

Obec Kamenné Žehrovice

Číslo jednací obec: OUKZ-321/2025

V Kamenných Žehrovicích dne 17.3.2025

Opatření obecné povahy obce Kamenné Žehrovice č. 1/2025

Změna č.3., kterou se mění Územní plán Kamenné Žehrovice.

Zastupitelstvo obce Kamenné Žehrovice příslušné podle přechodného ustanovení §323 odst.9 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením §6 odst.5 písm.c) a §54 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v souladu s ustanovením §171 zák. č.500/2004 Sb., správní řád, §13 a přílohy č.7 vyhl. č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

Změnu č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice.

Touto změnou se mění Územní plán Kamenné Žehrovice podle:

- 1. Textové části změny č.3. Územního plánu Kamenné Žehrovice, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.**
- 2. Grafické části změny č.3. Územního plánu Kamenné Žehrovice, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy** a obsahuje měněné části výkresu základního členění, hlavního výkresu, výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanační a schéma lokalit změn.

Odůvodnění:

1. Textová část odůvodnění - textová část odůvodnění zpracovaná projektantkou, jehož součástí je i srovnávací text, je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

a) Postup při pořízení změny územního plánu:

Pořizovatelem změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice byl určen Magistrát města Kladna, konkrétně oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města, a to jako pořizovatel příslušný podle § 6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále „stavební zákon“).

Požadavek na pořízení změny vyplynul ze Zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období 2017-2023. Zadání změny č.3 územního plánu je součástí schválené zprávy o uplatňování územního plánu, založeno ve spisu. Pokyny pro zpracování návrhu této změny nahrazují zadání změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice. Zpráva a tím i zadání změny bylo Zastupitelstvem obce Kamenné Žehrovice schváleno 19.6.2022.

Změna č.3 územního plánu nevyžadovala zpracování variant řešení. Vzhledem k výše uvedenému a rozsahu požadavků na změnu v území pořizovatel navrhl využít „zkrácený postup“ pořízení změny č.3 územního plánu a Zastupitelstvo obce Kamenné Žehrovice tento způsob pořízení schválilo.

Projektantkou změny č.3 územního plánu byla vybrána Ing. arch. Dana Pokojová, autorizovaná architektka, která je oprávněnou osobou dle ustanovení §158 odst.1 stavebního zákona, autorizace České komory architektů č.734.

Určenou zastupitelkou pro spolupráci na změně územního plánu byla pro volební období

2022-2026 navržena místostarostka obce Soňa Černá.

Projektantka doplňující průzkumy a rozborů nezpracovala, a to vzhledem k jednoznačnému rozsahu změny a vzhledem ke znalosti území. Podkladem pro zpracování návrhu změny územního plánu byl především Územní plán Kamenné Žehrovice, územní plány okolních obcí, územně analytické podklady pro obec s rozšířenou působností Kladno (aktualizace rok 2020), nadřazená územně plánovací dokumentace aj.

Z projednání Zprávy o uplatnění územního plánu (zadání změny č.3) s příslušnými orgány nevzešel požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle zákona č.100/2001 Sb. na základě ust. § 10i odst. 2 zákona ve svém stanovisku č.j 11165/2023/KUSK ze 7.2.2023 nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny č.3 územního plánu Kamenné Žehrovice na životní prostředí (tzv. SEA).

Příslušný úřad, tj. Krajský úřad Středočeského kraje konstatuje ve svém stanovisku č.j.012782/2023/KUSK ze 25.1.2023, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Současně byla ve změně č.3 dokumentace územního plánu upravena v souladu s §20a stavebního zákona a příslušné vyhl. č.500/2006 Sb. a č.501/2006 Sb., tzn. územní plán byl převeden do jednotného standardu, jedná se o úpravu dokumentace podle aktuálních požadavků zákona č.183/2006 Sb.

Zpracovaná dokumentace návrhu změny územního plánu byla projektantkou odevzdána 10/2023 v předepsaném tvaru. U dokumentace návrhu změny nemohl být v této fázi zkontrolován soulad změny územního plánu s požadavky jednotného standardu kontrolním nástrojem a to vzhledem k tomu, že k tomuto datu nebyl ještě dostupný (garant Ministerstvo pro místní rozvoj ČR). Protokol bude součástí odůvodnění k vydání změny a zároveň pořizovatel v odůvodnění ÚP uvede i text z potvrzení průběžné kontroly topologie a základních náležitostí dat.

Řízení o vydání změny.

Veřejné projednání návrhu změny č.3 územního plánu proběhlo dne 3.1.2024 v 15:30 v obci Kamenné Žehrovice.

Pořizovatel územního plánu zajistil možnost seznámit veřejnost s návrhem změny územního plánu. Kompletní dokumentace návrhu změny územního plánu byla vystavena k nahlédnutí na Obecním úřadu v Kamenných Žehrovicích a na Magistrátu města Kladna.

Návrh změny č.3 územního plánu byl doručen veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 odst.1, 55b zák. č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 25 zák. 500/2004 Sb. správní řád byl vyvěšen na úřední desce Magistrátu města Kladna a na úřední desce Obecního úřadu obce Kamenné Žehrovice (§25 odst.3 správního řádu). Vzhledem k rozsahu návrhu změny územního plánu nebylo účelné vyvěsit na úřední desce celý obsah návrhu (vyvěšeno pouze jako oznámení), a proto byly kompletní požadované doklady vyvěšeny na úřední desce umožňující dálkový přístup, a to Magistrátu města Kladna a Obecního úřadu Kamenné Žehrovice.

Dotčené orgány, sousední obce a oprávnění investoři byli seznámeni s návrhem změny územního plánu jednotlivě.

Výklad při veřejném projednání provedla projektantka změny územního plánu Ing.arch. Dana Pokojová v souladu s požadavkem § 22 odst.4 stavebního zákona.

O průběhu veřejného jednání provedl pořizovatel záznam, který je součástí správního spisu. Veřejného projednání se nezúčastnil zástupce žádného z dotčených orgánů.

V zákonném termínu byla vydána stanoviska dotčených orgánů k předloženému řešení, došla podání jsou založena ve správním spisu.

Krajský úřad Středočeského kraje jako nadřízený orgán posoudil podle ustanovení §55b odst.4 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a zkonstatoval ve svém stanovisku č.j. 005148/2024/KUSK ze dne 10.1.2024, že shledal nedostatky, které je nutné odstranit. Na základě nové žádosti a doplnění pořizovatelem bylo vydáno nové stanovisko 025929/2024/KUSK ze dne 19.2.2024, kde krajský úřad zkonstatoval odstranění nedostatků v dokumentaci a konstatoval, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu (založeno ve správním spisu).

Pořizovatelka vyhodnotila výsledky veřejného projednání na základě dostupných podkladů a souladu požadavků s Politikou územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje ČR údajů o území, aj (založeno ve spisu) a předložila vyhodnocení z veřejného projednání určené zastupitelce k posouzení v souladu s §53 odst.1 stavebního zákona. Posouzení je založeno ve správním spisu.

Dotčené orgány byly v souladu s § 53 odst.1 stavebního zákona vyzvány k vydání stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách podaných v rámci veřejného projednání návrhu změny č.3 územního plánu. Byly osloveny pouze dotčené orgány, jejichž působností ochrany veřejných zájmů, by se problematika podaných námitek mohla dotýkat, viz správní spis. Stanoviska dotčených orgánů podle §53 odst.1 jsou založena ve spisu, s výsledkem: bez požadavků na úpravu rozhodnutí o námitkách. Podle výše uvedeného ustanovení platí, že pokud dotčený orgán či krajský úřad stanovisko neuplatnil, tak s předloženými návrhy rozhodnutí o námitkách souhlasí.

Pořizovatelka posoudila navrhovanou úpravu návrhu územního plánu jako podstatnou (po veřejném projednání) a vycházela zejména ze skutečnosti, že k takové změně po úpravě návrhu změny územního plánu by mohly být uplatněny nové námítka vlastníků nemovitostí dotčených touto úpravou či nová stanoviska dotčených orgánů hájících veřejný zájem.

Vzhledem k tomu, aby nebyla krácena práva ostatních účastníků řízení o vydání změny územního plánu bylo nutné upravený návrh změny územního plánu znovu projednat v souladu s požadavky § 53 odst.2 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že pořizovatel vyhodnotil, že na základě výsledků veřejného projednání dojde k podstatné úpravě návrhu změny územního plánu, vyžádal si stanovisko podle § 53 odst.2 stavebního zákona, tj. stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle §45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný dotčený orgán vyloučil významný vliv předloženého upraveného návrhu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Současně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů upraveného návrhu změny územního plánu na životní prostředí, č.j. 063190/KUSK ze 13.6.2024.

Projektantka následně upravila na základě předaných pokynů dokumentaci návrhu změny územního plánu k opakovanému veřejnému projednání. Upravený návrh se v rozsahu těchto úprav projednal v rámci opakovaného veřejného projednání (viz § 53 odst.2, § 52 stavebního zákona). Opakované veřejné projednání spojené s odborným výkladem se bude konat 6.11.2024 v 15:30 v budově Obecního úřadu v Kamenných Žehrovicích.

Konání opakovaného veřejné projednání návrhu změny č.3 bylo oznámeno veřejnou vyhláškou.

Pořizovatel územního plánu zajistil možnost seznámit veřejnost s návrhem změny územního plánu. Kompletní dokumentace návrhu změny územního plánu byla vystavena k nahlédnutí na Obecním úřadu v Kamenných Žehrovicích a na Magistrátu města Kladna.

Návrh změny územního plánu byl doručen veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 odst.1 stavebního zákona a v souladu s § 25 správního řádu. Dotčené orgány, dotčená obec, krajský úřad, sousední obce a oprávnění investoři byli přizváni jednotlivě v souladu s požadavkem

§ 52 odst.1 stavebního zákona. Vzhledem k rozsahu návrhu změny územního plánu nebylo účelné vyvěsit na úřední desce celý obsah návrhu (vyvěšeno pouze jako oznámení-§172 odst.2 správního řádu), a proto byly kompletní požadované doklady vyvěšeny na úřední desce umožňující dálkový přístup Obecního úřadu obce Kamenné Žehrovice a Magistrátu města Kladna.

Pořizovatelka vyhodnotila výsledky opakovaného veřejného projednání na základě dostupných podkladů a souladu požadavků s Politikou územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje ČR, údajů o území, aj (založeno ve spisu) a předložila vyhodnocení z opakovaného veřejného projednání určené zastupitelce k posouzení v souladu s §53 odst.1 stavebního zákona. Posouzení je založeno ve správním spisu.

Dotčené orgány byly v souladu s § 53 odst.1 stavebního zákona vyzvány k vydání stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách podaných v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu změny č.3 územního plánu. Byly osloveny pouze dotčené orgány, jejichž působností ochrany veřejných zájmů, by se problematika podaných námitek mohla dotýkat, viz správní spis. Stanoviska dotčených orgánů podle §53 odst.1 jsou založena ve spisu, s výsledkem: bez požadavků na úpravu rozhodnutí o námitkách. Podle výše uvedeného ustanovení platí, že pokud dotčený orgán či krajský úřad stanovisko neuplatnil, tak s předloženými návrhy rozhodnutí o námitkách souhlasí.

Pořizovatel posoudil požadavky na úpravu dokumentace návrhu změny územního plánu jako formální a konstatoval, že se nejedná o „podstatnou úpravu“ dokumentace, jak je uvedeno v §53 odst.2 zákona č.383/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ze které by vyplýval požadavek na nutnost dalšího opakovaného veřejného projednání návrhu změny č.3 územního plánu. Pořizovatel zajistil pro obec úpravu návrhu změny územního plánu k vydání v souladu s výsledky projednání. Projektantka upravila dokumentaci na základě pokynů pořizovatele, tj. podle dokumentu „Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice, finální 12/2024. Pokyny pro projektantku na úpravu dokumentace návrhu změny č.3 ÚP k vydání změny“.

Projektantkou byla provedena úplná kontrola standardizovaných dat ETL nástrojem, protokol založen ve spisu.

Následně byl návrh změny územního plánu předložen pořizovatelem Zastupitelstvu obce Kamenné Žehrovice k vydání.

c) Přezkoumání souladu změny 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.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice.

d) Přezkoumání souladu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Požadavky zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a příslušných prováděcích předpisů byly při zpracování a pořízení respektovány. Vlastní dokumentace změny č.3 územního plánu, tzn. textová i grafická část formálně odpovídá požadavkům výše uvedeného zákona a příslušných prováděcích vyhlášek.

Vzhledem k proběhlé změně stavebního zákona k 1.7.2024 a vzhledem k termínu oznámení veřejného projednání změny je pro proces pořízení podstatné níže uvedené:

Dne 1. 1. 2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle ustanovení § 334a) tohoto zákona se v tzv. přechodném období, tj. od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, postupuje ve věcech týkajících se územního plánování podle dosavadních právních předpisů... Dosavadními právními předpisy se rozumí zejména zákon č. 183/2006

Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcí předpisy, ve znění účinném k 31. 12. 2023, ale také ta ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., která k 31. 12. 2023 již účinná byla.

Aktuální přechodná ustanovení zák. č. 283/2021 Sb. stavební zákon pro pořízení změny č.3: §323(1) Činnosti při pořizování územně plánovací dokumentace ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

§323(9) Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.

Pořizovatel vyhodnotil, že před nabytím účinnosti zákona č.283/2006 Sb. a to k 1.1.2024 resp. k 1.7.2024 bylo realizováno veřejné projednání změny č.3 územního plánu. Tzn. pořízení změny č.3 bylo dokončeno podle zákona č.183/2006 Sb. a příslušných prováděcích vyhlášek. Dokumentace odpovídá požadavkům na standardizaci podle §20a stavebního zákona a příslušné vyhl. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., tzn. změna je zpracována ve standardu podle výše uvedeného.

Podle § 21a odst. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. soulad územně plánovací dokumentace s jednotným standardem prokazuje pořizovatel v jejím odůvodnění dokladem z elektronického kontrolního nástroje (ETL). Prokázání je zařazeno v části kde pořizovatel přezkoumává soulad návrhu územního plánu zejména s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Soulad datové části dokumentace byl projektantkou proveden dne 14.1.2024, vlastní protokol z ETL je založen ve správním spisu. Doklad z elektronického nástroje nenahrazuje vyhodnocení souladu s jednotným standardem v celém rozsahu, ale pouze v rozsahu datové kontroly. Pořizovatel konstatuje, že dokumentace je zpracována v souladu s dalšími náležitostmi jednotného standardu (např. označení funkční ploch.)

Vložen protokol, níže.

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 532452 spuštěn v 2025-01-14 10:03:58

Načtení reseneuzemi_p.shp

Tabulka ReseneUzemi úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor uzemiprvkyrp_p.shp

Varování: Neexistuje soubor plochyrvz_p.shp

Varování: Neexistuje soubor zastaveneuzemi_p.shp

Varování: Neexistuje soubor uzemnirezervy_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryp_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryn_p.shp

Varování: Neexistuje soubor plochyzmen_p.shp

Varování: Neexistuje soubor plochypodm_p.shp

Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas_p.shp

Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas_l.shp (linie)

Varování: Neexistuje soubor uses_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemsidelnizelene_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemverprostr_p.shp

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.

Status: OK

----- KONTROLA RASTRŮ -----

----- Kontrola textů -----

----- Kontrola vykresy.xml -----

Zkontrolováno: Soubor vykresy.xml je validní a v souladu s požadavky viz. <https://etl-up-new.uur.cz/etl-v2/help>.

----- Kontrola souborů -----

Zkontrolováno: výkres 532452_1_VZC.tif uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 532452_1a_schema_zmen.tif uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 532452_2_HLV.tif uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 532452_3_VPS.tif uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 532452_4_KOV.tif uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 532452_6_ZPF.tif uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

----- Kontrola pdf -----

Zkontrolováno: 532452_1_VZC.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 532452_1a_schema_zmen.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 532452_2_HLV.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 532452_3_VPS.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 532452_4_KOV.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 532452_6_ZPF.pdf je validní PDF/A

----- Kontrola prostorové reference -----

----- Kontrola metadat -----

Zkontrolováno: Všechny výkresy jsou opatřeny popisem ve vykresy.xml

----- Kontrola rozlišení -----

Zkontrolováno: soubor 532452_1_VZC.tif má rozlišení 300.0
Zkontrolováno: soubor 532452_1a_schema_zmen.tif má rozlišení 300.0
Zkontrolováno: soubor 532452_2_HLV.tif má rozlišení 300.0
Zkontrolováno: soubor 532452_3_VPS.tif má rozlišení 300.0
Zkontrolováno: soubor 532452_4_KOV.tif má rozlišení 300.0
Zkontrolováno: soubor 532452_6_ZPF.tif má rozlišení 300.0

----- Kontrola barevné hloubky -----

Zkontrolováno: soubor 532452_1_VZC.tif má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 532452_1a_schema_zmen.tif má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 532452_2_HLV.tif má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 532452_3_VPS.tif má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 532452_4_KOV.tif má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 532452_6_ZPF.tif má bitovou hloubku 24 bitu

----- Kontrola umístění -----

Zkontrolováno: Výkres 532452_1_VZC.tif je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 532452_1a_schema_zmen.tif je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 532452_2_HLV.tif je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 532452_3_VPS.tif je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 532452_4_KOV.tif je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 532452_6_ZPF.tif je osazený v rámci řešeného území.

----- KONTROLA TEXTŮ -----

OK 532452_oduvodneni je ve formátu pdf/a
OK 532452_oduvodneni.pdf je ve formátu pdf/a
OK 532452_text.pdf je ve formátu pdf/a
OK 532452_t_srovnavaci_text.pdf je ve formátu pdf/a
Status: OK

Finální shp vytvořeny a zazipovány.

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 532452 ukončen v 2025-01-14 10:04:48

Status: Varování

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 532452 spuštěn v 2025-01-14 10:03:22

Načtení reseneuzemi_p.shp

Tabulka ReseneUzemi úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor uzemiprvkyrp_p.shp

Načtení plochyrvz_p.shp

Tabulka PlochyRZV úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 530

Zkontrolováno: Tabulka PlochyRZV neobsahuje nulové geometrie

Načtení zastaveneuzemi_p.shp
 Tabulka ZastaveneUzemi úspěšně načtena
 Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 9
 Zkontrolováno: Tabulka ZastaveneUzemi neobsahuje nulové geometrie
 Varování: Neexistuje soubor uzemnirezervy_p.shp
 Varování: Neexistuje soubor koridoryp_p.shp
 Načtení koridoryn_p.shp
 Tabulka KoridoryN úspěšně načtena
 Počet prvků v tabulce KoridoryN : 1
 Zkontrolováno: Tabulka KoridoryN neobsahuje nulové geometrie
 Načtení plochyZmen_p.shp
 Tabulka PlochyZmen úspěšně načtena
 Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 40
 Zkontrolováno: Tabulka PlochyZmen neobsahuje nulové geometrie
 Načtení plochypodm_p.shp
 Tabulka PlochyPodm úspěšně načtena
 Počet prvků v tabulce PlochyPodm : 2
 Zkontrolováno: Tabulka PlochyPodm neobsahuje nulové geometrie
 Načtení vpsvpoas_p.shp
 Tabulka VpsVpoAs úspěšně načtena
 Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 16
 Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs neobsahuje nulové geometrie
 Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas_l.shp (linie)
 Načtení uses_p.shp
 Tabulka USES úspěšně načtena
 Počet prvků v tabulce USES : 12
 Zkontrolováno: Tabulka USES neobsahuje nulové geometrie
 Varování: Neexistuje soubor systemsidelnizelene_p.shp
 Varování: Neexistuje soubor systemverprostr_p.shp
 ----- KONTROLY -----
 ----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----
 Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty
 Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.
 Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi má geometrie správnou velikost
 Status: OK
 ----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují protínající se geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Index jsou pouze povolené hodnoty
 Status: OK
 ----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----
 Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují protínající se geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují malé díry mezi prvky
 Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
 Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty
 Status: OK
 ----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----
 Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují nevalidní geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují duplicity
 Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
 Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty
 Status: OK
 ----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----
 Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují protínající se geometrie
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují malé díry mezi prvky
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Etapizace jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy (P), které mají ležet v zastavěném území, v něm leží
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy, které mají ležet mimo zastavěné území, mimo něj leží
Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (US|DU) vyplněno Datum
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (RP|DR) vyplněno Datum
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm pro Id = DO není vyplněno Datum
Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs jsou všechny prvky (VU) v souladu s vrstvou USES
Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují protínající se geometrie
Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují malé díry mezi prvky
Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Oznaceni jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce USES jsou v souladu atributy Typ a Oznaceni
Status: OK

----- KONTROLY VZTAHŮ MEZI VRSTVAMI -----

Zkontrolováno: Neexistují protínající se geometrie mezi tabulkami PlochyRZV_p a KoridoryP_p
Zkontrolováno: Neexistují díry mezi prvky PlochyRZV_p a KoridoryP_p
Zkontrolováno: Řešené území a kombinace vrstev PlochyRZV_p a KoridoryP_p jsou v souladu
Status: OK

----- KONTROLA RASTRŮ -----

----- Kontrola textů -----

----- Kontrola vykresy.xml -----

Zkontrolováno: Soubor vykresy.xml je validní a v souladu s požadavky viz. <https://etl-up-new.uur.cz/etl-v2/help>.

----- Kontrola souborů -----

Zkontrolováno: výkres 532452_1_VZC.tif uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 532452_2_HLV.tif uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 532452_3_VPS.tif uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 532452_4_KOV.tif uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

----- Kontrola pdf -----

Zkontrolováno: 532452_1_VZC.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 532452_2_HLV.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 532452_3_VPS.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 532452_4_KOV.pdf je validní PDF/A

----- Kontrola prostorové reference -----

----- Kontrola metadat -----

Zkontrolováno: Všechny výkresy jsou opatřeny popisem ve vykresy.xml

----- Kontrola rozlišení -----

Zkontrolováno: soubor 532452_1_VZC.tif má rozlišení 300.0

Zkontrolováno: soubor 532452_2_HLV.tif má rozlišení 300.0

Zkontrolováno: soubor 532452_3_VPS.tif má rozlišení 300.0

Zkontrolováno: soubor 532452_4_KOV.tif má rozlišení 300.0

----- Kontrola barevné hloubky -----

Zkontrolováno: soubor 532452_1_VZC.tif má bitovou hloubku 24 bitu

Zkontrolováno: soubor 532452_2_HLV.tif má bitovou hloubku 24 bitu

Zkontrolováno: soubor 532452_3_VPS.tif má bitovou hloubku 24 bitu

Zkontrolováno: soubor 532452_4_KOV.tif má bitovou hloubku 24 bitu

----- Kontrola umístění -----

Zkontrolováno: Výkres 532452_1_VZC.tif je osazený v rámci řešeného území.

Zkontrolováno: Výkres 532452_2_HLV.tif je osazený v rámci řešeného území.

Zkontrolováno: Výkres 532452_3_VPS.tif je osazený v rámci řešeného území.

Zkontrolováno: Výkres 532452_4_KOV.tif je osazený v rámci řešeného území.

----- KONTROLA TEXTŮ -----

OK 532452_text.pdf je ve formátu pdf/a

Status: OK

Finální shp vytvořeny a zazipovány.

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 532452 ukončen v 2025-01-14 10:03:58

Status: Varování

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 532452 spuštěn v 2025-01-14 10:03:58

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Varování: Neexistuje soubor uzemiprvkyrp_p.shp

Varování: Neexistuje soubor plochyrvz_p.shp

Varování: Neexistuje soubor zastaveneuzemi_p.shp

Varování: Neexistuje soubor uzemnirezervy_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryp_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryn_p.shp

Varování: Neexistuje soubor plochyzmen_p.shp

Varování: Neexistuje soubor plochypodm_p.shp

Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas_p.shp

Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas_l.shp (linie)

Varování: Neexistuje soubor uses_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemsidelnizelene_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemverprostr_p.shp

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA RASTRŮ -----

Status: OK

----- KONTROLA TEXTŮ -----

Status: OK

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 532452 ukončen v 2025-01-14 10:04:48

Status: Varování

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 532452 spuštěn v 2025-01-14 10:03:22

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Varování: Neexistuje soubor uzemiprvkyrp_p.shp

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 530

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 9

Varování: Neexistuje soubor uzemnirezervy_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryp_p.shp

Počet prvků v tabulce KoridoryN : 1

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 40

Počet prvků v tabulce PlochyPodm : 2

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 16

Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas_l.shp (linie)

Počet prvků v tabulce USES : 12

Varování: Neexistuje soubor systemsidelnizelene_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemverprostr_p.shp

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Status: OK
----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----
Status: OK
----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----
Status: OK
----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----
Status: OK
----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----
Status: OK
----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----
Status: OK
----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----
Status: OK
----- KONTROLA - USES (plochy) -----
Status: OK
----- KONTROLY VZTAHŮ MEZI VRSTVAMI -----
Status: OK
----- KONTROLA RASTRŮ -----
Status: OK
----- KONTROLA TEXTŮ -----
Status: OK

----- KONEC IMPORTU -----
IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 532452 ukončen v 2025-01-14 10:03:58
Status: Varování

e) Přezkoumání souladu změny územního plánu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů.

Návrh změny územního plánu je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů. V průběhu pořizování tohoto návrhu změny územního plánu nebyly řešeny žádné rozpory mezi stanovisky dotčených orgánů, příp. pořizovatelem postupem podle § 136 odst.6 správního řád.

Stanoviska dotčených orgánů vydaná podle § 55b) a §52 zákona č.283/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů k návrhu změny územního plánu, tzn. pouze požadavky podložené zmocněním zákonného předpisu a v podrobnosti územního plánu, byly respektovány. Podrobné vyhodnocení z projednání je obsaženo v dokumentu „Vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice, finální 5/2024. Pokyny pro úpravu dokumentace změnyč.3 ÚP k opakovanému projednání návrhu změny“.

Stanoviska dotčených orgánů vydaná na základě opakovaného veřejného projednání (§ 52 stavebního zákona) k návrhu územního plánu, tzn. pouze požadavky podložené zmocněním zákonného předpisu a v podrobnosti územního plánu, byla respektována. Podrobné vyhodnocení z projednání je obsaženo v dokumentu „Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice, finální 12/2024. Pokyny pro úpravu dokumentace změnyč.3 ÚP k vydání změny“.

f) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nebylo příslušným orgánem v rámci zpracování změny územního plánu požadováno a nebylo tudíž zpracováno.

g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nebylo v rámci zpracování změny č.3 územního plánu požadováno a zpracováno. Uvedené stanovisko dotčeného orgánu nebylo tedy vydáno.

h) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení změny územního plánu provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

ch) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch.

Problematiku řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice.

i) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice.

j) Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.

Problematiku řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice.

k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Problematiku řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice.

l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice.

m) Rozhodnutí o námitkách k návrhu změny územního plánu a jejich odůvodnění. Rozhodnutí o námitkách podaných v rámci veřejného projednání změny č.3. Územního plánu Kamenné Žehrovice.

1-Námitka č.j. SMKL/2627/2024/OAUR ze dne 30.12.2024 [REDACTED]

1.část.

Znění námítka: Věc: námitky vlastníka pozemku dotčených návrhem řešení změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice. Vlastník dotčených pozemků [REDACTED]

[REDACTED] je mimo jiné vlastníkem pozemků, dotčených navrhovanou změnou č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice, a to pozemků parc. č. 632/5, 632/58, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice, a dále spoluvlastníkem pozemků parc. č. 632/1 a 632/45, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice.

Vlastník dotčených pozemků vznáší proti návrhu změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice tyto námitky: Navrhované změny požadují, aby pro plochy Z.4, Z.6 byla zpracována územní studie, přestože pro plochy B1/1 a B1/2 již existuje řádně zaregistrovaná územní studie z roku 2019, která je řádná, tedy, která prošla řádným schvalovacím procesem, jej doposud platná a není potřeba na ní cokoli měnit.

Požadavek na zpracování další územní studie pro plochy Z.4, Z.6 v rozsahu ploch BI/1 a BI/2

je tak zcela nadbytečný a z pohledu objednatele stávající územní studie rovněž šikanózní, když případné nové zpracovávání územní studie pro dané plochy, by znamenalo pro vlastníky pozemků, které se na těchto plochách nacházejí, vynaložení dalších finančních nákladů, které jsou však zcela zbytečné, nehledě na to, že opětovné zpracovávání územní studie pro dané plochy, by zcela neodůvodněně zatížilo vlastníky těchto pozemků, pokud jde o jejich využití v čase, kdy využití dotčených pozemku by bylo podmíněno zpracováním nové územní studie, předpokládající další neopodstatněné časové prodlevy a finanční náklady. Samotný požadavek na zpracování územní studie pro plochy Z.4, Z.6 v rozsahu ploch BI/1 a BI/2 rovněž není nijak odůvodněn, a navíc je v rozporu s již existující územní studií tak, jak je uvedeno shora.

Návrh: je navrhováno, aby v odůvodnění návrhu změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice bylo jasně konstatováno, že pro plochy BI/1 a BI/2 se nepožaduje zpracování územní studie, a to z důvodu, že pro tyto plochy ÚS 7 již byla zpracována a registrována jako Územní studie Kamenné Žehrovice - BI/1 a BI/2 EÚPČ-evidence územně plánovací činnosti (uur.cz).

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce bylo vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: námitce bude vyhověno, a to z důvodu, že územní studie pro dotčené území je již zpracována a evidována v evidenci územně plánovací činnosti jako územně plánovací podklad pro dané území. Tzn. podmínka stanovená územním plánem je splněna a podle tohoto územně plánovacího podkladu lze v území rozhodovat. V textové části bude upravena kapitola územních studií, kde bude konstatováno, že územní studie je pro území zpracována a zaevidována v evidenci územně plánovacích podkladů, bez uvedení nároků a podmínek na zpracování územní studie (další studie nebo stávající...).

2.část.

Znění námítky: Stávající územní plán shodně s navrhovanou změnou č. 3 požaduje v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, u ploch označených jako BI (Bydlení individuální), pro charakter zástavby, podíl zastavěných a zpevněných ploch maximálně 30 % v rámci stavebního pozemku u rodinných domů, což se s ohledem na současné požadavky stavební činnosti nejeví jako dostačující.

S ohledem na to, že územní plán do 30 % zastavěných ploch, počítá i plochy zpevněné (jako jsou např. terasa, chodník, vjezd do garáže, parkovací stání, zahradní domek apod.), jeví se tak stávající požadavek na podíl zastavěných a zpevněných ploch jako nedostačující.

Návrh: je navrhováno, aby v rámci změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice bylo pod bodem 2. Bydlení individuální-BI, v části Charakter zástavby, uvedeno, že do podílu zastavěných ploch max. 30 % v rámci stavebního pozemku u rodinných domů, se nezapočítávají plochy zpevněné.

Rozhodnutí o námitce: námitce nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: námitce nebude vyhověno z důvodů, že problematika prostorové regulace, a to změna podílu zastavěných ploch ve funkčních plochách „bydlení individuální“ není součástí řešení změny č.3 územního plánu. Změna této regulace v návrhu změny č.3 neproběhla. Požadavek na řešení nebyl ani součástí zadání změny č.3. Změna územního plánu se v souladu s §55 odst.6 stavebního zákona zpracovává, projednává a vydává v pouze rozsahu měněných částí územního plánu. Tzn. nejedná se o námitku k projednávané problematice změnou č.3.územního plánu.

3.část.

Znění námítky: Stávající územní plán shodně s navrhovanou změnou č. 3 požaduje v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, u ploch označených jako BI (Bydlení individuální), pro strukturu zástavby, vyloučení umístění měřítkově se vymykající

zástavby. Tento požadavek se s ohledem na měnící se požadavky stavební činnosti a výstavby RD v současné době již jeví jako nadbytečný. Samotné limity struktury zástavby jsou již dány počtem podlaží a podkroví, jakož i typologickým typem stavby.

Požadavek na měřítko staveb je obecně vyžadován v jakékoliv ploše z hlediska platných ustanovení stavebního zákona a na něj navazujících prováděcích předpisů, tedy není žádný důvod pro to, aby tento požadavek byl zdůrazňován právě v plochách BI, kde je struktura zástavby navíc dána typologickou formou staveb, tím, jak je definován rodinný dům.

Návrh: je navrhováno, aby v rámci změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice bylo pod bodem 2. Bydlení individuální-BI v části Struktury zástavby, byl vypuštěn požadavek znějící „Vyloučit umístění měřítkově se vymykající zástavby“.

Rozhodnutí o námitce: námitce nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: námitce nebude vyhověno z důvodu, že projektantka zodpovídající za odborné řešení považuje za nutné zajistit, aby koncepce struktury zástavby byla vhodně nastavena pro venkovské území obce Kamenné Žehrovice. Vzhledem k nutnosti řešit území komplexně, považuje projektantka z urbanistického hlediska za nutné vymezením jako nepřijatelné objekty ty, které by se mohly měřítkově vymykat zástavbě v území. S takto nastavenou regulací se ztotožňuje i vedení obce.

Důvodem je skutečnost, že forma zástavby ve změně č.3 je limitována výškou zástavby a maximálním možným procentem zástavby v rámci stavebního pozemku, ale v případě většího pozemku by mohla přesto v souladu s nastavenou prostorovou regulací území vzniknout také stavba vymykající se měřítku.

Úprava závazné regulace je navržena v souladu s cíly a úkoly stanovených stavebním zákonem pro územní plánování, zejména:

§18 odst.4 stavebního zákona - Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

§19 odst. 1 stavebního zákona - Stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

-stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

-stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

4.část.

Znění námítky: Navrhovaná změna č. 3 Územního plánu v části H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro která lze uplatnit předkupní právo, navrhuje zřízení předkupního práva pro obec Kamenné Žehrovice mimo jiné ve vztahu k pozemkům parc. č. 632/1 a 632/45, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice, kdy zatížení těchto pozemků věcným právem v podobě práva předkupního obecně pozemky zatěžuje právní vadou, která tyto znehodnocuje a vlastníky těchto pozemků omezuje do dispozice s jejich nakládáním.

Na pozemcích parc. č. 632/1 a 632/45 vše v k.ú. Kamenné Žehrovice se již v současné době nachází místní komunikace, tedy tyto pozemky jsou jako komunikace využívány, kdy zajišťují

přístup k pozemkům, které na ně navazují. Tato povaha pozemků, jakož i jejich využitelnost, je tedy dána a není tak potřeba jejich vlastníky zatěžovat zřízením předkupního práva ve prospěch obce, navíc za situace, kdy dané předkupní právo má být zřizováno bezúplatně.

Návrh: je navrhováno, aby v rámci změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice v části H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro která lze uplatnit předkupní právo, byly v řádku VPD.2 vypuštěny pozemky parc. č. 632/1 a 632/45 v k.ú. Kamenné Žehrovice.

Rozhodnutí o námitce: bylo vyhověno částečně. Části námítky týkající se parc. č. 632/1 v k.ú. Kamenné Žehrovice nebude vyhověno. Části týkající se parc. č. 632/45 v k.ú. Kamenné Žehrovice bylo vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto:

-této námitce týkající se parc. č. 632/1 v k.ú. Kamenné Žehrovice nebude vyhověno, a to z důvodu, že pro uvedený pozemek se neprojednává změna územního plánu v rozsahu vymezení veřejně prospěšné stavby, a to pro vyvlastnění pozemek není součástí řešení změny č.3 územního plánu. Změna územního plánu se v souladu s §55 odst.6 stavebního zákona zpracovává, projednává a vydává v pouze rozsahu měněných částí územního plánu. Tzn. nejedná se o námitku k projednávané problematice změnou č.3.územního plánu.

-této námitce týkající se parc. č. 632/45 v k.ú. Kamenné Žehrovice bude vyhověno a pozemek bude vyňat z výčtu pozemků pro veřejně prospěšnou stavbu s možností předkupního práva, a to z důvodu, že dne 1. 1. 2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (zatím přechodné období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, kdy platí ještě zákon 183/2006 Sb.). Podle „nového stavebního“ zákona institut předkupního práva v územním plánu zanikne, tudíž bude nutné vymezené předkupní právo v územně dokumentaci následně odstranit (tzn. i nový vklad v katastru nemovitostí). Akceptací námítky se zabrání tomu, aby obec vynaložila finanční prostředky na nový vklad do katastru nemovitostí dotčených údajů o předkupním právu a následně na základě požadavků nového stavebního zákona odstraňovat tyto veřejně prospěšné stavby pro předkupní právo z dokumentace územního plánu a tím i z údajů katastru nemovitostí (hospodárné vynakládání prostředků z veřejného rozpočtu). Změna č. 3 na tomto pozemku neměnila rozsah plochy pro tuto veřejně prospěšnou stavbu označenou VPD.2 pouze aktualizovala čísla pozemků dotčených touto veřejně prospěšnou stavbou podle grafické části.

2-Námitka č.j.P23710027773 ze dne 27.12.2023 podaly Vodárny Kladno-Mělník a.s., IČ 46356991, adresa: U vodojemu 3085, Kladno.

Znění námítky: Kamenné Žehrovice - změna č.3 územního plánu veřejné projednání. Toto podání je vydáváno i za společnost Středočeské vodárny, a.s., proto pořizovatel vyhodnotil jako možnou námitku oprávněného investora.

Zastavěné území bylo aktualizováno k datu 20. 8. 2023 na podkladu katastrální mapy.

Základní koncepce rozvoje obce se změnou č. 3 UP nemění. Lokality změny představují změny funkčního využití v zastavěném území, popř. v zastavitelných plochách. Územní plán vč. Změny č. 2 a Změny č. 3 vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení na plochách bydlení venkovské (BV), bydlení individuální (BI) a na plochách smíšených obytných venkovských (SV). Významnou lokalitu rozvoje obce tvoří plocha přestavby na území bývalého dolu Wanieck s určeným využitím pro plochy smíšené obytné - jiné (SX). Územní plán navrhuje nové plochy pro další rozvoj formou zastavitelných ploch bezprostředně navazujících na současné zastavěné území obce. Využití těchto mnohdy větších ploch je však podmíněno vypracováním „Územní studie“, s podmínkou, že uvedené plochy musejí být využívány komplexně se zajištěním veškeré technické a dopravní infrastruktury pro celou lokalitu.

Územní studie budou vypracovány pro plochy: US.1, US.2, US.3, US.4, US.5, US.6 A US.7.

V územních studiích budou stanoveny konkrétní podmínky pro napojení na technickou infrastrukturu. Obec Kamenné Žehrovice je plně zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zásobení jez nadregionální soustavy KSKM a je napojena na vodovodní přívodní řady R a S. Horní tlakové pásmo obce je zásobeno pomocí posilovači čerpací stanice. V lokalitě bývalém. dolu Wanieck zajišťuje pitnou vodu areálový vodovod, který je napojen z vodovodu Kamenné Žehrovice. V obci je vybudována jednotná kanalizační síť s ukončením na čistírně odpadních vod. Část obce je řešena podtlakovou kanalizací a v části obce jsou některé nemovitosti napojeny pomocí přečerpávacích stanic.

Ke změně územního plánu se vyjadřujeme z pohledu, že společnost Středočeské vodárny a.s. je provozovatelem vodovodu, kanalizace a čistírny odpadních vod v řešeném území a vlastníkem vodovodních řadů v obci a nadregionální soustavy vodovodních přívodních řadů KSKM, kanalizace a čistírny odpadních vod je společnost Vodárna Kladno Mělník a.s. Při využití ploch je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodních řadů, které je stanoveno Zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb., § 23. Existence těchto zařízení představuje věcné břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat veřejně přístupné pro možnost oprav a údržby. Nově navržené vodovodní řady je nutné v co největší míře zokruhovat. Poskytnutí orientačního zákresu polohy sítí ve formátu *.pdf, a také *.dgn. lze objednat přes portál <https://zadostLsvas.cz/Requests/reqMain.iface>, nebo na stránkách www.svas.cz v záložce „Zákazníci“ odkaz na službu - Existence sítí. Po zadání lokality Vám bude zaslán orientační zákres sítí v majetku VKM a ve správě provozovatele SVAS. Vodohospodářské zařízení v dané lokalitě je v působnosti provozovatele vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu společnosti Středočeské vodárny, a.s. provoz: Provoz vodovod - středisko Kladno II: ul. U Vodojemu 3085, Kladno

Aktualizovaná digitální podoba sítí provozovaných naší společností je v souladu s ustanovením § 27 a 28 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. pravidelně zasílána na příslušné stavební úřady. Trasa potrubí je pouze orientační, musí být upřesňována vytyčením na místě. Upozorňujeme, že kapacita zdrojů a technické možnosti pro zásobení z nadregionální soustavy KSKM pitnou vodou jsou omezeny a nelze v současné době garantovat napojení nebo připojení celé plánované výstavby. Kapacita čistírny odpadních vod v obci je téměř vyčerpána a nově navržené lokality bude možné napojit až po intenzifikaci čistírny. Zástavba na území bývalého dolu Wanieck bude řešena odkanalizováním do obce Srby po intenzifikaci čistírny v obci Srby.

Pro každý investiční záměr vymezený v územním plánu je nutné předložit Vodárnám Kladno-Mělník, a.s., útvaru technického vyjadřování, žádost s výpočtem potřeby vody a odvádění splaškových odpadních vod pro konkrétní investiční záměr, který bude posouzen dle kapacitních a technických možností a kapacitní možnost čistírny odpadních vod.

Toto vyjádření ke změně č.3 územního plánu není vyjádřením ke kapacitním a technickým možnostem pro napojení nových vodovodů nebo připojení nových odběratelů pitné vody a není příslibem pro napojení nebo připojení nových odběratelů a producentů splaškových vod. Toto stanovisko je vydáváno i za společnost Středočeské vodárny, a.s., provozovatele vodohospodářského zařízení pro veřejnou potřebu v dané lokalitě. Společnost Středočeské vodárny, a.s. se ke stavbám nevyjadřují. Od 15. 2. 2021 je vyjádření plně v kompetenci VKM a.s.

Rozhodnutí o námitce: námitce nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: námitka podána bez faktického požadavku na úpravu návrhu změny č.3 územního plánu Kamenné Žehrovice.

Rozhodnutí o námitkách podaných v rámci opakovaného veřejného projednání změny č.3. Územního plánu Kamenné Žehrovice.

3-Námitka č.j. SMKL/215635/2024/OAUR ze dne 11.11.2024, [REDACTED]

1.část.

Znění námítky:

Námitky podle ustanovení §52 odst.2 stavebního zákona k opakovanému projednání opatření obecné povahy dle §17 odst.4 a odst.5 správního řádu. [REDACTED]

[REDACTED] („vlastník“), jako vlastník pozemků dotčených navrhovanou změnou č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice, a to pozemků parc. č. 632/5, 632/58, zapsané na LV 302, vše vk.ú. Kamenné Žehrovice, a dále spoluvlastníkem pozemků parc. č. 632/1, zapsaného na LV 974, a parc. č. 632/45, zapsaného na LV 940, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice („Pozemky“) uplatňuje následující námitky k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice dne 6.11. 2024 ve verzi 08/24 zveřejněné pořizovatelem 1.10. 2024 a zpracované projektantkou Ing. arch. Danou Pokojovou:

Vlastník je v současné době účastníkem řízení vedeném stavebním úřadem v Kladně spis. Zn. Výst./6/22/330/Mi o vydání společného povolení na stavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 632/5 a 632/58 v k.ú. Kamenné Žehrovice, a to na základě žádosti vlastníka o vydání společného povolení ze dne 31. 12. 2021. Je tedy zřejmé, že vlastník započal s přípravou stavby dle platné územně plánovací dokumentace.

Z obsahu změny č. 3 UPD je zřejmé, že po přijetí změny UPD č. 3 bude stavební záměr vlastníka téměř nepovolitelný, zejména z důvodu nového regulativu měřítka zástavby - vyloučení měřítkově se vymykající zástavby, který je neurčitý a obtížně aplikovatelný.

Tyto zásahy do práv jsou zásahy nepřiměřenými, kdy nejsou učiněny v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů, kdy

vykazují znaky svévole a jsou v rozporu s principem kontinuity územního plánování, nemají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, což vyplývá zejména z absence důvodů přijatého řešení, nejsou činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli a nejsou činěny nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, kdy město v zásadě zneužilo svého vrchnostenského postavení. Ve světle tohoto pak nemůže opatření obecné povahy obstát zejména z hlediska pátého bodu standardního algoritmu přezkumu opatření obecné povahy, jak používán ve správním soudnictví.

Vlastník na tomto místě odkazuje na přílehlavý rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 29.1.2020 sp. zn. 9 As 171/2018-50, ve kterém Nejvyšší správní soud ČR konstatuje: „*územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území.* Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem ... Z okolností nynější věci je zřejmé, že důvodem změny funkčního určení navrhovatelových pozemků byla to, že stěžovatelka v průběhu času přehodnotila své závěry. Svými dřívějšími

rozhodnutími na poli územního plánování je však vázána a nemůže je svévolně měnit, a to ani v souvislosti s případnými změnami v politické reprezentaci obce. Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“ K veřejnému zájmu dále Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku uvedl: „zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem, ale obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, který je obecným cílem územního plánování.“

Přijetím navrženého opatření obecné povahy by došlo k zásahu do legitimního očekávání vlastníka a bezprecedentnímu nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva. Nový územní plán je hrubě neproporcionální bez jakékoliv snahy o minimalizaci zásahů do práv vlastníka.

Vlastník odkazuje na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21.7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 :

„[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. [...]

[48] Omezení v podobě územního plánu je v obecné rovině uvedené podmínky schopno zpravidla splňovat. V první řadě má v principu legitimní důvody - územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem (včetně veřejného zájmu přesahujícího dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to tedy, že vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni - za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky budou splněny - strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat (spravedlivou míru). Jaká míra to bude, je nutno posoudit vždy v konkrétním případě s přihlédnutím k rozhodným okolnostem. [...]

[49] V některých případech dosažení ústavně legitimních a zákonem stanovených cílů územního plánování nebude možné dosáhnout způsobem, který by se každého jednotlivého z vlastníků pozemků a staveb na územním plánem regulovaném území dotkl toliko ve spravedlivé míře; v takovém případě je přípustný i zásah přesahující tuto míru, přičemž ani zde k jeho provedení není nutný souhlas dotčeného vlastníka. Přípustnost takového zásahu i proti vůli vlastníka je dána jeho ústavně legitimním a zákonem stanoveným cílem a splněním dalších podmínek, jejichž komplex lze souhrnně označit za zásadu subsidiarity a minimalizace takového zásahu (zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu do vlastnických a jiných věcných práv při tvorbě územního plánu musí být, jak výše uvedeno, ostatně vedena veškerá omezení vyplývající z územního plánu, tedy i omezení nepřesahující spravedlivou míru; v opačném případě by se jednalo o ústavně nepřípustný, neboť v rozporu s čl. 4 odst. 4 LZPS jsoucí zásah). [...]

[52] V rámci soudní kontroly procesu tvorby územního plánu (jeho změny) v řízení podle § 101a násl. s. ř. s. soud zkoumá, zda jsou vůbec dány podmínky k zásahu územního plánu do vlastnických práv určité osoby. Soud tedy především zkoumá, zda dotyčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli,

nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu [...] Shledá-li naopak soud, že všechny uvedené podmínky pro zásah byly naplněny, není to důvodem ke zrušení územního plánu ani tehdy, jedná-li se o omezení ve větší než spravedlivé míře. Otázka, zda byla poskytnuta či závazně přislíbena kompenzace, je pro účely posuzování zákonnosti územního plánu irelevantní, neboť se v rámci procedury pořizování územního plánu neřeší; jde o otázku relativně samostatnou. Není proto ani věcí soudu rozhodujícího o zákonnosti územního plánu, aby se zabýval tím, zda zásah překročil spravedlivou míru, anebo nikoli; soud se omezí pouze na posouzení dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu.

Jak z výše uvedeného vyplývá, opatřeními obecné povahy nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení - požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkovi jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jeho základních práv, bylo postupováno diskriminačním způsobem ve srovnání s jinými vlastníky obdobných pozemků. V tom spatřuje vlastník nezákonnost navrženého opatření obecné povahy. K aktualizované verzi návrhu OOP se nevyjádřily všechny dotčené orgány.

Návrh je v přímém rozporu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, který stanoví, že úkolem územního plánování je „*prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání*“ Předložené odůvodnění OOP se k tomu nijak nevyjadřuje. Není ani zřejmé, jak se k změně regulace Pozemků vyjádřily dotčené orgány.

Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 1 Ao 2/2010 - 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíly a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), které by bylo jen „*obsahově prázdnou parafrází*“ zákonných ustanovení. Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „*povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není [...] pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.*“

Vlastník namítá, že předložený návrh územního plánu není především v části navržené regulace Pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona. Opatření obecné povahy musí prověřit skutečnou potřebu změn v území a veřejný zájem na nich (§19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona).

Navržený ÚP zcela ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití zastavěného území. Vlastník v této souvislosti namítá existující veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi do přípravy jeho stavebního záměru.

Pokračování textu...

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. V obecné rovině je též možné poznamenat, že územní plán musí dostát zásadám plynoucím ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace,

minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob atd.).

Cílem územního plánování je mimo jiné vytváření předpokladů „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 a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“ (viz ust. § 18 odst. 1 stavebního zákona).

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona pak „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“.

Podle ust. § 174 (1) správního řádu pro řízení podle této části platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé, tj. obecné ustanovení o správním řízení.

Pořizování změny územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažená ve stávajícím územním plánu. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s podstatně omezujícím způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 - 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 - 133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 Aos 2/2012 -53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně.

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. K takovému kroku však musí mít pádný důvod, neboť se jedná o zásadní zásah do vlastnického práva srovnatelný s vyvlastněním.

Vzhledem k porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy a dále ke všem výše uvedeným skutečnostem vlastník navrhuje, aby pořizovatel zapracoval jeho uvedené návrhy do změny č. 3 územního plánu Kamenné Žehrovice, resp. aby ponechal stávající funkční regulaci pozemků.

Pozemky parc. č. 632/5, 632/58, zapsané na LV 302, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice se nyní nachází v zastavitelném území, ve funkční ploše „*bydlení v rodinných domech - městské a příměstské*“, jejímž hlavním využitím jsou rodinné domy.

Navrhovaná změna č. 3 Územního plánu v části H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo, navrhuje zřízení předkupního práva pro obec Kamenné Žehrovice mimo jiné ve vztahu k pozemkům parc. č. 632/1, 632/15 a 632/45, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice, kdy zatížení těchto pozemků věcným právem v podobě práva předkupního obecně pozemky zatěžuje právní vadou, která tyto

znehodnocuje a vlastníky těchto pozemků omezuje do dispozice s jejich nakládáním. Na pozemcích parc. č. 632/1, 632/15 a 632/45 vše v k.ú. Kamenné Žehrovice se již v současné době nachází místní komunikace, tedy tyto pozemky jsou jako komunikace využívány, kdy zajišťují přístup k pozemkům, které na ně navazují. Tato povaha pozemků, jakož i jejich využitelnost, je tedy dána a není tak potřeba jejich vlastníky zatěžovat zřízením předkupního práva ve prospěch obce, navíc za situace, kdy dané předkupní právo má být zřizováno bezúplatně.

Projednávaná změna ÚP č. 3 navrhuje na přístupových komunikacích k pozemku vlastníka režim VPS (veřejně prospěšné stavby), konkrétně jde o plochu VPD.2 - Plocha dopravní infrastruktury (místní komunikace), kde má obec předkupní právo a které je možné vyvlastnit. Konkrétně jde o pozemky parc. č. 632/15, 632/1, 632/45 k.ú. Kamenné Žehrovice.

Textová část změny UPD k této ploše stanoví, že „*Parametry místních komunikací umístěné ve veřejném prostranství musí splňovat požadavky prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu.*“ Má se jednat o místní komunikace, tj. vlastněné výhledově obcí (fyzická osoba je vlastnit nemůže). Podle názoru vlastníka se tak chystá nová překážka využití Pozemků v podobě toho, že místní komunikace ještě nevznikla (povolením nebo kolaudací), proto nelze stavět.

Návrh: je navrhováno, aby v rámci změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice v části H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro která lze uplatnit předkupní právo, byly v řádku VPD.2 vypuštěny pozemky parc. č. 632/45 v k.ú. Kamenné Žehrovice.

Rozhodnutí o námitce: námitce bylo vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: námitce na odstranění veřejně prospěšné stavby na parc. č. 632/45 v k.ú. Kamenné Žehrovice za účelem vymezení předkupního práva bylo již vyhověno v rámci úprav dokumentace po veřejném projednávání návrhu této změny. Tento pozemek již nebyl součástí návrhu změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice k opakovanému veřejnému projednání jako pozemek navržený na vymezení předkupního práva.

2.část.

Znění námítky:

Námítky podle ustanovení §52 odst.2 stavebního zákona k opakovanému projednání opatření obecné povahy dle §17 odst.4 a odst.5 správního řádu. [REDACTED]

změnou č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice, a to pozemků parc. č. 632/5, 632/58, zapsané na LV 302, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice, a dále spoluvlastníkem pozemků parc. č. 632/1, zapsaného na LV 974, a parc. č. 632/45, zapsaného na LV 940, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice („Pozemky“) uplatňuje následující námítky k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice dne 6.11. 2024 ve verzi 08/24 zveřejněné pořizovatelem 1.10. 2024 a zpracované projektantkou Ing. arch. Danou Pokojovou:

Vlastník je v současné době účastníkem řízení vedeném stavebním úřadem v Kladně spis. Zn. Výst./6/22/330/Mi o vydání společného povolení na stavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 632/5 a 632/58 v k.ú. Kamenné Žehrovice, a to na základě žádosti vlastníka o vydání společného povolení ze dne 31. 12. 2021. Je tedy zřejmé, že vlastník započal s přípravou stavby dle platné územně plánovací dokumentace.

Z obsahu změny č. 3 UPD je zřejmé, že po přijetí změny UPD č. 3 bude stavební záměr vlastníka téměř nepovolitelný, zejména z důvodu nového regulativu měřítka zástavby - vyloučení měřítkově se vymykající zástavby, který je neurčitý a obtížně aplikovatelný.

Tyto zásahy do práv jsou zásahy nepřiměřenými, kdy nejsou učiněny v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů, kdy

vykazují znaky svévole a jsou v rozporu s principem kontinuity územního plánování, nemají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, což vyplývá zejména z absence důvodů přijatého řešení, nejsou činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli a nejsou činěny nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, kdy město v zásadě zneužilo svého vrchnostenského postavení. Ve světle tohoto pak nemůže opatření obecné povahy obstát zejména z hlediska pátého bodu standardního algoritmu přezkumu opatření obecné povahy, jak používán ve správním soudnictví.

Vlastník na tomto místě odkazuje na přílehlavý rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 29.1.2020 sp. zn. 9 As 171/2018-50, ve kterém Nejvyšší správní soud ČR konstatuje: „*územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem ... Z okolností nynější věci je zřejmé, že důvodem změny funkčního určení navrhovatelových pozemků byla to, že stěžovatelka v průběhu času přehodnotila své závěry. Svými dřívějšími rozhodnutími na poli územního plánování je však vázána a nemůže je svévolně měnit, a to ani v souvislosti s případnými změnami v politické reprezentaci obce. Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“ K veřejnému zájmu dále Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku uvedl: „zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem, ale obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, který je obecným cílem územního plánování.“*

Přijetím navrženého opatření obecné povahy by došlo k zásahu do legitimního očekávání vlastníka a bezprecedentnímu nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva. Nový územní plán je hrubě neproporcionální bez jakékoliv snahy o minimalizaci zásahů do práv vlastníka.

Vlastník odkazuje na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21.7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120:

„[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. [...]

[50] Omezení v podobě územního plánu je v obecné rovině uvedené podmínky schopno zpravidla splňovat. V první řadě má v principu legitimní důvody-územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem

(včetně veřejného zájmu přesahujícího dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to tedy, že vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni - za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky budou splněny - strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat (spravedlivou míru). Jaká míra to bude, je nutno posoudit vždy v konkrétním případě s přihlédnutím k rozhodným okolnostem. [...]

[51] V některých případech dosažení ústavně legitimních a zákonem stanovených cílů územního plánování nebude možné dosáhnout způsobem, který by se každého jednotlivého z vlastníků pozemků a staveb na územním plánem regulovaném území dotkl toliko ve spravedlivé míře; v takovém případě je přípustný i zásah přesahující tuto míru, přičemž ani zde k jeho provedení není nutný souhlas dotčeného vlastníka. Přípustnost takového zásahu i proti vůli vlastníka je dána jeho ústavně legitimním a zákonem stanoveným cílem a splněním dalších podmínek, jejichž komplex lze souhrnně označit za zásadu subsidiarity a minimalizace takového zásahu (zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu do vlastnických a jiných věcných práv při tvorbě územního plánu musí být, jak výše uvedeno, ostatně vedena veškerá omezení vyplývající z územního plánu, tedy i omezení nepřesahující spravedlivou míru; v opačném případě by se jednalo o ústavně nepřípustný, neboť v rozporu s čl. 4 odst. 4 LZPS jsoucí zásah). [...]

[53] V rámci soudní kontroly procesu tvorby územního plánu (jeho změny) v řízení podle § 101a násl. s. ř. s. soud zkoumá, zda jsou vůbec dány podmínky k zásahu územního plánu do vlastnických práv určité osoby. Soud tedy především zkoumá, zda dotčený zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu [...]. Shledá-li naopak soud, že všechny uvedené podmínky pro zásah byly naplněny, není to důvodem ke zrušení územního plánu ani tehdy, jedná-li se o omezení ve větší než spravedlivé míře. Otázka, zda byla poskytnuta či závazně přislíbena kompenzace, je pro účely posuzování zákonnosti územního plánu irelevantní, neboť se v rámci procedury pořizování územního plánu neřeší; jde o otázku relativně samostatnou. Není proto ani věcí soudu rozhodujícího o zákonnosti územního plánu, aby se zabýval tím, zda zásah překročil spravedlivou míru, anebo nikoli; soud se omezí pouze na posouzení dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu. “

Jak z výše uvedeného vyplývá, opatřením obecné povahy nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení - požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkovi jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jeho základních práv, bylo postupováno diskriminačním způsobem ve srovnání s jinými vlastníky obdobných pozemků. V tom spatřuje vlastník nezákonnost navrženého opatření obecné povahy. K aktualizované verzi návrhu OOP se nevyjádřily všechny dotčené orgány.

Návrh je v přímém rozporu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, který stanoví, že úkolem územního plánování je „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání“ Předložené odůvodnění OOP se k tomu nijak nevyjadřuje. Není ani zřejmé, jak se k změně regulace Pozemků vyjádřily dotčené orgány.

Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 1 Ao 2/2010 - 116 stanovil, že závažným důvodem pro

zrušení územního plánu je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíly a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), které by bylo jen „*obsahově prázdou parafrází*“ zákonných ustanovení. Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „*povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není [...] pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.*“

Vlastník namítá, že předložený návrh územního plánu není především v části navržené regulace Pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona. Opatření obecné povahy musí prověřit skutečnou potřebu změn v území a veřejný zájem na nich (§19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona).

Navržený ÚP zcela ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití zastavěného území. Vlastník v této souvislosti namítá existující veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi do přípravy jeho stavebního záměru.

Pokračování textu...

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. V obecné rovině je též možné poznamenat, že územní plán musí dostát zásadám plynoucím ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob atd.).

Cílem územního plánování je mimo jiné vytváření předpokladů „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 a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“ (viz ust. § 18 odst. 1 stavebního zákona).

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona pak „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“.

Podle ust. § 174 (1) správního řádu pro řízení podle této části platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé, tj. obecné ustanovení o správním řízení.

Pořizování změny územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažené ve stávajícím územním plánu. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s podstatně omezujícím způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy

právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 - 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 - 133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 Aos 2/2012 -53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně.

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. K takovému kroku však musí mít pádný důvod, neboť se jedná o zásadní zásah do vlastnického práva srovnatelný s vyvlastněním.

Vzhledem k porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy a dále ke všem výše uvedeným skutečnostem vlastník navrhuje, aby pořizovatel zapracoval jeho uvedené návrhy do změny č. 3 územního plánu Kamenné Žehrovice, resp. aby ponechal stávající funkční regulaci pozemků.

Pozemky parc. č. 632/5, 632/58, zapsané na LV 302, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice se nyní nachází v zastavitelném území, ve funkční ploše „bydlení v rodinných domech - městské a příměstské“, jejímž hlavním využitím jsou rodinné domy.

Navrhovaná změna č. 3 Územního plánu v části H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo, navrhuje zřízení předkupního práva pro obec Kamenné Žehrovice mimo jiné ve vztahu k pozemkům parc. č. 632/1, 632/15 a 632/45, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice, kdy zatížení těchto pozemků věcným právem v podobě práva předkupního obecně pozemky zatěžuje právní vadou, která tyto znehodnocuje a vlastníky těchto pozemků omezuje do dispozice s jejich nakládáním.

Na pozemcích parc. č. 632/1, 632/15 a 632/45 vše v k.ú. Kamenné Žehrovice se již v současné době nachází místní komunikace, tedy tyto pozemky jsou jako komunikace využívány, kdy zajišťují přístup k pozemkům, které na ně navazují. Tato povaha pozemků, jakož i jejich využitelnost, je tedy dána a není tak potřeba jejich vlastníky zatěžovat zřízením předkupního práva ve prospěch obce, navíc za situace, kdy dané předkupní právo má být zřizováno bezúplatně.

Projednávaná změna ÚP č. 3 navrhuje na přístupových komunikacích k pozemku vlastníka režim VPS (veřejně prospěšné stavby), konkrétně jde o plochu VPD.2 - Plocha dopravní infrastruktury (místní komunikace), kde má obec předkupní právo a které je možné vyvlastnit. Konkrétně jde o pozemky parc. č. 632/15, 632/1, 632/45 k.ú. Kamenné Žehrovice.

Textová část změny ÚPD k této ploše stanoví, že „*Parametry místních komunikací umístěné ve veřejném prostranství musí splňovat požadavky prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu.*“ Má se jednat o místní komunikace, tj. vlastněné výhledově obcí (fyzická osoba je vlastnit nemůže). Podle názoru vlastníka se tak chystá nová překážka využití Pozemků v podobě toho, že místní komunikace ještě nevznikla (povolením nebo kolaudací), proto nelze stavět.

Návrh: je navrhováno, aby v rámci změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice v části H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro která lze uplatnit předkupní právo, byly v řádku VPD.2 vypuštěny pozemky parc. č. 632/1, 632/15 v k.ú. Kamenné Žehrovice.

Rozhodnutí o námitce: námitce nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: této námitce týkající se parc. č. 632/1, č.632/15 v k.ú. Kamenné Žehrovice nebude vyhověno, a to z důvodu, že pro uvedené pozemky se neprojednává změna územního plánu v rozsahu regulace týkající se předkupního práva pozemek není součástí řešení změny č.3 územního plánu.

Změna územního plánu se v souladu s §55 odst.6 stavebního zákona zpracovává, projednává a vydává v pouze rozsahu měněných částí územního plánu. Řešení v návrhu změny č.3 územního plánu nebylo pro výše uvedené pozemky k opakovanému veřejnému projednání měněno. Nejedná se tedy o námitku k projednávané problematice změnou č.3.územního plánu.

3.část

Znění námítky:

Námítky podle ustanovení §52 odst.2 stavebního zákona k opakovanému projednání opatření obecné povahy dle §17 odst.4 a odst.5 správního řádu. [REDAKCE]

[REDAKCE] („vlastník“), jako vlastník pozemků dotčených navrhovanou změnou č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice, a to pozemků parc. č. 632/5, 632/58, zapsané na LV 302, vše vk.ú. Kamenné Žehrovice, a dále spoluvlastníkem pozemků parc. č. 632/1, zapsaného na LV 974, a parc. č. 632/45, zapsaného na LV 940, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice („Pozemky“) uplatňuje následující námítky k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice dne 6.11. 2024 ve verzi 08/24 zveřejněné pořizovatelem 1.10. 2024 a zpracované projektantkou Ing. arch. Danou Pokojovou:

Pokojovou:

Vlastník je v současné době účastníkem řízení vedeném stavebním úřadem v Kladně spis. Zn. Výst./6/22/330/Mi o vydání společného povolení na stavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 632/5 a 632/58 v k.ú. Kamenné Žehrovice, a to na základě žádosti vlastníka o vydání společného povolení ze dne 31. 12. 2021. Je tedy zřejmé, že vlastník započal s přípravou stavby dle platné územně plánovací dokumentace.

Z obsahu změny č. 3 UPD je zřejmé, že po přijetí změny UPD č. 3 bude stavební záměr vlastníka téměř nepovolitelný, zejména z důvodu nového regulativu měřítka zástavby - vyloučení měřítkově se vymykající zástavby, který je neurčitý a obtížně aplikovatelný.

Tyto zásahy do práv jsou zásahy nepřiměřenými, kdy nejsou učiněny v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů, kdy

vykazují znaky svévole a jsou v rozporu s principem kontinuity územního plánování, nemají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, což vyplývá zejména z absence důvodů přijatého řešení, nejsou činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli a nejsou činěny nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, kdy město v zásadě zneužilo svého vrchnostenského postavení. Ve světle tohoto pak nemůže opatření obecné povahy obstát zejména z hlediska pátého bodu standardního algoritmu přezkumu opatření obecné povahy, jak používán ve správním soudnictví.

Vlastník na tomto místě odkazuje na přílehlavý rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 29.1.2020 sp. zn. 9 As 171/2018-50, ve kterém Nejvyšší správní soud ČR konstatuje: „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem ... Z okolnosti nynější věci je zřejmé, že důvodem změny funkčního určení navrhovatelových

pozemků byla to, že stěžovatelka v průběhu času přehodnotila své závěry. Svými dřívějšími rozhodnutími na poli územního plánování je však vázána a nemůže je svévolně měnit, a to ani v souvislosti s případnými změnami v politické reprezentaci obce. Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“ K veřejnému zájmu dále Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku uvedl: „zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem, ale obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, který je obecným cílem územního plánování.“

Přijetím navrženého opatření obecné povahy by došlo k zásahu do legitimního očekávání vlastníka a bezprecedentnímu nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva. Nový územní plán je hrubě neproporcionální bez jakékoliv snahy o minimalizaci zásahů do práv vlastníka.

Vlastník odkazuje na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21.7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120:

„[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. [...]

[52] Omezení v podobě územního plánu je v obecné rovině uvedené podmínky schopno zpravidla splňovat. V první řadě má v principu legitimní důvody-územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem (včetně veřejného zájmu přesahujícího dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to tedy, že vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni - za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky budou splněny - strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat (spravedlivou míru). Jaká míra to bude, je nutno posoudit vždy v konkrétním případě s přihlédnutím k rozhodným okolnostem. [...]

[53] V některých případech dosažení ústavně legitimních a zákonem stanovených cílů územního plánování nebude možné dosáhnout způsobem, který by se každého jednotlivého z vlastníků pozemků a staveb na územním plánem regulovaném území dotkl toliko ve spravedlivé míře; v takovém případě je přípustný i zásah přesahující tuto míru, přičemž ani zde k jeho provedení není nutný souhlas dotčeného vlastníka. Přípustnost takového zásahu i proti vůli vlastníka je dána jeho ústavně legitimním a zákonem stanoveným cílem a splněním dalších podmínek, jejichž komplex lze souhrnně označit za zásadu subsidiarity a minimalizace takového zásahu (zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu do vlastnických a jiných věcných práv při tvorbě územního plánu musí být, jak výše uvedeno, ostatně vedena veškerá omezení vyplývající z územního plánu, tedy i omezení nepřesahující spravedlivou míru; v opačném případě by se jednalo o ústavně nepřípustný, neboť v rozporu s čl. 4 odst. 4 LZPS jsoucí zásah).

[54] V rámci soudní kontroly procesu tvorby územního plánu (jeho změny) v řízení podle § 101a násl. s. ř. s. soud zkoumá, zda jsou vůbec dány podmínky k zásahu územního plánu do vlastnických práv určité osoby. Soud tedy především zkoumá, zda dotyčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli,

nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu [...] Shledá-li naopak soud, že všechny uvedené podmínky pro zásah byly naplněny, není to důvodem ke zrušení územního plánu ani tehdy, jedná-li se o omezení ve větší než spravedlivé míře. Otázka, zda byla poskytnuta či závazně přislíbena kompenzace, je pro účely posuzování zákonnosti územního plánu irelevantní, neboť se v rámci procedury pořizování územního plánu neřeší; jde o otázku relativně samostatnou. Není proto ani věcí soudu rozhodujícího o zákonnosti územního plánu, aby se zabýval tím, zda zásah překročil spravedlivou míru, anebo nikoli; soud se omezí pouze na posouzení dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu.

Jak z výše uvedeného vyplývá, opatřeními obecné povahy nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení-požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkovi jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jeho základních práv, bylo postupováno diskriminačním způsobem ve srovnání s jinými vlastníky obdobných pozemků. V tom spatřuje vlastník nezákonnost navrženého opatření obecné povahy. K aktualizované verzi návrhu OOP se nevyjádřily všechny dotčené orgány.

Návrh je v přímém rozporu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, který stanoví, že úkolem územního plánování je „*prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání*“ Předložené odůvodnění OOP se k tomu nijak nevyjadřuje. Není ani zřejmé, jak se k změně regulace Pozemků vyjádřily dotčené orgány.

Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 1 Ao 2/2010 - 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíly a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), které by bylo jen „*obsahově prázdnou parafrází*“ zákonných ustanovení. Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „*povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není [...] pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.*“

Vlastník namítá, že předložený návrh územního plánu není především v části navržené regulace Pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona. Opatření obecné povahy musí prověřit skutečnou potřebu změn v území a veřejný zájem na nich (§19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona).

Navržený ÚP zcela ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití zastavěného území. Vlastník v této souvislosti namítá existující veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi do přípravy jeho stavebního záměru.

Pokračování textu...

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. V obecné rovině je též možné poznamenat, že územní plán musí dostát zásadám plynoucím ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace,

minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob atd.).

Cílem územního plánování je mimo jiné vytváření předpokladů „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 a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“ (viz ust. § 18 odst. 1 stavebního zákona).

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona pak „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“.

Podle ust. § 174 (1) správního řádu pro řízení podle této části platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé, tj. obecné ustanovení o správním řízení.

Pořizování změny územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažená ve stávajícím územním plánu. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s podstatně omezujícím způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 - 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 - 133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 AOs 2/2012 -53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně.

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. K takovému kroku však musí mít pádný důvod, neboť se jedná o zásadní zásah do vlastnického práva srovnatelný s vyvlastněním.

Vzhledem k porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy a dále ke všem výše uvedeným skutečnostem vlastník navrhuje, aby pořizovatel zapracoval jeho uvedené návrhy do změny č. 3 územního plánu Kamenné Zehrovice, resp. aby ponechal stávající funkční regulaci pozemků.

Podmínky prostorového uspořádání-charakter zástavby dále nově dle změny č. 3 UPD vyžadují, aby rozloha veřejného prostranství - tzn. komunikací - (dle požadavku §7 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.) u plochy Z.4 + Z.6 BI/1 činila 0,22 ha. Tato podmínka představuje další omezení, aniž by to bylo náležitě zdůvodněno. Vlastník tento požadavek považuje za nepřezkoumatelný a v rozporu s ust. § 68 odst. 2 a 3 správního řádu (ve vazbě na ust. § 174 odst. 1 správního řádu). Požadavek na srozumitelnost opatření obecné povahy jako podmínka přezkoumatelnosti opatření obecné povahy plyne rovněž z jeho charakteristiky jako mezičlánku mezi správním rozhodnutím a právním předpisem.

Rozhodnutí o námitce: námitce nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: nejedná se o faktickou změnu územního plánu, jedná se o změnu (úpravu) územního plánu vyplývající z povinné standardizace územních plánů, viz podmínka stavebního zákona či prováděcí vyhlášky. Podmínka na nutnost vymezení veřejných prostranství v rozsahu vyhlášky č.501/2006 Sb. je pro tuto lokalitu již navržena v platném územním plánu, lokalita je v platném územním plánu označena BI/1 a podmínka je součástí podmínek prostorového využití. Standardizací územního plánu došlo k úpravám vyplývajícím z prováděcího předpisu ke stavebnímu zákonu, tzn. plochy jsou pouze jinak označeny, bez faktické změny řešení. Pořizovatel: podmínka pro plochy veřejný prostranství je závazně a přesně vyspecifikována v §7 odst.2 vyhl. č. 501/2006 Sb.(do ploch se nezapočítávají výměry místních komunikací...).

4.část

Znění námítky:

Námítky podle ustanovení §52 odst.2 stavebního zákona k opakovanému projednání opatření obecné povahy dle §17 odst.4 a odst.5 správního řádu. [REDAKCE]

[REDAKCE] („vlastník“), jako vlastník pozemků dotčených navrhovanou změnou č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice, a to pozemků parc. č. 632/5, 632/58, zapsané na LV 302, vše vk.ú. Kamenné Žehrovice, a dále spoluvlastníkem pozemků parc. č. 632/1, zapsaného na LV 974, a parc. č. 632/45, zapsaného na LV 940, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice („Pozemky“) uplatňuje následující námítky k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice dne 6.11. 2024 ve verzi 08/24 zveřejněné pořizovatelem 1.10. 2024 a zpracované projektantkou Ing. arch. Danou Pokojovou:

Vlastník je v současné době účastníkem řízení vedeném stavebním úřadem v Kladně spis. Zn. Výst./6/22/330/Mi o vydání společného povolení na stavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 632/5 a 632/58 v k.ú. Kamenné Žehrovice, a to na základě žádosti vlastníka o vydání společného povolení ze dne 31. 12. 2021. Je tedy zřejmé, že vlastník započal s přípravou stavby dle platné územně plánovací dokumentace.

Z obsahu změny č. 3 UPD je zřejmé, že po přijetí změny UPD č. 3 bude stavební záměr vlastníka téměř nepovolitelný, zejména z důvodu nového regulativu měřítka zástavby - vyloučení měřítkově se vymykající zástavby, který je neurčitý a obtížně aplikovatelný.

Tyto zásahy do práv jsou zásahy nepřiměřenými, kdy nejsou učiněny v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů, kdy

vykazují znaky svévole a jsou v rozporu s principem kontinuity územního plánování, nemají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, což vyplývá zejména z absence důvodů přijatého řešení, nejsou činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli a nejsou činěny nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, kdy město v zásadě zneužilo svého vrchnostenského postavení. Ve světle tohoto pak nemůže opatření obecné povahy obstát zejména z hlediska pátého bodu standardního algoritmu přezkumu opatření obecné povahy, jak používán ve správním soudnictví.

Vlastník na tomto místě odkazuje na přílehlavý rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 29.1.2020 sp. zn. 9 As 171/2018-50, ve kterém Nejvyšší správní soud ČR konstatuje: „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a

k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem ... Z okolnosti nynější věci je zřejmé, že důvodem změny funkčního určení navrhovatelových pozemků byla to, že stěžovatelka v průběhu času přehodnotila své závěry. Svými dřívějšími rozhodnutími na poli územního plánování je však vázána a nemůže je svévolně měnit, a to ani v souvislosti s případnými změnami v politické reprezentaci obce. Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“ K veřejnému zájmu dále Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku uvedl: „zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem, ale obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, který je obecným cílem územního plánování.“

Přijetím navrženého opatření obecné povahy by došlo k zásahu do legitimního očekávání vlastníka a bezprecedentnímu nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva. Nový územní plán je hrubě neproporcionální bez jakékoliv snahy o minimalizaci zásahů do práv vlastníka.

Vlastník odkazuje na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21.7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120:

„[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. [...]

[54] Omezení v podobě územního plánu je v obecné rovině uvedené podmínky schopno zpravidla splňovat. V první řadě má v principu legitimní důvody-územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem (včetně veřejného zájmu přesahujícího dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to tedy, že vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni - za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky budou splněny - strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat (spravedlivou míru). Jaká míra to bude, je nutno posoudit vždy v konkrétním případě s přihlédnutím k rozhodným okolnostem. [...]

[55] V některých případech dosažení ústavně legitimních a zákonem stanovených cílů územního plánování nebude možné dosáhnout způsobem, který by se každého jednotlivého z vlastníků pozemků a staveb na územním plánem regulovaném území dotkl toliko ve spravedlivé míře; v takovém případě je přípustný i zásah přesahující tuto míru, přičemž ani zde k jeho provedení není nutný souhlas dotčeného vlastníka. Přípustnost takového zásahu i proti vůli vlastníka je dána jeho ústavně legitimním a zákonem stanoveným cílem a splněním dalších podmínek, jejichž komplex lze souhrnně označit za zásadu subsidiarity a minimalizace takového zásahu (zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu do vlastnických a jiných věcných práv při tvorbě územního plánu musí být, jak výše uvedeno, ostatně vedena veškerá omezení vyplývající z územního plánu, tedy i omezení nepřesahující spravedlivou míru; r opačném

případě by se jednalo o ústavně nepřijatelný, neboť v rozporu s čl. 4 odst. 4 LZPS (zásah). [...]

[55] V rámci soudní kontroly procesu tvorby územního plánu (jeho změny) v řízení podle § 101a násl. s. ř. s. soud zkoumá, zda jsou vůbec dány podmínky k zásahu územního plánu do vlastnických práv určité osoby. Soud tedy především zkoumá, zda dotýčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu [...] Shledá-li naopak soud, že všechny uvedené podmínky pro zásah byly naplněny, není to důvodem ke zrušení územního plánu ani tehdy, jedná-li se o omezení ve větší než spravedlivé míře. Otázka, zda byla poskytnuta či závazně přislíbena kompenzace, je pro účely posuzování zákonnosti územního plánu irelevantní, neboť se v rámci procedury pořizování územního plánu neřeší; jde o otázku relativně samostatnou. Není proto ani věcí soudu rozhodujícího o zákonnosti územního plánu, aby se zabýval tím, zda zásah překročil spravedlivou míru, anebo nikoli; soud se omezí pouze na posouzení dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu.

Jak z výše uvedeného vyplývá, opatřeními obecné povahy nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení-požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkovi jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jeho základních práv, bylo postupováno diskriminačním způsobem ve srovnání s jinými vlastníky obdobných pozemků. V tom spatřuje vlastník nezákonnost navrženého opatření obecné povahy. K aktualizované verzi návrhu OOP se nevyjádřily všechny dotčené orgány.

Návrh je v přímém rozporu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, který stanoví, že úkolem územního plánování je „*prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání*“ Předložené odůvodnění OOP se k tomu nijak nevyjadřuje. Není ani zřejmé, jak se k změně regulace Pozemků vyjádřily dotčené orgány.

Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 1 Ao 2/2010 - 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíly a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), které by bylo jen „*obsahově prázdnou parafrází*“ zákonných ustanovení. Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „*povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není [...] pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.*“

Vlastník namítá, že předložený návrh územního plánu není především v části navržené regulace Pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona. Opatření obecné povahy musí prověřit skutečnou potřebu změn v území a veřejný zájem na nich (§19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona).

Navržený ÚP zcela ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití zastavěného území. Vlastník v této souvislosti namítá existující veřejný zájem na účelném uspořádání území v

souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi do přípravy jeho stavebního záměru.

Pokračování textu...

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. V obecné rovině je též možné poznamenat, že územní plán musí dostát zásadám plynoucím ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob atd.).

Cílem územního plánování je mimo jiné vytváření předpokladů „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 a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“ (viz ust. § 18 odst. 1 stavebního zákona).

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona pak „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“.

Podle ust. § 174 (1) správního řádu pro řízení podle této části platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé, tj. obecné ustanovení o správním řízení.

Pořizování změny územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažená ve stávajícím územním plánu. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s podstatně omezujícím způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 - 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 - 133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 AOs 2/2012 -53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně.

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. K takovému kroku však musí mít pádný důvod, neboť se jedná o zásadní zásah do vlastnického práva srovnatelný s vyvlastněním.

Vzhledem k porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy a dále ke všem výše uvedeným skutečnostem vlastník navrhuje, aby pořizovatel zapracoval jeho uvedené návrhy do změny č. 3 územního plánu Kamenné Zehrovice, resp. aby ponechal stávající funkční regulaci pozemků.

Navrhované změny požadují, aby pro plochy Z.4, Z.6 byla zpracována územní studie, přestože

pro plochy BI/1 a BI/2 již existuje řádně zaregistrovaná územní studie z roku 2019, která je řádná, tedy, která prošla řádným schvalovacím procesem, jej doposud platná a není potřeba na ní cokoli měnit.

Požadavek na zpracování další územní studie pro plochy Z.4, Z.6 v rozsahu ploch BI/1 a BI/2 je tak zcela nadbytečný a z pohledu objednatele stávající územní studie rovněž šikanózní, když případné nové zpracování územní studie pro dané plochy, by znamenalo pro vlastníky pozemků, které se na těchto plochách nacházejí, vynaložení dalších finančních nákladů, které jsou však zcela zbytečné, nehledě na to, že opětovné zpracování územní studie pro dané plochy, by zcela neodůvodněně zatížilo vlastníky těchto pozemků, pokud jde o jejich využití v čase, kdy využití dotčených pozemků by bylo podmíněno zpracováním nové územní studie, předpokládající další neopodstatněné časové prodlevy a finanční náklady.

Samotný požadavek na zpracování územní studie pro plochy Z.4, Z.6 v rozsahu ploch BI/1 a BI/2 rovněž není nijak odůvodněn, a navíc je v rozporu s již existující územní studií tak, jak je uvedeno shora.

Návrh: je navrhováno, aby v odůvodnění návrhu změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice bylo jasně konstatováno, že pro plochy BI/1 a BI/2 se nepožaduje zpracování územní studie, a to z důvodu, že pro tyto plochy ÚS 7 již byla zpracována a registrována jako Územní studie Kamenné Žehrovice - BI/1 a BI/2 EÚPČ-evidence územně plánovací činnosti (uur.cz).
Rozhodnutí o námitce: námitce bylo vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: požadavku je v dokumentaci návrhu změny č.3 územního plánu vyhověno. Požadavku bylo již vyhověno v rámci úprav dokumentace po veřejném projednávání návrhu změny a byla provedena úprava textové a grafické části.

5.část

Znění námítky: Námítky podle ustanovení §52 odst.2 stavebního zákona k [REDAKCE]

[REDAKCE], „vlastník“), jako vlastník pozemků dotčených navrhovanou změnou č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice, a to pozemků parc. č. 632/5, 632/58, zapsané na LV 302, vše vk.ú. Kamenné Žehrovice, a dále spoluvlastníkem pozemků parc. č. 632/1, zapsaného na LV 974, a parc. č. 632/45, zapsaného na LV 940, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice („Pozemky“) uplatňuje následující námítky k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice dne 6.11. 2024 ve verzi 08/24 zveřejněné pořizovatelem 1.10. 2024 a zpracované projektantkou Ing. arch. Danou Pokojovou:

Vlastník je v současné době účastníkem řízení vedeném stavebním úřadem v Kladně spis. Zn. Výst./6/22/330/Mi o vydání společného povolení na stavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 632/5 a 632/58 v k.ú. Kamenné Žehrovice, a to na základě žádosti vlastníka o vydání společného povolení ze dne 31. 12. 2021. Je tedy zřejmé, že vlastník započal s přípravou stavby dle platné územně plánovací dokumentace.

Z obsahu změny č. 3 UPD je zřejmé, že po přijetí změny UPD č. 3 bude stavební záměr vlastníka téměř nepovolitelný, zejména z důvodu nového regulativu měřítka zástavby - vyloučení měřítkově se vymykající zástavby, který je neurčitý a obtížně aplikovatelný.

Tyto zásahy do práv jsou zásahy nepřiměřenými, kdy nejsou učiněny v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů, kdy

vykazují znaky svévole a jsou v rozporu s principem kontinuity územního plánování, nemají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, což vyplývá zejména z absence důvodů přijatého řešení, nejsou činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetřnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli a nejsou činěny nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, kdy město v zásadě zneužilo svého vrchnostenského postavení. Ve

světle tohoto pak nemůže opatření obecné povahy obstát zejména z hlediska pátého bodu standardního algoritmu přezkumu opatření obecné povahy, jak používán ve správním soudnictví.

Vlastník na tomto místě odkazuje na přílehlavý rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 29.1.2020 sp. zn. 9 As 171/2018-50, ve kterém Nejvyšší správní soud ČR konstatuje: „*územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem ... Z okolnosti nynější věci je zřejmé, že důvodem změny funkčního určení navrhovatelových pozemků byla to, že stěžovatelka v průběhu času přehodnotila své závěry. Svými dřívějšími rozhodnutími na poli územního plánování je však vázána a nemůže je svévolně měnit, a to ani v souvislosti s případnými změnami v politické reprezentaci obce. Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“ K veřejnému zájmu dále Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku uvedl: „zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem, ale obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, který je obecným cílem územního plánování.“*

Přijetím navrženého opatření obecné povahy by došlo k zásahu do legitimního očekávání vlastníka a bezprecedentnímu nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva. Nový územní plán je hrubě neproporcionální bez jakékoliv snahy o minimalizaci zásahů do práv vlastníka.

Vlastník odkazuje na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21.7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120:

„[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. [...]

[56] Omezení v podobě územního plánu je v obecné rovině uvedené podmínky schopno zpravidla splňovat. V první řadě má v principu legitimní důvody-územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem (včetně veřejného zájmu přesahujícího dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to tedy, že vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni - za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky budou splněny - strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat

(spravedlivou míru). Jaká míra to bude, je nutno posoudit vždy v konkrétním případě s přihlédnutím k rozhodným okolnostem. [...]

[57] V některých případech dosažení ústavně legitimních a zákonem stanovených cílů územního plánování nebude možné dosáhnout způsobem, který by se každého jednotlivého z vlastníků pozemků a staveb na územním plánem regulovaném území dotkl toliko ve spravedlivé míře; v takovém případě je přípustný i zásah přesahující tuto míru, přičemž ani zde k jeho provedení není nutný souhlas dotčeného vlastníka. Přípustnost takového zásahu i proti vůli vlastníka je dána jeho ústavně legitimním a zákonem stanoveným cílem a splněním dalších podmínek, jejichž komplex lze souhrnně označit za zásadu subsidiarity a minimalizace takového zásahu (zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu do vlastnických a jiných věcných práv při tvorbě územního plánu musí být, jak výše uvedeno, ostatně vedena veškerá omezení vyplývající z územního plánu, tedy i omezení nepřesahující spravedlivou míru; v opačném případě by se jednalo o ústavně nepřípustný, neboť v rozporu s čl. 4 odst. 4 LZPS jsou zásah). [...]

[56] V rámci soudní kontroly procesu tvorby územního plánu (jeho změny) v řízení podle § 101a násl. s. ř. s. soud zkoumá, zda jsou vůbec dány podmínky k zásahu územního plánu do vlastnických práv určité osoby. Soud tedy především zkoumá, zda dotýčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu [...] Shledá-li naopak soud, že všechny uvedené podmínky pro zásah byly naplněny, není to důvodem ke zrušení územního plánu ani tehdy, jedná-li se o omezení ve větší než spravedlivé míře. Otázka, zda byla poskytnuta či závazně přislíbena kompenzace, je pro účely posuzování zákonnosti územního plánu irelevantní, neboť se v rámci procedury pořizování územního plánu neřeší; jde o otázku relativně samostatnou. Není proto ani věcí soudu rozhodujícího o zákonnosti územního plánu, aby se zabýval tím, zda zásah překročil spravedlivou míru, anebo nikoli; soud se omezí pouze na posouzení dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu. “

Jak z výše uvedeného vyplývá, opatřením obecné povahy nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení-požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkovi jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jeho základních práv, bylo postupováno diskriminačním způsobem ve srovnání s jinými vlastníky obdobných pozemků. V tom spatřuje vlastník nezákonnost navrženého opatření obecné povahy. K aktualizované verzi návrhu OOP se nevyjádřily všechny dotčené orgány.

Návrh je v přímém rozporu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, který stanoví, že úkolem územního plánování je „*prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání*“ Předložené odůvodnění OOP se k tomu nijak nevyjadřuje. Není ani zřejmé, jak se k změně regulace Pozemků vyjádřily dotčené orgány.

Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 1 Ao 2/2010 - 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíly a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), které by bylo jen „*obsahově prázdnou parafrází*“ zákonných ustanovení. Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „*povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není [...] pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené*

orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.“

Vlastník namítá, že předložený návrh územního plánu není především v části navržené regulace Pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona. Opatření obecné povahy musí prověřit skutečnou potřebu změn v území a veřejný zájem na nich (§19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona).

Navržený ÚP zcela ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití zastavěného území. Vlastník v této souvislosti namítá existující veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi do přípravy jeho stavebního záměru.

Pokračování textu...

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. V obecné rovině je též možné poznamenat, že územní plán musí dostát zásadám plynoucím ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob atd.).

Cílem územního plánování je mimo jiné vytváření předpokladů „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 a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“ (viz ust. § 18 odst. 1 stavebního zákona).

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona pak „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“.

Podle ust. § 174 (1) správního řádu pro řízení podle této části platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé, tj. obecné ustanovení o správním řízení.

Pořizování změny územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažená ve stávajícím územním plánu. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s podstatně omezujícím způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 - 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 A 7/2010 - 133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 A 02/2012 -53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací

dokumentaci téhož stupně.

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 AO 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. K takovému kroku však musí mít pádný důvod, neboť se jedná o zásadní zásah do vlastnického práva srovnatelný s vyvlastněním.

Vzhledem k porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy a dále ke všem výše uvedeným skutečnostem vlastník navrhuje, aby pořizovatel zapracoval jeho uvedené návrhy do změny č. 3 územního plánu Kamenné Žehrovice, resp. aby ponechal stávající funkční regulaci pozemků.

Stávající územní plán shodně s navrhovanou změnou č. 3 požaduje v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, u ploch označených jako BI (Bydlení individuální), pro charakter zástavby, podíl zastavěných a zpevněných ploch maximálně 30 % v rámci stavebního pozemku u rodinných domů, což se s ohledem na současné požadavky stavební činnosti nejeví jako dostačující.

S ohledem na to, že územní plán do 30 % zastavěných ploch, počítá i plochy zpevněné (jako jsou např. terasa, chodník, vjezd do garáže, parkovací stání, zahradní domek apod.), jeví se tak stávající požadavek na podíl zastavěných a zpevněných ploch jako nedostačující.

Návrh: je navrhováno, aby v rámci změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice bylo pod bodem 2. Bydlení individuální - BI, v části Charakter zástavby, uvedeno, že do podílu zastavěných ploch max. 30% v rámci stavebního pozemku u rodinných domů, se nezapočítávají plochy zpevněné.

Rozhodnutí o námitce: námitce nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: námitce nebude vyhověno z důvodů, že problematika prostorové regulace, a to změna podílu zastavěných ploch ve funkčních plochách „bydlení individuální“ není součástí řešení změny č.3 územního plánu. Změna této regulace zde neproběhla. Požadavek na řešení nebyl ani součástí zadání změny č.3. Změna územního plánu se v souladu s §55 odst.6 stavebního zákona zpracovává, projednává a vydává v pouze rozsahu měněných částí územního plánu. Tzn. nejedná se o námitku k projednávané problematice změnou č.3.územního plánu.

6.část.

Znění námítky:

Námítky podle ustanovení §52 odst.2 stavebního zákona k opakovanému projednání opatření obecné povahy dle §17 odst.4 a odst.5 správního řádu. [REDAKCE]

[REDAKCE] „vlastník“), jako vlastník pozemků dotčených navrhovanou změnou č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice, a to pozemků parc. č. 632/5, 632/58, zapsané na LV 302, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice, a dále spoluvlastníkem pozemků parc. č. 632/1, zapsaného na LV 974, a parc. č. 632/45, zapsaného na LV 940, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice („Pozemky“) uplatňuje následující námítky k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice dne 6.11. 2024 ve verzi 08/24 zveřejněné pořizovatelem 1.10. 2024 a zpracované projektantkou Ing. arch. Danou Pokojovou:

Vlastník je v současné době účastníkem řízení vedeném stavebním úřadem v Kladně spis. Zn. Výst./6/22/330/Mi o vydání společného povolení na stavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 632/5 a 632/58 v k.ú. Kamenné Žehrovice, a to na základě žádosti vlastníka o vydání společného povolení ze dne 31. 12. 2021. Je tedy zřejmé, že vlastník započal s přípravou stavby dle platné územně plánovací dokumentace.

Z obsahu změny č. 3 UPD je zřejmé, že po přijetí změny UPD č. 3 bude stavební záměr vlastníka téměř nepovolitelný, zejména z důvodu nového regulativu měřítka zástavby -

vyloučení měřítkově se vymykající zástavby, který je neurčitý a obtížně aplikovatelný. Tyto zásahy do práv jsou zásahy nepřiměřenými, kdy nejsou učiněny v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů, kdy vykazují znaky svévole a jsou v rozporu s principem kontinuity územního plánování, nemají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, což vyplývá zejména z absence důvodů přijatého řešení, nejsou činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli a nejsou činěny nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, kdy město v zásadě zneužilo svého vrchnostenského postavení. Ve světle tohoto pak nemůže opatření obecné povahy obstát zejména z hlediska pátého bodu standardního algoritmu přezkumu opatření obecné povahy, jak používán ve správním soudnictví.

Vlastník na tomto místě odkazuje na přílehlavý rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 29.1.2020 sp. zn. 9 As 171/2018-50, ve kterém Nejvyšší správní soud ČR konstatuje: „*územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem ... Z okolnosti nynější věci je zřejmé, že důvodem změny funkčního určení navrhovatelových pozemků byla to, že stěžovatelka v průběhu času přehodnotila své závěry. Svými dřívějšími rozhodnutími na poli územního plánování je však vázána a nemůže je svévolně měnit, a to ani v souvislosti s případnými změnami v politické reprezentaci obce. Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“ K veřejnému zájmu dále Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku uvedl: „zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem, ale obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, který je obecným cílem územního plánování.“*

Přijetím navrženého opatření obecné povahy by došlo k zásahu do legitimního očekávání vlastníka a bezprecedentnímu nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva. Nový územní plán je hrubě neproporcionální bez jakékoliv snahy o minimalizaci zásahů do práv vlastníka.

Vlastník odkazuje na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21.7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120:

„[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. [...]

[58] Omezení v podobě územního plánu je v obecné rovině uvedené podmínky schopno zpravidla splňovat. V první řadě má v principu legitimní důvody-územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem (včetně veřejného zájmu přesahujícího dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to tedy, že vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni - za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky budou splněny - strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat (spravedlivou míru). Jaká míra to bude, je nutno posoudit vždy v konkrétním případě s přihlédnutím k rozhodným okolnostem. [...]

[59] V některých případech dosažení ústavně legitimních a zákonem stanovených cílů územního plánování nebude možné dosáhnout způsobem, který by se každého jednotlivého z vlastníků pozemků a staveb na územním plánem regulovaném území dotkl toliko ve spravedlivé míře; v takovém případě je přípustný i zásah přesahující tuto míru, přičemž ani zde k jeho provedení není nutný souhlas dotčeného vlastníka. Přípustnost takového zásahu i proti vůli vlastníka je dána jeho ústavně legitimním a zákonem stanoveným cílem a splněním dalších podmínek, jejichž komplex lze souhrnně označit za zásadu subsidiarity a minimalizace takového zásahu (zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu do vlastnických a jiných věcných práv při tvorbě územního plánu musí být, jak výše uvedeno, ostatně vedena veškerá omezení vyplývající z územního plánu, tedy i omezení nepřesahující spravedlivou míru; v opačném případě by se jednalo o ústavně nepřipustný, neboť v rozporu s čl. 4 odst. 4 LZPS jsoucí zásah).

[57] V rámci soudní kontroly procesu tvorby územního plánu (jeho změny) v řízení podle § 101a násl. s. ř. s. soud zkoumá, zda jsou vůbec dány podmínky k zásahu územního plánu do vlastnických práv určité osoby. Soud tedy především zkoumá, zda dotýčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu [...] Shledá-li naopak soud, že všechny uvedené podmínky pro zásah byly naplněny, není to důvodem ke zrušení územního plánu ani tehdy, jedná-li se o omezení ve větší než spravedlivé míře. Otázka, zda byla poskytnuta či závazně přislíbena kompenzace, je pro účely posuzování zákonnosti územního plánu irelevantní, neboť se v rámci procedury pořizování územního plánu neřeší; jde o otázku relativně samostatnou. Není proto ani věcí soudu rozhodujícího o zákonnosti územního plánu, aby se zabýval tím, zda zásah překročil spravedlivou míru, anebo nikoli; soud se omezí pouze na posouzení dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu. “

Jak z výše uvedeného vyplývá, opatřením obecné povahy nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení - požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkovi jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jeho základních práv, bylo postupováno diskriminačním způsobem ve srovnání s jinými vlastníky obdobných pozemků. V tom spatřuje vlastník nezákonnost navrženého opatření obecné povahy. K aktualizované verzi návrhu OOP se nevyjádřily všechny dotčené orgány.

Návrh je v přímém rozporu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, který stanoví, že úkolem územního plánování je „*prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání*“ Předložené odůvodnění OOP se k tomu nijak nevyjadřuje. Není ani

zřejmé, jak se k změně regulace Pozemků vyjádřily dotčené orgány.

Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 1 Ao 2/2010 - 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), které by bylo jen „obsahově prázdnou parafrází“ zákonných ustanovení. Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není [...] pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.“

Vlastník namítá, že předložený návrh územního plánu není především v části navržené regulace Pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona. Opatření obecné povahy musí prověřit skutečnou potřebu změn v území a veřejný zájem na nich (§19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona).

Navržený ÚP zcela ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití zastavěného území. Vlastník v této souvislosti namítá existující veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi do přípravy jeho stavebního záměru.

Pokračování textu...

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. V obecné rovině je též možné poznamenat, že územní plán musí dostát zásadám plynoucím ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob atd.).

Cílem územního plánování je mimo jiné vytváření předpokladů „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 a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“ (viz ust. § 18 odst. 1 stavebního zákona).

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona pak „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“.

Podle ust. § 174 (1) správního řádu pro řízení podle této části platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé, tj. obecné ustanovení o správním řízení.

Pořizování změny územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažené ve stávajícím územním plánu. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s podstatně omezujícím způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek,

Lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 - 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 - 133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 AOs 2/2012 -53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně.

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. K takovému kroku však musí mít pádný důvod, neboť se jedná o zásadní zásah do vlastnického práva srovnatelný s vyvlastněním.

Vzhledem k porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy a dále ke všem výše uvedeným skutečnostem vlastník navrhuje, aby pořizovatel zapracoval jeho uvedené návrhy do změny č. 3 územního plánu Kamenné Žehrovice, resp. aby ponechal stávající funkční regulaci pozemků.

Stávající územní plán shodně s navrhovanou změnou č. 3 požaduje v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, u ploch označených jako BI (Bydlení individuální), pro strukturu zástavby, vyloučení umístění měřítkově se vymykající zástavby. Tento požadavek se s ohledem na měnící se požadavky stavební činnosti a výstavby RD v současné době již jeví jako nadbytečný. Samotné limity struktury zástavby jsou již dány počtem podlaží a podkroví, jakož i typologickým typem stavby.

Požadavek na měřítko staveb je obecně vyžadován v jakékoliv ploše z hlediska platných ustanovení stavebního zákona a na něj navazujících prováděcích předpisů, tedy není žádný důvod pro to, aby tento požadavek byl zdůrazňován právě v plochách BI, kde je struktura zástavby navíc dána typologickou formou staveb, tím, jak je definován rodinný dům.

Návrh: je navrhováno, aby v rámci změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice bylo pod bodem 2. Bydlení individuální - BI, v části Struktury zástavby, byl vypuštěn požadavek znějící „Vyloučit umístění měřítkově se vymykající zástavby“, a to z důvodu, že posuzování měřítek zástavby, architektonické vhodnosti, zásahu do urbanistického rázu provádí stavební úřad v řízení o povolení záměru.

Rozhodnutí o námitce: námitce nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: V souladu se zněním § 53 odst.2 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu se návrh změny územního plánu upravený po veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav, a to v rámci opakovaného veřejného projednání. Dotčená problematika nebyla již součástí těchto úprav návrhu změny územního plánu k opakovanému veřejnému projednání, tudíž nelze již uplatnit námitku k řešení v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k výše uvedenému není možné se požadavkem v této fázi projednání zabývat.

Pořizovatel: Úkolem územního plánování je i stanovit základní prostorovou regulaci, tj. i např. charakter a strukturu zástavby i z hlediska ochrany krajinného rázu. Projektantka stanovila podmínku, podmínka byla v rámci veřejného projednání změny projednána. Bez připomínek a námitek. Takto rozhodnutí o námitce k veřej. projednání: námitce nebude vyhověno z důvodu, že projektantka zodpovídající za odborné řešení považuje za nutné zajistit, aby koncepce struktury zástavby byla vhodně nastavena pro venkovské území obce Kamenné Žehrovice. Vzhledem k nutnosti řešit území komplexně, považuje projektantka z urbanistického hlediska za nutné vymezit jako nepřípustné objekty ty, které by se mohly měřítkově vymykat zástavbě v území. S takto nastavenou regulací se ztotožňuje i vedení obce. Důvodem je skutečnost, že

forma zástavby ve změně č.3 je limitována výškou zástavby a maximálním možným procentem zástavby v rámci stavebního pozemku, ale v případě většího pozemku by mohla přesto v souladu s nastavenou prostorovou regulací území vzniknout také stavba vymykající se měřítku.

Úprava závazné regulace je navržena v souladu s cíly a úkoly stanovených stavebním zákonem pro územní plánování, zejména:

§18 odst.4 stavebního zákona - Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

-§19 odst. 1 stavebního zákona - Stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

-stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

-stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu).

Projektantka odůvodnila na str.58 a 32 odůvodnění změny.

2. Grafická část odůvodnění změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice (zpracovaná projektantkou), je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a obsahuje část koordinačního výkresu.

Poučení: proti změně č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

.....
Lenka Husariková
starostka obce

.....
Soňa Černá
místostarostka obce

otisk úředního razítka obce:

Datum nabytí účinnosti. Změna územního plánu a úplné znění územního plánu po této změně č.3 byly doručeny veřejnou vyhláškou. Dnem doručení změny územního plánu a úplného znění nabývá změna č.3 účinnosti. Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dne 1.4.2025.