

Část odůvodnění zpracovaného pořizovatelem k veřejnému projednání návrhu Územního plánu Pchery.

a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu:

Pořizovatelem územního plánu pro obec Pchery je Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města jako pořizovatel příslušný k pořízení územního plánu podle § 6 odst.1 písm.c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavebního zákon), viz usnesení zastupitelstva obce ze dne 25.2.2020.

O pořízení územního plánu obce rozhodlo Zastupitelstvo obce Pchery (ZO) na svém zasedání dne 25.2.2020

Jako určená zastupitelka pro spolupráci s pořizovatelem byla pro volební období 2018-2022, z pověření zastupitelstva obce, určena starostka obce Ing. Kateřina Mahovská.

Zhotovitelem územního plánu byla obcí vybrána Ing. arch. Dana Pokojová, autorizace České komory architektů č.734.

Podněty na změny využití v území v rámci pořízení nového územního plánu pro obec Pchery byly podány z podnětu žadatelů a obce samotné. Tyto podněty byly pořizovatelem posouzeny a předloženy zastupitelstvu obce k rozhodnutí v souladu s §46 stavebního zákona. ZO Pchery o podnětech rozhodlo dne 23.6.2021, založeno pod č.j. OAÚR/1223/21.

Podkladem pro zpracování návrhu zadání územního plánu byly pro pořizovatele především doplňující průzkumy a rozbory zpracované projektantem územního plánu a to k datu 9/2020, územně analytické podklady, Politika územního rozvoje České republiky v aktuálním znění, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v aktuálním znění, data z katastru nemovitostí, aj. **Návrh zadání územního plánu Pchery** byl v souladu s požadavky stavebního zákona a zákona č.500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn a projednán, příslušné doklady jsou součástí spisu. Vyhodnocení doručených požadavků na obsah zadání Územního plánu Pchery bylo zkonzultováno s určenou zastupitelkou a je založeno ve spisu.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předloženého návrhu zadání požadoval zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Pchery na životní prostředí (tzv. SEA), viz stanovisko č.j. 106985/2021/KUSK ze 22.9.2021.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, sdělil, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu, odůvodnění, viz stanovisko č.j.106983/2021/KUSK/2 ze 6.9.2021

Projednané zadání územního plánu bylo schváleno Zastupitelstvem obce Pchery dne 13.12.2021.

Jako určená zastupitelka pro spolupráci s pořizovatelem byla pro volební období 2022-2026, z pověření zastupitelstva obce, určena starostka obce Ing. Kateřina Mahovská.

Společné jednání k návrhu územního plánu podle § 50 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu proběhlo dne 14.2.2023 v budově Magistrátu města Kladna. Magistrát města Kladna zajistil možnost seznámit se s návrhem územního plánu a současně s vyhodnocením vlivu na udržitelný rozvoj. Návrh územního plánu a vyhodnocením vlivu na udržitelný rozvoj byly doručeny veřejnou vyhláškou v souladu s § 50 odst.3 stavebního zákona a v souladu s § 25 správního řádu, tzn. návrh územního plánu a vyhodnocením vlivu na udržitelný

rozvoj bylo vyvěšeno na úřední desce Magistrátu města Kladna a na úřední desce Obecního úřadu obce Pchery (§25 odst.3 správního řádu). Vzhledem k rozsahu návrhu územního plánu nebylo účelné vyvěsit na úřední desce celý obsah návrhu (vyvěšeno pouze jako oznámení- §172 odst.2 správního řádu) a proto byly kompletní požadované doklady vyvěšeny na úřední desce umožňující dálkový přístup města Kladna a obce Pchery. V souladu s §20 odst.1 stavebního zákona byla pořizovatelem zajištěna možnost seznámit se s návrhem územního plánu a s vyhodnocením vlivu na udržitelný rozvoj ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky. Společnému jednání byla přítomna starostka obce, projektantka, zástupce pořizovatele a zpracovatelka vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, stanoviska příslušného úřadu a připomínek doručených v rámci společného jednání je založeno ve spisu. Rozpor mezi dotčenými orgány v této fázi pořizování územního plánu podle § 136 správního řádu nebyl pořizovatelem veden. Bylo vedeno dohádovací jednání s Krajským úřadem Stř. kraje k vydanému stanovisku z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Na základě žádosti byla vydána změna dotčeného stanoviska.

Krajský úřad Středočeského kraje jako nadřízený orgán vydal stanovisko pod č.j. 128967/2023/KUSK ze dne 11.10.2023 a posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a zkonstatoval, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o vydání územního plánu.

Závěry vyhodnocení ze společného jednání (11/2023) v souladu s §51 odst.1 zák. č.183/2006 Sb. pořizovatel zkonstatoval s určenou zastupitelkou založeno ve spisu č.j. SMKL/044245/2024/OAUR ze 3/2024. Součástí vyhodnocení bylo i rozhodnutí určené zastupitelky o podaných připomínkách. Závěry určené zastupitelky na řešení připomínek bylo převzato do pokynů pro úpravu dokumentace k veřejnému projednání.

K datu 3/2004 byly předány pokyny projektantce na úpravu dokumentace k veřejnému projednání návrhu územního plánu, tzn. pořizovatel zajistil úpravu návrhu podle § 51 odst.1 zákona č.183/2006 Sb.

Dokumentace byla následně projektantkou upravena v rozsahu vyhodnocení požadavků z projednání a to na základě požadavků obsažených ve stanoviscích dotčených orgánů, podle řešení připomínek k návrhu územního plánu, připomínek pořizovatele a požadavků obce.

Související problematika:

Dne 1. 1. 2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle ustanovení § 334a tohoto zákona se v tzv. přechodném období, tj. od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, postupuje ve věcech týkajících se územního plánování podle dosavadních právních předpisů... Dosavadními právními předpisy se rozumí zejména zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a jeho prováděcí předpisy, ve znění účinném k 31. 12. 2023, ale také ta ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., která k 31. 12. 2023 již účinná byla.

Následně: Od 1.7.2024 platí přechodná ustanovení k zák. č. 283/2021 Sb. stavební zákon k pořizování územně plánovací dokumentace.

§323(1) Činnosti při pořizování územně plánovací dokumentace ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

§323(8)) Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno společné jednání o návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se činnosti zakončené úpravou návrhu po společném jednání podle dosavadních právních předpisů. Při úpravě se zajistí soulad obsahu uvedené územně plánovací dokumentace s tímto zákonem.

Dokumentace návrhu územního plánu byla ke společnému jednání projektantkou odevzdána již v rozsahu požadavku §20a zák. č. 183/2006 Sb. a příslušné prováděcí vyhlášky č.501/2006 Sb.v aktuálním znění, tzn. návrh územního plánu byl zpracován v jednotném standardu (úpravu dokumentace podle aktuálních požadavků stavebního zákona). Vzhledem k tomu, že 1.7.2024 nabyla účinnost vyhl. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci č. 157/2004 Sb. bylo nutné dokumentaci návrhu územního plánu k veřejnému projednání podle výše uvedených požadavků upravit, tzn. např. obsah územního plánu, standardizované typy funkčních ploch,...).

Veřejné projednání spojené s odborným výkladem se bude konat dne 12.3.2025 v16 hodin v sále Dělnického domu, adresa: ul. 5. května 277, Pchery.

Návrh Územního plánu Pchery a Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu Pchery na udržitelný rozvoj je v souladu s §93 odst.5 písm.c) stavebního zákon ode dne oznámení vystavení k veřejnému nahlédnutí tj. od 28.1.2025 do 27.3. 2025 (včetně) na Magistrátu města Kladna, kancelář oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města na Obecním úřadu Pchery.

Rovněž jsou tyto dokumenty v souladu s § 334b odst.6 stavebního zákona zveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup na úřední desce obce Pchery, tj. www.obecpchery.cz (bez nutnosti oznámení v Národním geoportálu územního plánování). Od 21.12. 2025 vstoupila v účinnost změna stavebního zákona č. 437/2024 Sb., která např. stanovila přechodné období do 30.6.2025 (ve věcech územního plánování), kdy není nutné využívat národní geoportál územního plánování a je možné zveřejňovat pouze způsobem umožňující dálkový přístup,...

Pořizovatel oznámil v souladu s § 93 odst.5 písm.c) stavebního zákona konání veřejného projednání návrhu Územního plánu Pchery a Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu Pchery na udržitelný rozvoj veřejnou vyhláškou.

Vzhledem k tomu, že bylo nutné umožnit dotčeným orgánům, aby mohly uplatnit stanovisko k částem návrhu, které byly od společného jednání změněny. Dotčené orgány proto musí mít možnost se takto upravenou dokumentací seznámit a proto pořizovatel přizval současně dotčené orgány na veřejné projednání formou oznámení, které bylo doručeno jednotlivě všem dotčeným orgánům, konkrétně §328 odst.8 zákona č. 283/2021 Sb. umožňuje dotčeným orgánům uplatnit stanovisko k částem návrhu, které byly od spol. jednání změněny.

Dosavadní postup pořízení:

Do doby nabytí účinnosti nového stavebního zákona 283/2006 S. bylo zrealizováno společné jednání k návrhu územního plánu a k vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj (podle §50 zákona 183/2006 Sb.). Ukončenou činností ještě podle zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu při zpracování Územního plánu Pchery bylo společné jednání k návrhu územního plánu, získané stanovisko Krajského úřadu Stř. kraje k vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj a stanovisko Krajského úřadu Stř. kraje jako nadřízeného orgánu.

Projektantka upravila návrh územního plánu po společném jednání:

- úprava řešení na základě pokynů vzešlých ze společného jednání,
- úprava z hlediska, že dokumentace jednání nesmí obsahovat části, které nejsou podle nového stavebního zákona přípustné (např. předkupní právo,...),
- obsah a struktura upraveného návrhu územního plánu musel být upraven v souladu s přílohou č.8 k novému stavebnímu zákonu,
- návrh územního plánu byl upraven do souladu s novou prováděcí vyhláškou 157/2024 Sb.,(tzn. např. nové členění typů funkčních ploch,...).

Po těchto úpravách návrhu územního plánu se dále postupuje při pořízení podle §96 a následujících zák.č. 283/2006 Sb., ale tento postup projednání je částečně odlišný od postupu stanoveného zákonem č.183/2006 Sb.

Pro pořízení Územní plán Pchery je podstatné přechodné ustanovení §323 odst.8 zák. č. 283/2021 Sb. stavební zákon: Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno společné jednání o návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se činnosti zakončené úpravou návrhu po společném jednání podle dosavadních právních předpisů. Při úpravě se zajistí soulad obsahu uvedené územně plánovací dokumentace s tímto zákonem. Veřejné projednání se bez nového projednávání vyhodnocení vlivů uskuteční v rozsahu vyžadovaném tímto zákonem. Dotčené orgány uplatní stanoviska k částem, které byly od společného jednání změněny

Vzhledem k tomu bylo ještě nutné umožnit dotčeným orgánům, aby mohly uplatnit stanovisko k částem návrhu, které byly od společného jednání změněny. Dotčené orgány proto musí mít možnost se takto upravenou dokumentací seznámit a proto pořizovatel přizval současně dotčené orgány na veřejné projednání formou oznámení, které bylo doručeno jednotlivě všem dotčeným orgánům, konkrétně §328 odst.8 zákona č. 283/2021 Sb. umožňuje dotčeným orgánům uplatnit stanovisko k částem návrhu, které byly od spol. jednání změněny.

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona.
Vyhodnocení s cíly a úkoly provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Požadavky zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a prováděcích předpisů byly při zpracování a pořízení návrhu územního plánu respektovány (etapa do oznámení veřejného projednání návrhu). Vlastní dokumentace územního plánu, tzn. textová i grafická část formálně odpovídá požadavkům výše uvedeného zákona a prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

Právní stav po 1.7.2024 -zahájena etapa řízení o vydání územního plánu.

Požadavky zákona č.283/2024 Sb. stavební zákon a prováděcí vyhlášky 157/2004 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotnému standardu byly při zpracování a pořízení návrhu územního plánu respektovány. Ukončenou činností ještě podle zák. č. 183/2006 Sb. při zpracování územního plánu Pchery bylo ukončené společné jednání. Dokumentace po společném jednání byla upravena a to i z hlediska, že dokumentace jednání nesmí obsahovat části, které nejsou podle nového stavebního zákona přípustné (např. předkupní právo,...).

Obsah a struktura upraveného návrhu územního plánu musela být upravena v souladu s přílohou č.8 k novému stavebnímu zákonu.”

Návrh byl upraven do souladu s novou prováděcí vyhláškou 157/2024, která nabyla účinnosti 1.7.2024 (tzn. např. nové členění typů funkčních ploch,...).

c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popř. s výsledkem řešení rozporů.

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů. V průběhu pořizování tohoto návrhu územního plánu nebyly řešeny žádné rozpory mezi stanovisky dotčených orgánů, příp. pořizovatelem postupem podle § 136 odst.6 zák. č. 500/2004 Sb. správní řád. Stanoviska dotčených orgánů vydaná na základě společného jednání (§ 50 stavebního zákona) k návrhu 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 stanovisek dotčených orgánů a připomínek ke společnému jednání o návrhu Územního plánu Pchery. (Uplatněno podle § 50 odst.2 zák.

č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon). Pokyny pro úpravu dokumentace k veřejném projednání návrhu ÚP Pchery 3/2024.“ viz spis.

d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

e) Vyhodnocení souladu se zadáním územního plánu.

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvosti evropsky významné lokality či ptačí oblasti.

Řešeno v odůvodnění návrhu územního plánu zpracovaného projektantkou

g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

Řešeno v odůvodnění návrhu územního plánu zpracovaného projektantkou

h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyla a další části prohlášení podle §10odst.5 zákona o posuzování vlivu na životní prostředí.

Stanovisko je citováno v odůvodnění dokumentace územního plánu v části zpracované projektantkou.

Sdělení, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly:

1-Podmínit využití ploch (Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z21, Z22, Z24, Z25) zpracováním inženýrsko-geologického posudku. (rozvojové plochy jsou vymezovány na poddolovaném území). Řešení: podmínka byla zpracována do podmínek územního plánu pro následná řízení vyplývající z podmínek SEA.

2-Plochy zahrad na ploše Z5 vymezit směrem na navrhovaný obchvat (dojde ke vzniku odstupu obytné zástavby od vlivů automobilové dopravy). Řešení: Projektantka prověřila na základě pokynu pořizovatele možnost zpracování podmínky směřování zahrad a doplnila dotčenou podmínku a to pro plochu RP.1, pro kterou je rozhodování v území podmíněno zpracováním regulačního plánu. Jako pořizovatel se nedomnívám, že lze zajistit v územním plánu tuto velmi konkrétní podmínku a to na úrovni koncepce kterou má územní plán řešit (lze stanovit např. strukturu zástavby...). Požadovaná podmínka je ale nekoncepční, směřování umístění zahrad může platit pro první řadu zástavby k navrhovanému obchvatu, ale území je rozlehlé, tak co další řady výstavby...?).

3-Podmínit využití ploch Z10, Z17, Z18, Z19, Z27 zpracováním archeologického průzkumu (plochy jsou vymezeny v archeologickém nalezišti. Řešení: Podmínku nutnosti archeolog. průzkumu do návrhu územního plánu neuvádět jako podmínku pro uplatňování územního plánu a to vzhledem k tomu, že se jedná o podmínku §22 zák.č. 20/1987 Sb. o památkové péči. Podmínka tedy vyplývá ze zákonného ustanovení speciálního zákona a je závazná i bez zakotvení v územním plánu.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle §122 odst.3 zákona č.283/2021 Sb.

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

j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

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

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

l) Výčet prvků regulačního plánu, popř. odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním zastavitelných ploch

Nejedná se o územní plán s prvky regulačního plánu.

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

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

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

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.

Připomínky podané ke společnému jednání o návrhu územního plánu a to podle §50 odst.2 zákona.č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

1 - Připomínka ze dne 22.3.2023, č. jednací P23710002156, podal Vodárny Kladno-Mělník, a.s., adresa: U vodojemu 3085, Kladno, 271201, pořizovatel vyhodnotil jako připomínku podle §50 stavebního zákona.

Znění připomínky:

Územním plánem je stanovena podmínka prostorového uspořádání urbanistické koncepce určující charakter a strukturu zástavby a intenzitu využití stavebních pozemků ve vazbě na stanovenou koncepci veřejné infrastruktury: rodinný dům může mít nejvýše dva samostatné byty. Obec Pchery a Theodor je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Systém KSKM. Voda je do obou částí obce přiváděna z vodojemu Theodor 2x1250 m³ (348,3/ 343,3 m n.m) přívodním vodovodním řadem, který čerpá vodu do vodojemu Vinařice 2x500 m³ (401,43/ 397,43 m n.m). Obec Pchery je rozdělena na tři tlaková.

V územním plánu je chybně uvedeno, že Vodojem Theodor je úpravnou vody. Jedná o vodojem. Úpravna vody zde není.

Z vodojemu Theodor je kromě zásobení obce Pchery a Theodor, Vinařice, vedena voda do Slánské oblasti. Ve vodojemu je umístěno předávací místo.

K návrhu územního plánu se vyjadřujeme z pohledu, že Společnost Středočeské vodárny a.s. je provozovatelem vodovodu v řešeném území a vlastníkem vodovodních řadů v obci a nadregionální soustavy vodovodních přívodních řadů KSKM je spol. Vodárna Kladno Mělník a.s.

Kanalizaci a čistírnu odpadních vod v obci Pchery společnost Středočeské vodárny neprovozují, kanalizaci a v části Teodor provozují servisní smlouvou.

Při využití ploch je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodních řadů, které je stanoveno Zákonem o vodovodech a kanalizacích, §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 řády je nutné v co největší míře zokruhovat.

Poskytnutí orientačního zakresu polohy sítí ve formátu *.pdf, a také *.dgn. lze objednat přes portál. Vodohospodářské zařízení v dané lokalitě je v působnosti provozovatele vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu společnosti Středočeské vodárny, a.s. provoz

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.

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

Toto vyjádření k návrhu 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.

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..

Návrh řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce bude vyhověno a v dokumentaci bude opraveno označení z úpravny na vodojem v části Theodor. Zbytek podání je bez konkrétních požadavků k projednávanému návrhu územního plánu, neobsahuje vlastní připomínku, jedná se pouze o konstatování stavu, technickém řešení, vlastnických vztazích, zákonných ustanoveních,...

2 - Připomínka ze dne 13.3.2023, č. jednací OAÚR/372/23, podal [redacted] pořízovatel vyhodnotil jako připomínku podle §50 stavebního zákona.

Znění připomínky: Nesouhlasím s vymezením plochy změny K27 a zařazení do systému plochy přírodní všeobecné v mapové části vámi označované NP u předmětného pozemku 1498. Požadují zařazení předmětného pozemku 1498 do klasifikace všeobecné zemědělské plochy v mapové části vámi označované AZ.

Martin Tlustý jako vlastník pozemku 1498 nesouhlasí s navrženým využitím předmětného pozemku v jeho vlastnictví do ploch přírodních. Předložený návrh nekoresponduje s řešením současného platného územního plánu, nevhodný je i z hlediska historického a narušuje očekávání vlastníka.

Návrh nekoresponduje ani s uspořádáním proběhlé pozemkové úpravy, tím nezajišťuje udržitelnost území na kterou se odkazuje.

Shrnutí připomínky pořízovatelem po dohodě s žadatelem: Nesouhlas se zařazením dotčeného pozemku do systému ÚSES. Důvod: pozemek slouží pro zpřístupnění pozemku 1499 (není ve vlastnictví žadatele), pozemek byl součástí komplexních pozemkových úprav.

Návrh řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce nebude vyhověno a to z důvodu, že pozemek č. 1498 v k.ú. Pchery je součástí navrženého územního systému ekologické stability (ÚSES), konkrétně lokálního biokoridoru. Rozsah a umístění tohoto lokálního prvku je převzatý z platného územního plánu obce. Aby navržený lokální biokoridor mohl být funkčním je potřeba, aby funkční využití navržené územním plánem dotčené využití umožnilo, proto navržena plocha „ přírodní všeobecná“ viz obsah podle vyhlášky 501/2006 Sb.

Návrh územního plánu by měl respektovat výsledek řízení o komplexních pozemkových úpravách, jejich součástí je i vymezení pozemků sloužících pro vymezení ÚSES, projektantka prověřila v dokumentaci k veřejnému projednání.

3 - Přípomínka ze dne 13.3.2023, č. jednací OAÚR/370/23, podal [REDAKCE] pořizovatel vyhodnotil jako připomínku podle §50 stavebního zákona.

Znění připomínky: Nesouhlasím s vymezením plochy změny K27 a zařazení do systému plochy přírodní všeobecné v mapové části vámi označované NP u předmětných pozemků 1499, 1497 v k.ú. Pchery. Požaduji zařazení předmětných pozemků do klasifikace všeobecné zemědělské plochy v mapové části vámi označované AZ.

Jako vlastník pozemku 1498 nesouhlasí s navrženým využitím předmětných pozemků v jejím vlastnictví do ploch přírodních. Předložený návrh nekoresponduje s řešením současného platného územního plánu, nevhodný je i z hlediska historického a narušuje očekávání vlastnice.

Shrnutí připomínky pořizovatelem po dohodě s žadatelem: Nesouhlas se zařazením dotčeného pozemku do systému ÚSES.

Návrh řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce bude vyhověno částečně.

Připomínce bude vyhověno pro řešení poz. č. 1497 v k.ú. Pchery.

Návrh územního plánu by měl respektovat výsledek řízení o komplexních pozemkových úpravách, jejich součástí je i vymezení pozemků sloužících pro vymezení ÚSES.

Projektantka před úpravou dokumentace k veřejnému projednání prověřila podklady a konstatuje, že lze v návrhu změnit funkční plochu přírodní všeobecnou na plochu zemědělskou všeobecnou (AU) a to na základě toho, že koridor pro ÚSES byl upřesněn v komplexních pozemkových úpravách (návrh společných zařízení) a územní systém ekol. stability je v komplexních pozemkových úpravách řešen na vedlejším pozemku. Poznámka: plocha s indexem AZ je shodná s pozdějším označením plochy indexem AZ.

Připomínce nebude vyhověno pro řešení na poz. č. 1499 v k.ú. Pchery a to z důvodu, že pozemek jsou součástí navrženého územního systému ekologické stability (ÚSES), který je součástí koncepce řešení krajiny. Konkrétně poz.č. 1499 v k.ú. Pchery je součástí nadmístního regionálního biokoridoru RBK 1134 Vinařická hora-Třebusice. Tento biokoridor je vymezen v nadřazené územně plánovací dokumentaci, tj. v Zásadách územního rozvoje Stř. kraje, které jsou pro řešení v území závazné. Jedná se o veřejně prospěšné opatření pro vymezení tohoto prvku a územní plán ve svém řešení musí tento ÚSES převzít a zpřesnit v návrhu územního plánu.

Aby navržený lokální biokoridor mohl být funkčním je potřeba, aby funkční využití navržené územním plánem dotčené využití umožnilo, proto navržena plocha „přírodní všeobecná“ viz obsah podle vyhlášky 501/2006 Sb.

Návrh územního plánu by měl respektovat výsledek řízení o komplexních pozemkových úpravách, jejich součástí je i vymezení pozemků sloužících pro vymezení ÚSES.

4 - Přípomínka ze dne 13.3.2023, č. jednací OAÚR/371/23, podal [REDAKCE] pořizovatel vyhodnotil jako připomínku podle §50 stavebního zákona.

1.část.

Znění připomínky: (Shrnutí připomínky pořizovatelem po dohodě s žadatelem) Nesouhlasím s vymezením pozemku 922/18, 922/2 a související pozemky v k.ú. Pchery pouze do systému plocha výroby zemědělská a lesnická VZ.

Požaduji zařazení předmětných pozemků 922/18 a 922/2 a souvisejících pozemků upravit regulativ tak, aby umožňoval využití jak pro výrobu drobnou a služby a zároveň výrobu zemědělskou a lesnickou, v mapové části vámi označované VZ.

Případně zastavitelnou plochy rozčlenit na samostatnou plochu VD a VZ, jak umožňuje platný územní plán.

Odůvodnění připomínky: V současném územním plánu jsou plochy dělené jak výroba zemědělská a lesnická tak i výroba drobná řemeslná a služby. S ohledem na současné využití areálu statut obou výroby jak zemědělské a lesnické tak i drobné řemeslné a služby odpovídá skutečnosti. Toto jsem již jednou připomínkoval při zadávání územního plánu.

Návrh řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce bude vyhověno a to tak, že pro regulativ VZ – výroba zemědělská a lesnická bude rozšířen o přípustné využití pro drobnou výrobu a služby. Nebude řešeno pouze pro výše uvedené pozemky, ale komplexně a to vzhledem k tomu, že jiné území pro VZ v obci není navrhováno. Projektant prověří tento požadavek k veřejnému projednání návrhu územního plánu.

Obsah regulativu by měl být rámcově v souladu se zněním §11 vyhl.501/2006 Sb., který je ale velmi obecný. Jako podklad pro obsah regulace je možné převzít popis základních vlastností dané plochy, který by mohl sloužit jako podklad pro stanovení hlavního využití, viz Metodický pokyn č.2 MMR, Standard vybraných částí územního plánu (nejedná se tedy obsahově o stanovení podmínek pro využití ploch v intencích zákona).

Ke změně území došlo na základě zadání územního plánu a požadavku: *Projektant prověří požadavek na změnu územního plánu na pozemku parc. č. 922/29, 922/30, 1082/1, 922/28, 1082/2, 922/21, 734/2, 922/32, 743/1, 922/31, 922/12, 922/22, 763, 735, 737, 738, 739/1, 739/2, 922/3, 757/2, 757/1, 922/2, 922/18 v k. ú. Pchery, požadavkem je zařazení stávajícího zemědělského areálu do funkčního využití ploch pro zemědělskou výrobu, živočišnou výrobu, posklizňová úprava produktů a skladování. Pořizovatel konstatuje, že se jedná o stav území a v platném územním plánu je území navrženo jako přestavbová plocha – viz. příloha.*

2.část

Znění připomínky: Požaduji maximální výškový limit pro budovy zvýšit z 8 metrů na vyšší na předmětných pozemcích 922/18, 922/2. Navýšení maximálního limitu požaduji s ohledem na dnešní technologie skladování.

Návrh řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce bude vyhověno a to vzhledem k typu navrženého funkčního využití plochy a to pro výrobu zemědělskou a lesnickou. Projektantka konkrétní výškový limit prověřila v dokumentaci k veřejnému projednání.

5 - Připomínka ze dne 13.3.2023, č. jednací OAÚR/373/23, podal Ing. Jana Kulková, adresa: Vinařice, Družstevní 9, 273 07, Ing. Jana Tlustá, adresa: Vinařice, Družstevní 490, 273 07, pořizovatel vyhodnotil jako připomínku podle §50 stavebního zákona.

1.část připomínky

Znění připomínky: Připomínka se týká pozemků 922/27, 922/19, 922/20 v k. ú. Pchery ve vlastnictví zmocnitelů, dále označovaných také jako předmětné pozemky.

Nesouhlasím s vymezením plochy zastavitelné plochy Z3 u pozemku 922/27 a zařazení do systému plochy výroba zemědělská a lesnická VZ. Požaduji zařazení předmětného pozemku do klasifikace výroba drobná a služby nebo výroba jiná v mapové části vámi označované VD a VX. Vlastníci předmětného pozemku 922/27 nesouhlasí s navrženým využitím v jejich vlastnictví doprava jiná. Předložený návrh územního plánu na části předmětného pozemku navrhuje pouze dopravu. Rozložení v území nenechává budoucímu projektantovi prostor v podstatě k ničemu a vzhledem k velikosti území je absolutně neúčelné plochy konkretizovat v daném území, když konkrétní možnosti cest a obslužných komunikací je povoleno také i v územích které požadujeme do vyřazení. Domnívám se že veškeré rozvojové plochy a veškerá rozvojová území v rámci zastavitelných území v celém zadání územního plánu neřeší problematiku konkrétních komunikací uvnitř daných území. Proto se domnívám, že ke konkretizování komunikacemi není důvod. Pokud by byl, mohl bych se domnívat, že tento návrh je účelový, jeví známky toho, že ne u všech území měří projektantka stejným metrem, dokonce že bezdůvodně zatěžuje území tím, čím nemusí. Nevidím jediný důvod, proč v území Z3, by měla být konkretizována komunikace označovaná

v mapovém plánu DX. Nehledě na fakt, že těmito omezeními takto malého pozemku 922/27 se přibližujeme omezování v budoucích projektech a budoucích stavebních řízeních, což by mohlo omezit jakoukoliv realizaci navrhovaného území.

Návrh řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce bude vyhověno a to -regulativ VZ – výroba zemědělská a lesnická bude rozšířeno o přípustné využití pro drobnou výrobu a služby. Nebude řešeno pouze pro výše uvedené pozemky, ale komplexně a to vzhledem k tomu, že jiné území pro VZ v obci není navrhováno. Projektant prověří tento požadavek k veřejnému projednání návrhu územního plánu.

Obsah regulativu by měl být rámcově v souladu se zněním §11 vyhl.501/2006 Sb., který je ale velmi obecný. Jako podklad pro obsah regulace je možné převzít popis základních vlastností dané plochy, který by mohl sloužit jako podklad pro stanovení hlavního využití, viz Metodický pokyn č.2 MMR, Standard vybraných částí územního plánu (nejedná se tedy obsahově o stanovení podmínek pro využití ploch v intencích zákona).

-Připomínce k řešení na pozemku 922/27 bude vyhověno a na pozemku nebude územním plánem vymezena plocha pro dopravu DX určující koncepci dopravního napojení plochy pro bydlení Z25 a plochy přestavby P4. Dopravní připojení ploch pro bydlení Z25 a P4 bude prověřeno v rámci územní studie, které je návrhem územního plánu pro plochy Z25 a P4 požadována.

2.část připomínky

Znění připomínky: Nesouhlasím s vymezením plochy zastavitelné plochy Z3 u pozemku 922/27 a zařazení do systému plochy výroba zemědělská a lesnická VZ. Požaduji zařazení předmětného pozemku do klasifikace výroba drobná a služby nebo výroba jiná v mapové části vámi označované VD a VX.

Vlastníci předmětného pozemku 922/27 nesouhlasí s navrženým využitím v jejich vlastnictví doprava jiná. Předložený návrh územního plánu na části předmětného pozemku navrhuje pouze dopravu. Rozložení v území nenechává budoucímu projektantovi prostor v podstatě k ničemu a vzhledem k velikosti území je absolutně neúčelné plochy konkretizovat v daném území, když konkrétní možnosti cest a obslužných komunikací je povoleno také i v územích které požadujeme do vyřazení. Domnívám se že veškeré rozvojové plochy a veškerá rozvojová území v rámci zastavitelných území v celém zadání územního plánu neřeší problematiku konkrétních komunikací uvnitř daných území. Proto se domnívám, že ke konkretizování komunikacemi není důvod. Pokud by byl, mohl bych se domnívat, že tento návrh je účelový, jeví známky toho, že ne u všech území měří projektantka stejným metrem, dokonce že bezdůvodně zatěžuje území tím, čím nemusí. Nevidím jediný důvod, proč v území Z3, by měla být konkretizována komunikace označovaná v mapovém plánu DX. Nehledě na fakt, že těmito omezeními takto malého pozemku 922/27 se přibližujeme omezování v budoucích projektech a budoucích stavebních řízeních, což by mohlo omezit jakoukoliv realizaci navrhovaného území.

Návrh řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: Připomínce k řešení na pozemku 922/27 v k.ú. Pchery bude vyhověno a na pozemku nebude územním plánem vymezena plocha pro dopravu DX určující koncepci dopravního napojení plochy pro bydlení Z25 a plochy přestavby P4. Dopravní připojení ploch pro bydlení Z25 a P4 bude prověřeno v rámci územní studie, které je návrhem územního plánu pro plochy Z25 a P4 požadována.

3.část připomínky

Znění připomínky: Požaduji při řešení vymezených ploch P4 a Z25 absenci územní studie, která je v návrhu územního plánu. Pro malou velikost území P4 a Z25 požadujeme vyřazení studie s ohledem na fakt, že podobně veliká území nejsou takto v úz. plánu zatěžována.

Návrh řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce nebude vyhověno, pro plochu přestavby P4 a zastavitelnou plochu Z25 bude územním plánem nařízeno pořízení

územní studie a to z důvodu nutnosti komplexního prověření možnosti zástavby, dopravního obslužnosti, aj. Návrh plochy s podmínkou územní studie vyhází z odborného návrhu autorizované architektky zodpovídající za návrh řešení územního plánu.

6 - Připomínka ze dne 10.3 .2023, č. jednací OAÚR/359/23, podal NAREAL CZ s.r.o, adresa: Bučinská 606, Rožnov pod Radhoštěm, 756 61, IČ 26863693, pořizovatel vyhodnotil jako připomínku podle §50 stavebního zákona.

Znění připomínky: Východiska tohoto podání.

- Zastupitelstvo obce Pchery, sídlem Pchery 333, 273 08 Pchery usnesením č. 14 na jednání zastupitelstva dne 25. února 2020 rozhodlo o pořízení nového územního plánu z vlastního podnětu dle ust. § 44 písm. a) stavebního zákona. Pořizovatelem návrhu nového územního plánu je v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona Magistrát města Kladna.

- Zastupitelstvo na shora uvedeném jednání dále usnesením č. 16 určilo, že zastupitelem, který bude spolupracovat při pořízení územního plánu je Ing. Kateřina Mahovská, starostka obce Pchery.

- Dne 27. ledna 2023 bylo na úřední desce obce Pchery vyvěšeno „Oznámení o vystavení návrhu ÚP Pchery a Vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Pchery na udržitelný rozvoj“.

- Návrh nového územního plánu (dále „Návrh ÚP“) se nedůvodně dotýká vlastnického práva podatele, neboť mění podmínky využití pozemků parc. č. 922/1, parc. č. 922/24 a parc. č. 922/26, vše v k. ú. Pchery (dále „Předmětné pozemky“), přičemž taková změna představuje omezení vlastnického práva podatele, která není v kontextu odůvodnění územního plánu dostatečně přesvědčivě ospravedlněna. Navržená změna týkající se pozemku podatele totiž není žádným způsobem odůvodněna a její schválení by představovalo libovůli pořizovatele a v kontextu celé změny územního plánu až diskriminační jednání vůči podateli.

-S ohledem na uvedené podatel v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona uplatňuje písemné připomínky k Návrhu ÚP.

Připomínky k Návrhu ÚP

-Podatel uplatňuje proti Návrhu ÚP následující námítky:

-Návrh ÚP významným způsobem limituje využití pozemku podatele, aniž by tato limitace byla řádně zdůvodněna;

-navrhované vymezení Předmětných pozemků podatele je svévolné až diskriminační;

-schválením Návrhu ÚP v současné podobě by došlo k významnému poklesu tržní hodnoty pozemků podatele.

A. Informace o aktuálním stavu pozemků.

-Podatel je výlučným vlastníkem Předmětných pozemků zapsaných na LV č. 1029 pro k. ú. Pchery, vedené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.

-Předmětné pozemky jsou dle aktuálně platného územního plánu obce Pchery částečně zařazeny do plochy BV - bydlení v rodinných domech - venkovské, částečně do plochy ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích.

Dle textové části aktuálně platného územního plánu obce Pchery je pak hlavním využitím Předmětných pozemků (mimo jiné) bydlení v rodinných domech venkovského typu. V rámci využití pozemků mělo (se souhlasem obce Pchery) dojít k rozparcelování Předmětných pozemků na stavební parcely, kteréžto by byly součástí druhé etapy výstavby rodinných domů.

-Návrh ÚP Předmětné pozemky zcela nekonceptně vymezuje jako plochy smíšeného nezastavěného území a částečně jako plochy výroba zemědělská a lesnická. Hlavní využití ploch smíšeného nezastavěného území je dle textové části Návrhu ÚP: „Vymezeno s ohledem na charakter nezastavěného území pro vodohospodářské zájmy“. Hlavní využití ploch výroby zemědělské a lesnické je dle textové části Návrhu ÚP: „Hlavní funkcí území jsou pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou činnost.“

-Navrhované změny zcela zásadně omezují možnost využití Předmětných pozemků, zejména možnost plánovaného rozdělení Předmětných pozemků na stavební parcely a následnou výstavbu

rodinných domů. Uvedené představuje nedůvodný a neodůvodněný zásah do vlastnického práva podatele.

B. Ke koncepci rozvoje obce.

- Podatel poukazuje na skutečnost, že z předložené urbanistické koncepce návrhu ÚP vyplývá, že „*zdrojem pro stanovení koncepce rozvoje území byla platná územně plánovací dokumentace (...)*“.

- *Z popisu a odůvodnění urbanistické koncepce Návrhu ÚP dále vyplývá, že: „Z důvodu kontinuity procesu územního plánování jsou do nového územního plánu převzaty zejm. zastavitelné plochy z dosud platného územního plánu obce, které nejsou zastavěné.“*

-Z uvedené urbanistické koncepce je dále zřejmé, že v rámci Návrhu ÚP, resp. v rámci nově zpracovaného územního plánu, má být posílena obytná funkce obce Pchery. K uvedenému odkazuje podatel na následující body Popisu a odůvodnění urbanistické koncepce:

-z důvodu výše zachování převažujícího rezidenčního charakteru byly v návrhu ÚP vymezeny zejm. plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné;

-z důvodu uvedené kontinuity v územním plánování a struktury různého funkčního využití na území obce Pchery byly v novém územním plánu navrženy hlavně plochy pro bydlení (70 %).

-Z odůvodnění textové části Návrhu ÚP, resp. ze související urbanistické koncepce tak vyplývá, že obec Pchery má zájem na zachování, resp. rozšíření ploch určených pro budoucí zástavbu rodinnými domy. Z odůvodnění zároveň vyplývá, že z aktuálně platného územního plánu měly být převzaty prakticky veškeré plochy určené k zastavění.

-I přes uvedené však Návrh ÚP Předmětné pozemky ze zastavitelných ploch odstranil, a to aniž by byl tento krok jakkoli zdůvodněn.

Rozpor ze ZÚR.

-Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“) vyplývá, že byla vymezena tzv. rozvojová oblast republikového významu OB1 Praha. Do této oblasti je, mimo jiné, zahrnuta i obec Pchery.

-*ZÚR zároveň stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a změn v území. Jednou ze zásad, které ZÚR zakotvuje, je: „pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využít volných ploch vymezených v zastavěném území v územních plánech obcí.“*

-Ze ZÚR tedy vyplývá povinnost obcí v rámci rozvoje bydlení využívat primárně plochy již určené k zastavění.

-Dle ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona, jsou přitom ZÚR závazné pro pořizování a vydávání územních plánů. Právní úprava územního plánování staví na zákonem jasně stanovené hierarchii nástrojů územního plánování, ze které vyplývá, že územně plánovací dokumentace nižší úrovně musí být v souladu s územně plánovací dokumentací úrovně vyšší.

-Shora zmíněná hierarchie nástrojů územního plánování vyplývá i z ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona, které stanoví, že územní plán musí být vydán v souladu se zásadami územního rozvoje.

-Návrh ÚP však ZÚR nerespektuje, když namísto využití ploch vymezených v zastavěném území, Předmětné pozemky z těchto ploch odstraňuje.

-Obecně platí, že obec musí vždy hájit veřejný zájem, pamatovat na hospodárné využití svého majetku a dbát na ochranu zájmu svých obyvatel (viz § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000, Sb., o obcích). Základním úkolem obce, resp. jejích orgánů je pečovat o všestranný rozvoj jejího území a o potřeby jejích občanů. Jde současně o jeden z hlavních účelů její existence, jakožto veřejnoprávní korporace. V případě změny územního plánu je někdy nelehké vybalancovat uvedené cíle. Pokud ovšem hrozí, že se z obecního rozpočtu budou vypláceny náhrady za omezení vlastnického práva, musí být obec schopna dobře odůvodnit, proč je nutné u pozemků, které jednou byly v územním plánu určeny jako zastavitelné, toto určení změnit. Nad to lze uzavřít, že Návrh ÚP je zcela jistě v rozporu se základními úkoly obce Pchery, když neodůvodněně zasahuje do zájmu jejích obyvatel a v rozporu s výše uvedeným nehájí ani veřejný zájem, když se staví proti koncepci rozvoje obce a bezesporu je v rozporu se ZÚR.

D. Připomínka k vnitřní rozpornosti Návrhu ÚP

-Z odůvodnění textové části Návrhu ÚP vyplývá, že: „V návrhu územního plánu byly prověřeny a opět vymezeny plochy zastavitelné dosud nevyčerpané z platného územního plánu a převedeny do územního plánu nového, pokud byly v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí,“

-Zásady urbanistické koncepce přitom dle Návrhu ÚP (mimo jiné) jsou:

-pro novou zástavbu využít plochy v prostorových prolukách ve stávající zástavbě;

-navázat nově navrhovanou zástavbu na stávající urbanistickou hmotovou formu tak, aby vhodně navázala na strukturu zástavby, zejména dodržáním výškové regulace;

-dotvořit a rozvíjet původní strukturu sídla a jeho půdoryse u ve hmotách;

-zachovat stávající siluetu a panorama obce vytvářející obraz sídla v krajině, bez dalších nových výškových dominant, plynulý přechod objemu zástavby do volné krajiny.

-Předmětné pozemky přitom shora popsáním zásadám urbanistické koncepce zcela vyhovují. Předmětné pozemky dle aktuálně platného územního plánu plynule navazují na další zastavitelné plochy, se kterými sdílejí většinu své hranice.

- K uvedenému podatel odkazuje na porovnání aktuálně platného územního plánu s ortofotomapou.

-Zástavba na Předmětných pozemcích by přirozeně dotvářela, resp. rozvíjela strukturu a půdorys sídla, nadto by zajišťovala požadovanou kompaktnost území.

-Ze shora uvedených důvodů je zřejmé, že Návrh ÚP je vnitřně rozporný. Na straně jedné Předmětné pozemky splňují podmínky pro to, aby byly jakožto zastavitelné plochy převzaty do Návrhu ÚP, na straně druhé však Návrh ÚP tyto pozemky ze zastavitelných ploch vyřazuje.

E. Připomínka k absenci odůvodnění.

-Podatel namítá, že Návrhu ÚP se dotýká jeho vlastnického práva, které nedůvodně omezuje. Vlastnické právo požívá ústavně právní ochrany, což musí respektovat i obec v rámci procesu přijímání změn územních plánů.

-Návrh ÚP ovšem nikterak neodůvodňuje (i) jaké jsou zákonné cíle zásahu do vlastnického práva podatele, (ii) k naplnění jakého účelu má tento zásah sloužit, zda (iii) je tento zásah činěn v nezbytné míře, zda (iv) je zásah činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích k zamýšlenému cíli ani, zda (v) není tento zásah činěn diskriminačně.

-Podatel namítá, že shora uvedená kritéria byla vymezena judikaturou Nejvyššího správního soudu, který dovedl, že v případě, kdy obec chce změnit zastavitelnost pozemků, musí svůj záměr náležitě odůvodnit a doložit.

-V daném případě nepostačí pouhé tvrzení důvodu, pro které je nutné u pozemků změnit jejich zastavitelnost. Tyto důvody musí obec doložit, a to odkazem na územně analytické podklady či studii krajiny. Uvedené podklady však Návrh ÚP, resp. jeho odůvodnění neobsahuje.

-Podatel si je vědom, že při územním plánování dochází ke střetům mezi požadavky obecného zájmu a základními právy jednotlivců (v tomto případě vlastnického práva podatele), přičemž tyto střety je vždy potřeba vyřešit určitým způsobem. Pokud však má být zasaženo do základního práva podatele - jeho vlastnického práva z důvodu veřejného zájmu, je nezbytné tento zásah dostatečně zdůvodnit.

-V posuzovaném případě však zásah není zdůvodněn. Návrh ÚP vymezuje nové zastavitelné plochy, které jsou dle názoru podatele plochami k zastavění méně vhodnými, aniž by však Návrh ÚP uvedené kroky jakkoli odůvodňoval.

F. Připomínka k libovůli a k zásadě proporcionality, subsidiarity a minimalizace zásahu.

-Návrh ÚP vymezuje nové zastavitelné plochy. Jedná se, mimo jiné, o zastavitelné plochy označené dle textové části Z5, Z9, Z11, Z18 a Z20. Tyto plochy mají v aktuálním územním plánu nejružnější vymezení, mezi které spadá: Z5 - plocha zemědělská-orná půda; Z9 - plocha částečně zeleň - na veřejných prostranstvích; Z11 - plocha smíšené nezastavěné území - zeleň vysoká mimolesní; Z18 - plocha ovocné zahrady a sady; Z20 - plocha smíšené nezastavěné území - zeleň vysoká mimolesní.

-Na straně jedné tak Návrh ÚP z mnohých nezastavitelných ploch činí plochy zastavitelné, na straně druhé však Předmětné pozemky ze zastavitelných ploch vyňal.

-Z Návrhu ÚP není zřejmé, z jakého důvodu obec přistoupila k uvedenému kroku, resp. proč jsou nově vymezené plochy „vhodnější“ pro zástavbu nežli Předmětné pozemky.

-V této souvislosti odkazuje podatel na ust. § 4 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně ZPF, dle kterého má být přednostně odnímána zemědělská půda méně kvalitní.

-Předmětné pozemky jsou zařazeny do třídy ochrany V. - pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany.

-Oproti tomu pozemky nově vymezené v zastavitelné ploše Z5 (např. pare. č. 1480, pare. č. 1476) jsou zařazeny do třídy ochrany III. - průměrné produkční půdy.

-Z hlediska zákona o ochraně ZPF je proto nekonceptní a protizákonné odnímat přednostně ze zemědělského půdního fondu pozemky s vyšší třídou ochrany.

-S ohledem na uvedené podatel namítá, že změna zastavitelných ploch v Návrhu ÚP (stejně tak jako vymezení nových zastavitelných ploch) je provedena bez relevantních důvodů a bez uvedení konkrétních kritérií volby. Návrh ÚP představuje prvky svévole pořizovatele, či dokonce diskriminačního jednání vůči podateli, jejichž důsledkem je nedůvodný zásah do vlastnického práva podatele a působení škody podateli, a to nejen v podobě pohledu tržní hodnoty Předmětných pozemků, ale také ve formě maření záměru podatele a jeho investic do Předmětných pozemků.

-Do vlastnického práva podatele je zasaženo i tím, že část Předmětných pozemků je dle Návrhu ÚP nově vymezena jako plocha územní rezervy. Dle ust. § 23b odst. 1 stavebního zákona je územní rezerva plochou, jejíž potřebu pro plošné nároky je třeba následně prověřit. Dle ust. § 23b odst. 4 stavebního zákona: „*V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.*“ Podatel namítá, že vymezení územní rezervy není v rámci Návrhu ÚP odůvodněno (resp. není zřejmé, proč tato byla vymezena), nadto je v daném případě neúčelné.

-Podatel si je vědom, jak již uvedl výše, že při územním plánování dochází ke střetům veřejných a individuálních zájmů. Zásah do základních práv jednotlivců proti jejich vůli - byť ve veřejném zájmu - může být prováděn pouze za dodržování zásady subsidiarity a minimalizace takového zásahu, přičemž v opačném případě by se jednalo o ústavně nepřipustný zásah v rozporu s čl. 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. V posuzovaném případě se však nejedná ani o zásah subsidiární a minimální, ani o zásah ve veřejném zájmu, neboť Předmětné pozemky jsou měněny bezdůvodně, když v Návrhu ÚP není uveden žádný zájem, který by vyžadoval provedenou změnu vymezení Předmětných pozemků a ospravedlňoval by tak zásah do vlastnického práva podatele. Nadto je navrhované řešení v rozporu se zákonem o ochraně ZPF.

G. K připomínce ztráty tržní hodnoty Předmětných pozemků.

-Podatel dále namítá budoucí ztrátu tržní hodnoty Předmětných pozemků, a tedy nepřiměřený zásah do vlastnického práva podatele. Navrhovaná změna možného využití Předmětných pozemků se nutně záporně projeví v jejich tržní hodnotě.

-Jinými slovy lze důvodně předpokládat, že v důsledku zařazení Předmětných pozemků do nezastavitelných ploch, dojde ke značnému poklesu tržní hodnoty Předmětných pozemků. Jedná se o nepřiměřený zásah do vlastnického práva podatele, jakožto jednoho ze základních lidských práv, které požívá té nejvyšší ochrany, když je garantováno čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Shrnutí. Podatel s ohledem na vše shora uvedené dává své připomínky k Návrhu ÚP, když Návrh ÚP: je v rozporu s urbanistickou koncepcí obce; je v rozporu se ZÚR; je vnitřně rozporný; neobsahuje řádné odůvodnění; představuje prvky svévole pořizovatele; zasahuje do vlastnického práva podatele.

Podatel proto navrhuje změnu Návrhu ÚP tak, aby Předmětné pozemky byly i nadále vymezeny v zastavitelné ploše obce Pchery.

Návrh řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: nebude vyhověno a to u důvodů:

-Navržené řešení ploch využití nového územního plánu vychází z určité celkové koncepce území a v dané lokalitě bylo prověřeno stávající využití autorizovanou architektkou.

-Platný Územní plán obce Pchery včetně všech jeho změn posuzoval vždy toto území jako celek tzn. jak pozemky parc.č. 922/26, 922/1, 922/24, 922/25 v k.ú. Pchery tak i stávající zemědělský areál. V případě pozemků parc.č. 922/26, 922/1, 922/24, 922/25 v k.ú. Pchery byla stávajícím územním plánem přímo vymezena plocha pro bydlení v rodinných domech a co se týče stávajícího zemědělského areálu, tak zde byla vždy uvažovaná územní rezerva pro bydlení, tj. plocha přestavby z výroby zemědělské na bydlení v rodinných domech. Celkově tedy stávající platný územní plán včetně všech jeho změn navrhoval výhledově celé toto území pro bydlení tj. „bydlení“ a „rezerva pro bydlení“. Tato koncepce byla založena již v územním plánu v roce 2009 byla dodržena i v průběhu změn č.1 a č.2 územního plánu.

K dnešnímu dni nebyla vypracována žádná územní studie (toto předepisoval již původní územní plán z roku 2009), ani nebylo vydáno žádné územní rozhodnutí pro související s možností bydlení v této lokalitě. Celkově se tedy v tomto území nic neprojektovalo a neprojednávalo cca 15 let.

Podnět obci Pchery na změnu koncepce pro toho území podal svou žádostí podle §44 a §46 stavebního zákona [redacted] č.j. žádosti obce 493/2019). Ten ve své žádosti uvádí, že chce zrušit územní rezervu pro bydlení (přestavba stávajícího zemědělského areálu na bydlení) a v místě stávajícího zemědělského areálu obnovit rostlinou a živočišnou výrobu.

Vzhledem k tomu, že ve skutečnosti již ve stávajícím zemědělském areálu funguje rostlinná a živočišná výroba a naopak pro řešení výstavby rodinných domů dle současného platného územního plánu nebyla ze strany vlastníka pozemků vyvinuta od roku 2009 žádná prokazatelná snaha o rozvoj v tomto území, rozhodlo se Zastupitelstvo obce Pchery vyhovět žádosti pana Martina Tlustého a zrušit v územním plánu v prostoru stávajícího zemědělského areálu rezervu pro bydlení a vrátit funkční využití této plochy k původnímu účelu tzn. rostlinná a živočišná výroba (VZ – výroba zemědělská a lesnická). Tímto se logicky mění koncepce celého území z původního řešení „bydlení“ a „rezerva pro bydlení“ na nové řešení „průmysl“ a „rezerva pro průmysl“. Dalším podpurným argumentem pro toto řešení, které vyplývá z výše uvedeného, je potřeba obce Pchery, zastoupené v tomto případě Zastupitelstvem obce Pchery, vymezit v novém Územním plánu Pchery plochy pro „VZ – výroba zemědělská a lesnická a drobnou výrobu a služby“ a pro které je na základě výše uvedených skutečností tato lokalita, z pohledu zastupitelstva obce, ideální.

V průběhu projednání návrhu nového územního plánu se objevily další skutečnosti, které podporují rozhodnutí Zastupitelstva obce Pchery ve smyslu nové koncepce tohoto území tzn. „Průmysl“ a „rezerva pro průmysl“ a to:

Krajský úřad Středočeského kraje jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu v rámci projednání návrhu územního plánu výrazně zredukoval plochy určené pro bydlení v novém územním plánu (tyto plochy byly převzaty ze stávajícího územního plánu), a to z důvodu naddimenzovaného rozvoje vzhledem k demografickému vývoji v posledních letech. V novém územním plánu byly ponechány pouze menší plochy určené pro bydlení v prolukách zástavby a v nové lokalitě rodinných domů, která současně obsahuje výrazný veřejný zájem v území a to jižní obchvat obce Pchery.

Majitelé parc.č. 922/25 vyjádřili souhlas s nově navrhovaným využitím tohoto pozemku jako „Plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území jiné „ (označení v návrhu úz. plánu jako K26) a potvrdili, že na tomto pozemku nevznikne bytová výstavba dle platného územního plánu. Tento pozemek bude užíván k zemědělským účelům.

Ze všech výše uvedených skutečností vyplývá, že je účelné a nutné změnit původní koncepci tohoto území z „bydlení“ a „rezerva pro bydlení“ na novou funkci „průmysl“ a „rezerva pro průmysl“.

