

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 uzemiprvkyr_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 uzemiprvkyr_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.

Problematicku 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.

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

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

Problematicku 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 námítky: Věc: námitky vlastníka pozemku dotčených návrhem řešení změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice. Vlastník dotčených pozemků [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 B1/1 a B1/2

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 měřítkové 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 podkrovní, 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 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.

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 nabyt 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 posilovací 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 věčné 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 dotčení 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 jsou zásahy). [...]

[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 dotčený 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 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.

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. [REDAKCE]

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 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 dotčení 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. [...]

[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 vlastníkovi 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 jsou zásahy). [...]

[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, 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 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 vlastníků 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. 632/1, 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 námitek:

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 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 příslušný 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 dotčení 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 jsou zásahy).

[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 dotčený 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 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.

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 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 příslušný 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 dotčení 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. [...]

[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; v opačném

případě by se jednalo o ústavně nepřípustný, neboť v rozporu s čl. 4 odst. 4 LZPS jsou zásahy). [...]

[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 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 zpracoval jeho uvedené návrhy do změny č. 3 územního plánu Kamenné Žehrovice, 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 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 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

„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 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 páteho 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 jediné 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. [...]

[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 jsoucí 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 dotyčný 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 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 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 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 -

vylovení 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 dotčení 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 vlastníkovi 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 nepřípustný, 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 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, 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 veř. 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 nepřipustné 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

Digitálně podepsal
Lenka Husariková
Datum: 2025.03.17
07:37:43 +01'00'

Lenka Husariková
starostka obce

Soňa
Černá

Digitálně podepsal
Soňa Černá
Datum: 2025.03.17
07:48:33 +01'00'

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.