

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ŠESTAJOVICE - část zpracovaná POŘIZOVATELEM

1. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- Návrh na pořízení změny č. 2 zkráceným postupem byl zpracován žadatelem o změnu ÚP, který zároveň zajistil stanoviska dle odstavce 2 písm. d) a e) § 55 a stavebního zákona, podle nichž dílčí změna nebude mít významný vliv na předmět ochrany nebo na Naturu 2000, a proto není požadováno zpracovat v rámci projednání návrhu změny vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
- Návrh na pořízení změny územního plánu č. 2 Šestajovice byl posouzen, je úplný a v souladu s právními předpisy.
- O pořízení změny č. 2 územního plánu zkráceným postupem dle §55a rozhodlo Zastupitelstvo obce Šestajovice na základě návrhu na pořízení změny č. 2 dne 30.6.2021 usnesením č.13.
- Zastupitelem, který by měl za město jednat v oblasti územního, byl pověřen pan Roman Hrdlic, starosta obce.
- Návrh Změny č. 2 územního plánu Šestajovice vypracoval ateliér TAM architekti s.r.o.. Dokumentace je vypracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcími předpisy.
- Změna č. 2 se nedotýká a nijak nemění koncepci rozvoje ukotvenou v platném ÚP, která koordinuje rozvojové zájmy v území v duchu trvale udržitelného rozvoje. Koncepčně vychází z Politiky územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, Územně analytických podkladů ORP a platného územního plánu obce Šestajovice.
- Pořizovatel požádal o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona krajský úřad jako nadřízený správní orgán na úseku územního plánování, který ve stanovisku vydaném dne 1.10.2021 č.j. 121187/2021/KUSK konstatoval, že s návrhem územního plánu souhlasí.
- Veřejné projednání návrhu Změny č. 2 územního plánu se uskutečnilo dne 26. 8. 2021. Příslušné orgány byly informovány o veřejném projednání návrhu dokumentace dopisem ze dne 19.7.2021 a zároveň byly vyzvány k uplatnění stanoviska nebo připomínky, a to nejpozději do 1.9.2021. Veřejnost byla informována o projednání prostřednictvím úřední desky obecního úřadu Šestajovice, a to v době od 19.7.2021 do 1.9.2021.
- Na základě výsledků veřejného projednání návrhu Změny č. 2 územního plánu bylo rozhodnuto o úpravě návrhu změny č.2 a jejím opětovném veřejném projednání. Návrh změny je opětovně projednán pouze v měněném rozsahu oproti návrhu k veřejnému projednání.

Návrh Změny č. 2 je oproti dokumentaci pro veřejnému projednání doplněn o plochu rezervy pro bydlení R32, jako způsob zapracování námítky a doplněna přípustnost realizace účelových komunikací v rámci regulativu ZVP.

Opětovné veřejné projednání se uskutečnilo dne 23.11.2021. Příslušné orgány byly informovány o veřejném projednání návrhu dokumentace dopisem ze dne 20.10.2021 a zároveň byly vyzvány k uplatnění stanoviska nebo připomínky, a to nejpozději do 30.11.2021.. Veřejnost byla informována o projednání prostřednictvím úřední desky obecního úřadu Šestajovice, a to v době od 20.10.2021 do 30.11.2021.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU DOKUMENTACE SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Ze stanovisek DOSS nevyplývaly žádné požadavky na úpravu dokumentace.

2.1 STANOVISKA UPLATNĚNÁ K NÁVRHU V RÁMCI **PROJEDNÁNÍ DLE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Vzhledem ke skutečnosti, že se změna pořizuje zkráceným postupem, nebyla dle §50 projednána.

2.2 STANOVISKA UPLATNĚNÁ K NÁVRHU V RÁMCI **VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DLE § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

S_52_1

ČEPRO, 013144/ FŘ/2021(10665/2021)

Způsob vypořádání:

Bez připomínek

S_52_2

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje územní odbor Mladá Boleslav, Č. j. HSKL- 6233-2/2021 - MB

Způsob vypořádání:

souhlasné stanovisko

S_52_3

KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE STŘEDOČESKÉHO KRAJE, Č.j. KRPS-175245-1/ČJ-2021-01 00MN

Způsob vypořádání:

Bez připomínek

S_52_4

Krajský úřad Středočeského kraje, 091234/202 1/K USK
K O R D I N O V A N É S T A N O V I S K O

Odbor životního prostředí a zemědělství

nemá další připomínky k předložené koncepci „Veřejné projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Šestajovice“, k.ú. Šestajovice u Prahy.

Odbor dopravy

Bez připomínek

Odbor kultury a památkové péče

Bez připomínek

S_52_5

MINISTERSTVO VNITRA, k č.j.: 1618/2021 ze dne 19. 7. 2021

Způsob vypořádání:

Bez připomínek

S_52_6

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeský, SBS 30215/2021/0BÚ-02/I

Způsob vypořádání:

Bez připomínek

S_52_7

PPD, 2021/0SDS/04912

Způsob vypořádání:

Bez připomínek

S_52_8

Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, 126801/2021-1 150-0ÚZ-PHA

Způsob vypořádání:

Bez připomínek

S_52_9

Dopravní podnik Hlavního města Prahy, 900520/72/8/2021

Způsob vypořádání:

Bez připomínek

2.3 STANOVISKA UPLATNĚNÁ K NÁVRHU V RÁMCI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DLE § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA

S_O_52_1

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje územní odbor Mladá Boleslav, Č. j. HSKL- 9988-2/2021 - MB

Způsob vypořádání:

souhlasné stanovisko

S_O_52_2

PPD, 2021/0SDS/06267

Způsob vypořádání:

Bez připomínek

S_O_52_3

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeský, SBS 43205/2021/0BÚ-02/I

Způsob vypořádání:

Bez připomínek

S_O_52_4

Krajský úřad Středočeského kraje, 129822/202 1/K USK

K O R D I N O V A N É S T A N O V I S K O

Odbor životního prostředí a zemědělství

nemá další připomínky

Odbor dopravy

Bez připomínek

Odbor kultury a památkové péče

Bez připomínek

S_O_52_5

KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE, KHSSC 53957/2021

Způsob vypořádání:

Bez připomínek

S_50_2_6

Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, 129410/2021-1 150-0ÚZ-PHA

Způsob vypořádání:

Bez připomínek

S_50_2_7

Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, MÚBNLSB-OŽP-111499/2021-HUZIV

Způsob vypořádání:

Bez připomínek

Součástí stanoviska vodoprávního úřadu byly obecné podmínky, které se ale nijak nevztahují k obsahu změny a nebyly tedy zapracovány.

3. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Kurzívou značena citace námítky

Prostým textem způsob zpracování a rozhodnutí o připomínce a námítce.

3.1 PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ K NÁVRHU V RÁMCI PROJEDNÁNÍ DLE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, že se změna pořizuje zkráceným postupem, nebyla dle §50 projednána.

3.2 PŘIPOMÍNKY A NÁMITKY UPLATNĚNÉ K NÁVRHU V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DLE § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA

PŘIPOMÍNKY:

Nebyly uplatněny žádné připomínky

NÁMITKY:

Dokumentace pro opakované veřejné projednání bude upravena v souladu s vyhodnocením námitek.

N_52_1

Josef Kadeřábek

Jako vlastník pozemků parc. č. 546/8, 546/9 a 547/9 v k.ú. Šestajovice u Prahy vyjadřuji nesouhlas se změnou jejich využití a podávám námítku, na části uvedených pozemků, navrhovanou změnou č.2 územního plánu.

Pozemky jsou uvedeny v územním plánu, jako pozemky stavební. Na části pozemků je vedena veřejná komunikace a na zbytku pozemku je možná výstavba 2RD. V souladu s územním plánem, bylo v roce 2020 provedeno zaměření pozemku, požádán Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče v Brandýse nad Labem-Stará Boleslav o závazné stanovisko k rozdělení pozemků parc.č. 546 a 547. Ten vydal dne 4.8.2020 (je přílohou) závazné stanovisko, a následně bylo dne 21.9.2020 podána žádost na územní rozhodnutí o dělení pozemku v souladu s ÚP obce Šestajovice. Pravomocné územní rozhodnutí bylo vydáno 14.5.2021 (je přílohou) a po vyhotovení GP byly pozemky parc. č. 546 a 547 v katastru nemovitostí rozděleny a nově vznikly pozemky parc. č.546/9,546/8 a 547/9, které jsou v územním plánu jako pozemky stavební. Dále se realizovala PD a další kroky, aby se na předemětných pozemcích mohlo začít stavět.

Aby bylo možné na předemětných pozemcích cca 2000 m2 postavit dva rodinné domy, musí stavebník realizovat vlastním nákladem, na pozemku parc.č.546/8 o výměře 1068 m2, výstavbu veřejné komunikace. To jsou již tak velmi vysoké náklady podmiňující výstavbu pouze dvou rodinných domů. Obec touto podmínkou, šetří náklady- na výkup pozemku a nemalé finanční prostředky na výstavbu

předmětné komunikace. Proto se domnívám, že tato změna by byla už nepřiměřeným zásahem do proporcionality a vlastnictví i s ohledem na již realizované úkony a vynaložené náklady. S ohledem na výše uvedené, žádám, aby uvedené pozemky bylo možné využít nejen pro výstavbu veřejné komunikace, ale i pro výstavbu 2RD. To znamená nerealizovat změnu č.2 územního plánu na pozemcích parc.č. 546/8, 546/9 a 547/9 a ponechat tam platný stávající územní plán.

Způsob rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Posouzení vhodnosti vyjmutí plochy dle **hlavních kritérií** ze zastavitelných ploch ÚP je součástí odůvodnění změny ÚP.

S ohledem na doložení zahájení prací na realizaci výstavby, a zejména již vydané a pravomocné územní rozhodnutí ze dne 14. 5. 2021, tedy před schválením pořízení změny č.2 zastupitelstvem obce, ohledně předmětných pozemků, se námitce vyhovuje.

N_52_2

Mgr. Jiří Oswald

Námitky k návrhu změny č 2 územního plánu obce Šestajovice v zastoupení vlastníků pozemků dotčených návrhem změny č. 2 změny územního plánu:

Pozemek par.č. 548/ 19 zapsaný na LV 1301 k.ú. Šestajovice u Prahy,

- pozem ky par.č.: 43/6, 43/11 ,43/18 971,976 zapsané na LV 843 pro k.ú.

Šestajovice u Prahy,

- pozem ky par.č.: 2 13/1,214/1,214/16,214/19 zapsané na LV 1301 k.ú.

Šestajovice u Prahy,

v zastoupení vlastníků

v zastoupení vlastníků výše uvedených pozemků pana Vladimíra Becka, společnosti OKZ CHOMUTOV a.s., se a společností CONTRANS PRAHA a.s.,

Pan Vladimír Beck je akcionářem a vlastníkem společností OKZ CHOMUTOV a.s. a CONTRANS PRAHA a.s.

Tyto námitky navazují a doplňují podání výše uvedených vlastníků v této věci.

Část námítky vázaná ne konkrétně na dílčí plochu:

Pan Beck a jeho výše uvedené společnosti se procesu návrhu změny č. 2 ÚP jako vlastník rozsáhlého dotčeného území aktivně ale marně účastní. Pořízení změny územního plánu vyžaduje skloubení různých funkcí území a práv vlastníků, což je velmi komplikovaný proces. Současně platí, že změna územního plánu musí být koncipována v souladu s nadřazeným i stupni územně plánovací dokumentace, a to mimo jiné se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a nebo i Strategickým plánem, atd .

Při přípravě územního plánu musí být dodržovány zásady rovnosti vlastníků, nediskriminace, přiměřenosti, subsidiarity tak, jak tyto zásady vymezuje stavební zákon a jak jsou upřesněny výkladem v rozhodnutích správních soudů. Současně platí, že podané námitky musí být vypořádány tak, aby i jejich vypořádání bylo přezkoumatelné. Nepostačuje pouhé konstatování, že se podané námitce nevyhovuje.

Platí, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztah u 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.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn

v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

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.

Je zřejmé, že pořízení nového územního plánu bez předchozí analýzy dopadů platného územního plánu a jeho změn nemůže dosáhnout zákonem stanovených cílů územního plánování. Rovněž platí, že tímto nekoncepčním způsobem dojde ke zmaření veřejných prostředků.

Při pořízení změny územního plánu pak musí být dodržovány níže uvedené zásady územního plánování tak, jak tyto zásady vyplývají zejména z Ústavního pořádku ČR, Stavebního zákona a jak jsou podrobně vymezeny v judikatuře Nejvyššího správního soudu. Těmito zásadami zejména jsou:

Zásada subsidiarity: Tato zásada spočívá v minimalizaci zásahu územním plánem či jeho o změnou. K omezení vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem může dojít jen tehdy, nepřesáhnou-li spravedlivou míru. Vymezeno v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, čj. I Ao 1/2009 - 120.

Zásada proporcionality: Tato zásada spočívá v proporčním vztahu mezi veřejným zájmem na provedení konkrétní úpravy ÚP směřující k odstranění určitého nedostatku a soukromým zájmem vlastníka pozemků. V dotčeném území, kde je tento veřejný nedostatek řešen. Vymezeno v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009, čj. 6 Ao 3/2009 -76.

Zásada rovnosti a zákazu diskriminace: Tato zásada spočívá v respektování práv všech vlastníků a posuzování práva zasahovat i do práv všech vlastníků obdobně bez jakéhokoli zvýhodňování či znevýhodňování jednotlivých vlastníků z jakéhokoli důvodu. Vymezeno např. v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 25.09.2017, čj. 5 As 248/2015-38.

Zásada transparentnosti srozumitelnosti: Pojmovým znakem opatření obecné povahy je jeho konkrétně (individuálně) vymezený předmět, který musí být jednoznačně a srozumitelně identifikován. Požadavku na konkrétně vymezený předmět opatření obecné povahy neodpovídá taková změna územního plánu (§ 55 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), jejíž skutečný obsah neodpovídá navrženému zadání a z níž nelze s určitostí seznat, které části dosavadního územního plánu a v jakém rozsahu byly měněny. Je povinností pořizovatele územního plánu nebo jeho změny zpracovat věcný obsah návrhu zadání tak, aby skutečně odpovídal navrhovaným změnám a umožňoval posouzení, zda bude nutné jej posoudit dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a to jako koncepci či záměr. Vymezeno např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2008, čj. 9 Ao 2/2008-62.

Zásady ochrany vlastnického práva: Vlastnická práva musí být respektována. Omezení vlastnické práva nesmí být projev svévole či diskriminace.

Vymezeno např. v rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 20. 11. 2020, čj. 55 A 84/2019-84.

Musíme zopakovat, že podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101 a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru.

Veškeré tyto základní zásady opakovaně potvrzované v rozsudcích Nejvyššího správního soudu byly zpracovaným návrhem porušeny. Předložený návrh územního plánu je vůči panu Beckovi a jeho společností diskriminační, při střízlivém odhadu způsobující přímou škodu v řádu jednotek stovek

miliónů korun.

Proces územního plánování se musí řídit zákonným i postupy, vycházet z odborných stanovisek a podkladů. Své závěry musí řádně odůvodňovat. Přípravovaný územní plán tyto nároky nesplňuje. Proces územního plánování nesmí být zneužitím moci a protlačení zájmů úzké skupiny lidí silou na úkor jiných, ale proces hledání kompromisu směřující k racionálnímu a trvale udržitelnému u využití území.

Na základě výše uvedeného trváme na podaných námitkách, požadujeme jejich řádné vypořádání, odstranění veškerých výše uvedených nezákonností v připravovaném návrhu a jeho komplexní přepracování i v souladu se zásadami územního plánování dle § 7 stavebního zákona, a to a při respektování zásad zákonnosti, subsidiarity, minimalizací zásahů do vlastnických práv, přiměřenosti a nediskriminace.

Současně upozorňujeme na nekvalitu a vady ve zpracování (viz. milné informace o Krajském úřadu kraje Vysočina, atd., které projednávají věci zjevně nesouvisí, nicméně mohou dotčenou veřejnost uvést v omyl.

Způsob rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

U předmětných pozemků byly naplněny podmínky **Základního kritéria** pro posouzení pozemků vhodných pro vyjmutí ze zastavitelných ploch územního plánu, případně pro vydefinování ploch, u kterých došlo k omezení intenzity zastavění, v souladu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnického práva s cílem co nejméně omezit vlastníky pozemků. Viz kapitola 6 odůvodnění Změny ÚP.

Územní plán měněný změnou č.2 byl schválen v roce 2014 a nabyl účinnosti 22.10.2014-. Většina vymezených zastavitelných ploch byla přebírána z předcházejícího ÚP. Jedná se tedy o plochy územně plánovací dokumentací vymezené pro zástavbu více jak 15 let bez vydání ÚR. Tato podmínka je v navrhované změně č. 2 stanovena obecně bez ohledu na to, kdo dotčený pozemek vlastní.

V rámci prací na územním plánu vydaném v roce 2014 byly vedeny dlouhé analýzy a diskuze nad rozsahem ploch, které budou z konceptu předchozího územního plánu převzaty do nového.

Způsob a rychlost rozvoje obce absolutně neodpovídá jakékoli představě udržitelného, kvalitního a funkčního rozvoje sídla a představuje učebnicový příklad nevhodného rozvoje sídla v blízkosti Prahy po převratu v roce 1989.

Rozvoj sídel bez odpovídajícího stavebního zákona, který by nastavoval pravidla rozvoje a ochrany výše zmiňovaných hodnot, vykořistil v rámci restitucí vrácenou půdu. Šestajovice se cca o 400% během 10 let rozrostly. S přibližujícím se termínem schválení Stavebního zákona v roce 2006 docházelo k překotnému schvalování v zásadě jakékoli formy územního rozhodnutí na jakékoli dostupné plochy, tak aby byly nové územní plány nuceny tyto plochy respektovat, aniž by bylo jakkoli koncepčně vyřešeno jejich obslužení TI a občanskou vybaveností. Právě z tohoto důvodu ÚP schválený v roce 2014 ukotvoval pouze plochy s vydaným územním povolením a minimum těch, na kterých ÚR do té doby vydáno nebylo.

Snaha všech subjektů podílejících se na přípravě ÚP v roce 2014 byla právě vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Během doby od schválení ÚP v roce 2014, na vymezených zastavitelných plochách došlo k dalšímu negativnímu jevu suburbanizace. Ačkoli se ÚP v rámci nastavených regulativů snažil minimalizovat počet RD, a tedy nároky především na veřejnou vybavenost, kterou je obec následně nucena řešit, a nastavil minimální velikost pro jeden RD, developerský trh využil nejednoznačnosti pojmosloví ÚP a zároveň možnosti zákona do jednoho RD umístit 2 až 3 bytové jednotky. Vytvořil tak až trojdům. Z urbanistického hlediska se nejedná o tak zásadně negativní dopad, ale ve vztahu ke tlaku na kapacity TI a občanské vybavenosti zásadně překročil jakékoli odhady nastavené v koncepci ÚP.

Právě z důvodů zmíněných na prvním místě i předkladatelem námítky, tedy ve snaze o zajištění udržitelného rozvoje území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového

uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, sleduje vedení obce společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Na základě výsledků analýz a místních průzkumů se zastupitelstvo obce rozhodlo podle Stavebního zákona koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze Stavebního zákona a zvláštních právních předpisů.

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.

Na základě způsobu zástavby v Šestajovicích navyšující předpokládané kapacity dané v platném ÚP a na základě podrobných analýz kapacit především zásobování obce pitnou vodou, kapacitou ČOV a kapacitou základních školských zařízení bylo zastupitelstvo obce nuceno změnit ÚP a nově určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Vlastník předmětných pozemků, kromě plochy v ÚP definované jako Z11, kde bylo vydáno ÚR na dělení pozemků, během 7 let nezajistil vydání územního rozhodnutí, ani neuzavřel plánovací smlouvu na plochu PŘ.6.

Změna ÚP je vyvolaná pouze nutností reakce na způsob zástavby navyšující potřebu kapacit veřejné infrastruktury a netýká se pouze jednoho vlastníka. Týká se ploch územně plánovací dokumentací splňujících hlavní kritérium viz. odůvodnění Změny č. 2 kapitola 6. Tato podmínka je v navrhované změně č. 2 stanovena obecně bez ohledu na to, kdo dotčený pozemek vlastní. Obec má za to, že jde o kritérium dostatečně transparentní.

V rámci přípravných analýz byl prověřen stav prací na jednotlivých zastavitelných plochách v území a tam, kde se jednoznačně prokázala aktivita a probíhající projekční práce, k zařazení do změny č.2, tedy vyjmutí ploch ze zastavitelných, nedošlo.

Toto **hlavní kritérium** i právě v souladu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnického práva s cílem co nejméně omezit vlastníky pozemků, pokud již započali s reálným využitím dosavadní zastavitelnosti pozemků, bylo při přípravě změny ÚP aplikováno systematicky a jednoznačně nediskriminačně.

Obec je nucena revidovat zastavitelné plochy a vymezovat pouze takové, které je schopna obsloužit. Nejedná se v žádném případě o svévoli, ale povinnost obce zajistit spravedlivé podmínky pro zajištění kapacit VI pro plochy, které ve své územně plánovací dokumentaci vymezuje k zastavění. A pokud dojde k závěru, že tyto plochy s ohledem k obcházení koncepce ÚP a intenzivnějším zastavění území dochází, je vedení obce povinné situaci řešit.

Podle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 25.09.2017, čj. 5 As 248/2015, na které odkazuje i sám namítatel, je „obec je oprávněna provést změnu ve využívání území, neboť je její povinností v rámci územního plánování mimo jiné prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy a problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využití, jak plyne z § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.“

Obec má ústavně garantované právo na samosprávu. Má tedy právo uvážit, jakým směrem se bude rozvoj jejího území ubírat a v závislosti na tom stanovit způsob regulace dotčeného území. Právem obce je provést změnu ve využívání území, neboť je její povinností v rámci územního plánování mimo jiné prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy a problémy, rizika s ohledem např. na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využití, jak plyne z § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona

Obec je zároveň mimo jiné i podle § 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), povinna pečovat o všestranný rozvoj území a potřeby svých občanů a chránit veřejný zájem.

Návrh změny č. 2 územního plánu je výsledkem dlouhodobých výše uvedených analýz a místních průzkumů a je reakcí na způsob zástavby v Šestajovicích citelně navyšující potřebu kapacit veřejné infrastruktury.

Obec při zpracování změny č. 2 územního plánu plně dbala základních zásad územního plánování jako je zejména zásada rovnosti vlastníků, nediskriminace, přiměřenosti, subsidiarity tak, jak tyto zásady vymezuje stavební zákon a jak jsou upřesněny výkladem v rozhodnutích správních soudů.

Předkladatel námítky resp. zastupující advokátní kancelář tvrdí v námítkách porušení těchto zásad. Nicméně po důkladném prostudování námitek je obec nucena konstatovat, že ani v jednom z dílčích bodů námítky zastupující advokátní kancelář neuvedla, jakým způsobem a z jakých důvodů považuje řešení změny navrhované změnou č. 2 ÚP za diskriminační a neproporční či jinak porušující zásady stavebního zákona. Pouze obecně vyjmenovává zásady územního plánování, se kterými nelze než souhlasit a obec je při navrhované změně ÚP plně respektovala a respektuje. Z jakých konkrétních důvodů má namítatel za to, že tyto zásady, zejména zásada rovnosti a zákazu diskriminace a proporcionalit opatření, nebyly dodrženy, však neuvádí, ani nedokládá. Pokud nejsou uvedeny důvody, proč je řešení změny takto vnímáno, lze jen těžko přezkoumat, zdali je tvrzení předkladatele námítky oprávněné a odůvodněné.

Nicméně, aby se obec vypořádala, byť se zcela obecně formulovanými námítkami a obecně vytyčenému porušení zásad, zejména zákazu diskriminace a proporcionalit řešení, upozorňuje kromě již výše uvedeného odůvodnění zejména na následující skutečnosti:

- **Změna neruší pouze pozemky jednoho majitele.**

Změna neruší pouze pozemky jednoho vlastníka. Stanovuje transparentní obecně aplikovatelné kritérium spočívající v dlouhodobém nevyužití zastavitelné plochy, konkrétně ploch územně plánovací dokumentací vymezených pro zástavbu.

V katastru obce se v zásadě ke dni zpracování změny č.2 nenachází jiné významnější zastavitelné plochy, než ty dotčené a rušené změnou č. 2 ÚP, které by bylo možné k dosažení stanoveného cíle využít. Ostatní vlastníci již možnosti zastavění využili a bylo by jistě v rozporu se zásadou minimalizace zásahů, pokud by obec rušila zastavitelné plochy tam, kde již započala výstavba či byla dokonce dokončena. Konečně, pokud by obec skutečně cílila jen na pana Becka, jak tento v námítkách uvádí, byl by zrušen například i pozemek č. ZP44, který p. Beck spoluvlastní. Tento pozemek však splňuje kritéria nastavená v návrhu změny č. 2 a byl zde, započat proces směřující k zastavění, konkrétně vydané územní rozhodnutí na dělení a scelování pozemků ze dne 14.5.2021 , a tedy změnou č. 2 dotčen není.

Navrhovaná změna č. 2 ÚP tedy neporušuje zásadu rovnosti a zákazu diskriminace a není zacílena na jednoho vlastníka. Opačná, ničím nedoložená tvrzení namítatele nelze než odmítnout.

Obec se snažila vlastnická práva majitelů pozemků v obci maximálně šetřit, a i z tohoto důvodu stanovila zcela transparentní kritérium pro vyřazení ze zastavitelné plochy ty plochy, které dlouhodobě k zastavění využity nebyly a ohledně kterých ani nepokročil proces směřující k jejich zastavění tak, že by bylo vydáno alespoň územní rozhodnutí.

Obec nemůže při tvorbě územního plánu nebo jeho změny upřednostnit soukromé spekulativní zájmy před zájmy veřejnými.

Zároveň je třeba zdůraznit, že územní plán je tvořen bez nutnosti zjištění vlastnických vztahů.

V extrémním hypotetickém případě, kdy by jeden vlastník skoupil všechny zastavitelné pozemky v obci a obec by byla nucena řešit stejnou situaci, jako Šestajovice nyní. Tedy, že nemá kapacity ani technické ani občanské vybavenosti a musí některé plochy zrušit, do doby, než zajistí zásobování pro stavové plochy, musela by zrušit plochy pouze jednoho majitele. Argument, že je zrušení neodůvodněné, neproporční a diskriminační, by rovněž nemohl obstát.

- **Změna ruší zastavitelnost pozemků pouze v nezbytném rozsahu nebo upravuje regulativy ploch v nezbytné míře.**

A to takové, která sníží budoucí počet nových obyvatel a uživatelů území, a tedy umožní obci zajistit zásobování vodou a zpracování odpadních vod, včetně zajištění nutné základní občanské vybavenosti pro obyvatele stávající a obyvatele a uživatele, které by mohly generovat vymezené zastavitelné plochy v územním plánu.

Z výše uvedeného odůvodnění je i zřejmé, že změna je jednoznačně odůvodněna veřejným zájmem, reaguje na stávající neúnosnou situaci spočívající v nedostatku veřejné infrastruktury

v obci a nejde o projev svévole či libovůle. Přičemž obec nemá možnost řešit současnou situaci jiným vhodným šetrnějším způsobem, který by méně zasahoval do vlastnických práv.

Navrženou změnu tedy nelze považovat za neproporční z hlediska vztahu mezi veřejným zájmem na provedení úpravy ÚP a soukromými zájmy vlastníků pozemků změnou dotčených, tedy i namítatele. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že namítatel jako vlastník pozemků, po dobu více než sedmi let nevyužil možnosti výstavby na těchto svých pozemcích.

Zároveň podle rozsudku ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, Nejvyššího správního soudu (NSS) platí, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití...“.

Stejně tak platí, že v procesu územního plánování je třeba vyvažovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající v rovnovážném vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, jakož i ekonomický rozvoj a soudržnost místní komunity. Územní plán nelze chápat jako zakonzervování současných podmínek na věčné časy, je třeba počítat s tím, že územní regulace s sebou nese zásadní důsledky pro život obce a může ovlivnit několik dalších generací obyvatel, jak judikoval například Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42).

Obdobně z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21.10.2009, č.j. 6 Ao 3/2009-76, na které odkazuje sám namítatel, vyplývá, že: „Princip legitimního očekávání pak v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo; jak bylo vyloženo výše, jedná se o dlouhodobý proces, v němž se střetávají různé typy zájmů - vyhovění jednomu typu zájmů obvykle povede k poruše ve vztahu k zájmu jinému (či jiného). Jestliže do řešení po určitou dobu předvídaného vstoupí nová skutečnost, která významně modifikuje předpoklady, s nimiž výchozí fáze pořizování územního plánu počítaly, nelze než takovou skutečnost reflektovat.“ V této souvislosti Nejvyšší správní soud odmítl i „argument znehodnocení mnohamilionových investic jako lichý“.

Jak již bylo uvedeno, kritériem pro určení pozemků dotčených navrhovanou změnou ÚP na vynětí ze zastavitelné plochy, bylo zejména nevyužití možnosti zastavět pozemek po delší dobu.

Namítatel jakožto vlastník pozemků dotčených změnou ÚP svého práva na zastavění pozemků nevyužil po dobu více než sedmi let od doby nabytí účinnosti platného ÚP a více než 15 let od doby, kdy byly předmětné pozemky dotčené námítkou do územně plánovací dokumentace předcházejícího ÚP vloženy prvně.

Stavební zákon řeší v § 102 situaci, kdy dojde ke zrušení určení pozemku k zastavění.[5] A podmínek, za kterých vlastníkovu pozemků náleží v takovém případě náhrada vynaložených nákladů.

Tato náhrada mu nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.

To ale neplatí absolutně. Jestliže ve lhůtě 5 let:

- nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné,
- nebo byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná,

má vlastník nárok na náhradu za změnu v území i po pěti letech od vydání územního plánu.

Ani jedna z těchto situací v případě namítatele nenastala.

Z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp.zn. 1 Ao 1/2009, na které odkazuje v námitkách i namítatel, vyplývá mimo jiné, že: „Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady.“

Dílčí body námítky:

Námítatel tvrdí, že platí, že pořizovatel dosud při procesu pořizování změny č. 2 územního plánu ve vztahu panu Beckovi a jeho společností nepostupoval v souladu s výše uvedenými zásadami, a to zejména v níže uvedených bodech:

1. Lokalita P 3, ZN 11 – návrh na změnu funkční plochy na zeleň veřejných prostranství

K vývoji zastavitelnosti plochy dle územního plánu se samostatně již vlastník vyjádřil. Platí, že navržený návrh maří záměr vlastníka na zastavení území dle platného ÚP rodinnými domy. Pozemky z hlediska vlastnické práva vlastníka znehodnocuje. Návrh zcela abstrahuje jak od vývoje územního plánu, tak od probíhajících záměrů vlastníka, natož od vlastnických práv jako takových.

Reálně se ve své podstatě nejedná o nic jiného, než o snahu o vyvlastnění dotčených pozemků za účele zřízení veřejného prostranství se zelení na pozemcích soukromého vlastníka, který pozemky zakoupil za účelem výstavby rodinných domů. Zásah není ani nijak proporční. Jedná se o jasnou a přímou diskriminaci vlastníka.

Požadujeme ponechat stav dle platného ÚP.

Způsob rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Posouzení vhodnosti vyjmutí plochy dle **hlavních kritérií** ze zastavitelných ploch ÚP je součástí odůvodnění změny ÚP.

S ohledem na doložení zahájení prací na realizaci výstavby, a zejména již vydané a pravomocné územní rozhodnutí ze dne 14. 5. 2021, tedy před schválením pořízení změny č.2 zastupitelstvem obce, ohledně předmětných pozemků, se námitce vyhovuje.

Zároveň je však třeba uvést, že obec v této souvislosti odmítá převážnou část odůvodnění námitek spočívající mimo jiné v tvrzení, že se reálně ve své podstatě nejedná o nic jiného, než o snahu o vyvlastnění dotčených pozemků za účelem zřízení veřejného prostranství se zelení na pozemcích soukromého vlastníka, který pozemky zakoupil za účelem výstavby rodinných domů. Zásah není ani nijak proporční. Jedná se o jasnou a přímou diskriminaci vlastníka. Aj.

Odkazuje k tomuto na podrobné odůvodnění výše.

Obec dále znovu poukazuje, že vlastník během posledních 7 let nevyužil možnosti výstavby na svých pozemcích dotčených Změnou č.2 ÚP.

Dle § (3) Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě

a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo

b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

Nejedná se o plochu, na které by některá z těchto podmínek byla naplněna. Nelze dle našeho výkladu použít požadavek na náhradu.

Územní plán ani jeho změna nevymezuje na pozemcích vlastníka vymezených nově jako veřejná zeleň veřejně prospěšné opatření, není zde tedy vymezeno předkupní právo, natož pak právo vyvlastnění.

S ohledem k zastoupení majitele pozemku právní kanceláří předpokládáme, že je zpracovateli této námítky zřejmé, jaké kroky jsou nutné k vyvlastnění jakéhokoli pozemku. Odůvodnění námítky popisem **“Reálně se ve své podstatě nejedná o nic jiného, než o snahu o vyvlastnění dotčených pozemků”** zcela zkresluje realitu jak pro dotčené orgány, tak především pro majitele pozemku bez právního vzdělání, kterého tímto nesprávným právním hodnocením zastupující právní kancelář může uvést v omyl.

2. Lokalita 12 ZP 45 na pozemcích č. parc.: 214/ 1 , 214/19, 213/ 1, a 214/ 16,- návrh na změnu funkční plochy na zeleň veřejných prostranství

Namítatel tvrdí, že i zde se jedná o přímé znehodnocení ekonomického využití pozemků vlastníka bez vazby vlastnické vztahy, k jejímuž obsahu se již vlastník samostatně vyjádřil. I zde platí, že zásah není ani nijak proporční. Jedná se o jasnou a přímou diskriminaci vlastníka mařící je-ho podnikatelský záměr.

Požadujeme ponechat stav dle platného ÚP.

Způsob rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Důvody vedoucí zastupitelstvo obce pořídit změnu ÚP zmenšující zastavitelné plochy a měnící regulaci jsou vedeny čistě a pouze snahou zajistit zásobování stávajících zastavěných ploch pitnou vodou, zajistit zpracování odpadních vod v rámci již dnes hraničně kapacitní ČOV a zajistit nezbytné kapacity základních školských a zařízení ostatní veřejné občanské vybavenosti, které jsou dnes již také plně využity.

Průběh vývoje územně plánovací dokumentace je popsán výše.

Vlastník během posledních 7 let nevyužil možnosti výstavby na svých pozemcích. Nevyužil tedy ochranné lhůty, kterou mu dává stavební zákon. Pokud změnou územního plánu dojde ke snížení či znehodnocení ekonomického využití pozemků, jak vlastník namítá, nelze toto přičítat obci, která postupuje v souladu se stavebním zákonem, ale dlouhodobé pasivitě vlastníka.

Plocha zároveň představuje doposud zachovaný distanční pás mezi jednotlivými sídly, připívající k zachování krajinného rázu místa a předcházející plošnému srůstání sídel. Dále navazuje na koncepci zeleného prstence vymezeného v rámci ÚP.

S ohledem k vývoji způsobu výstavby popsaném výše v posledních 10 letech a neaktivizaci majitele pozemku tohoto území z důvodů popsaných výše změna začleňuje nově tuto plochu do zeleného prstence.

Nejedná se o neproporční řešení, jelikož, a právě pouze tato plocha může mít právě toto řešení, tedy být součástí zeleného prstence ukotveného v koncepci zeleně a krajiny v územním plánu. Z téhož důvodu nemůže jít ani o řešení diskriminační.

Plocha je ve stávajícím územním plánu vymezena jako plocha OV1. Tedy plocha občanské vybavenosti, obslužná sféra. S ohledem na nezáměr vlastníka realizovat stavby občanské vybavenosti, nebo alespoň minimálně realizovat či podílet se na přípravě územní studie, která je podmínkou pro výstavbu, obec vnímá tyto pozemky jako pozemky rezervní, na kterých vlastník nechce v současné době stavět a cílí tedy rozvoj občanské vybavenosti do jiných ploch.

3. PŘ- 6 Námitka zrušení možnosti bytové výstavby na pozemcích č. parc. 43/6, zastavěná plocha a nádvoří, č. parc. 971 , a č. parc. 976, omezení zastavitelnosti území zemědělskými stavbami na 10%, atd

Namítatel tvrdí, že i zde se jedná o přímé znehodnocení ekonomického využití pozemků vlastníka bez vazby vlastnické vztahy, k jejímuž obsahu se již vlastník samostatně vyjádřil. I zde platí, že zásah není ani nijak proporční. Jedná se o jasnou a přímou diskriminaci vlastníka mařící jeho podnikatelský záměr.

Požadujeme ponechat stav dle platného ÚP.

V souladu s výše uvedeným platí, že dosavadní návrh územního plánu je vůči panu Beckovi a jeho společností přímo diskriminační a týká se v převážné míře jen pozemků v jeho vlastnictví nebo ve vlastnictví jeho firem. Výše uvedené příklady vypořádání námitek demonstrují porušení zásad proporcionality. Je nepřijatelné, doslova a do písmene znehodnocovat v rámci územního plánování

vlastnická práva pouze jednomu vlastníkovi.

Způsob rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Jedná se o specifickou úpravu plochy v zastavěném území. S ohledem k absolutně nedostatečným kapacitám veřejné infrastruktury Změna č.2 mění funkční využití plochy, doplňuje pro tuto plochu specifickou doplňující podmínku P.23.

Funkční využití plochy bylo změněno a doplněno o podmínku P.23 z důvodu minimalizace vzniku nových bytových jednotek nájemního charakteru, které představují pro obec extrémní finanční zátěž ve vztahu k investicím do zkapacitnění technické, dopravní, ale i infrastruktury občanské vybavenosti a zároveň extrémní finanční zátěž při jejich budoucí správě.

Pro zajištění schopnosti obce spravovat stávající veřejnou infrastrukturu je obec nucena v mezích jí svěřených regulovat výstavbu v sídle.

Pro plochy, na kterých nebylo od doby schválení ÚP vydáno územní rozhodnutí a jsou předmětem spekulací, bylo v rámci změny č.2 přistoupeno ke změně funkčního využití nebo omezení prostorových kapacit výstavby. Plocha Př.6 představuje plochu přestavby objektů hospodářského charakteru. Změna č.2 umožňuje výstavbu v rozsahu stávajících staveb, tedy cca 10% plochy. Zároveň je tato podmínka doplněna z důvodu zcela absentující veřejné i polo veřejné zeleně v sídle, kdy většina developerských projektů maximálně vytěžila území bez nutnosti vymezení veřejných prostranství a veřejné zeleně.

Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu v zastavěné části sídla, na které stojí stavba zemědělského charakteru, nebyla výstavba v ploše zrušena zcela, ale bylo zde vymezeno takové funkční využití, které má minimální nároky na kapacity TI a OV. Jsou zde tedy vyloučeny všechny formy bydlení jak trvalého, tak přechodného charakteru. Plocha byla vymezena jako plocha občanského vybavení, ze kterého se ale vylučuje například i domov pro seniory, ubytovny atd. které zajišťují také bydlení.

Dále s ohledem k exponovanosti plochy v centru sídla a návaznosti na plochy veřejné občanské vybavenosti doplněna podmínka zpracování územní studie, která by měla lokalitu prověřit a navrhnout v podrobnějším měřítku. Vzhledem ke komplikovanosti realizace následné správy veřejné infrastruktury je doplněna i podmínka zpracování návrhu plánovací smlouvy.

Ani v jednom z dílčích bodů námitky zastupující advokátní kancelář neuvedla, jakým způsobem a z jakých důvodů považuje řešení změny za diskriminační a neproporční. Pokud nejsou uvedeny důvody, proč je řešení změny takto vnímáno, lze jen těžko přezkoumat, zdali je tvrzení předkladatele námitky oprávněné a odůvodněné.

- Změna neruší pouze pozemky jednoho majitele.

Zároveň je třeba zdůraznit, že územní plán je tvořen bez nutnosti zjištění vlastnických vztahů. V extrémním hypotetickém případě, kdy by jeden vlastník skoupil všechny zastavitelné pozemky v obci a obce by byla nucena řešit stejnou situaci, jako Šestajovice nyní. Tedy, že nemá kapacity ani technické ani občanské vybavenosti a musí některé plochy zrušit, do doby, než zajistí zásobování pro stavové plochy, mohlo by se stát, že se zruší plochy pouze jednoho majitele a nebylo by to neodůvodněné, neproporční a diskriminační.

- Změna ruší zastavitelnost pozemků pouze v nezbytném rozsahu nebo upravuje regulativy ploch v nezbytné míře.

A to takové, která sníží budoucí počet nových obyvatel a uživatel území, a tedy umožní obci zajistit zásobování vodou a zpracování odpadní vod, včetně zajištění nutné základní občanské vybavenosti pro obyvatele stávající a obyvatele a uživatele, které by mohli generovat vymezené zastavitelné plochy v územním plánu.

N_52_3

Marie Hubálková a Josef Hubálek

Zásadně nesouhlasíme se změnou funkčního využití pozemků par.č. 102 a 103/1 vymezené jako plocha

Z2.3 (označení v návrhu na pořízení změny č.2 územního plánu Šestajovic) či jako plocha „Př.7“ (návrh změny č.2 územního plánu Šestajovic; výkres základního členění) - tj. nesouhlasíme s vyjmutím těchto zastavitelných ploch z ÚP a jejich zařazení do ZVP (zeleň veřejných prostranství) a žádáme o zachování stávajícího vymezení této plochy pro bydlení.

V rámci předkládaného návrhu změny č.2 ÚP Šestajovic byly zveřejněny závadějící informace:

V návrhu na pořízení změny č.2 ÚP Šestajovic je uvedeno v bodu B (Důvody pro pořízení změny ÚP), že pozemky na této ploše jsou předmětem spekulací či že stávající vymezení dle platného ÚP (Plochy bydlení- BI nízkopodlažní bydlení) obchází podmínku ÚP vylučující možnost výstavby dvojdomů a neúměrně navyšuje kapacity technické infrastruktury.

V návrhu změny č.2 ÚP Šestajovic je u popisu plochy

Př.7" uvedeno - „Zásadní plocha veřejného prostranství uprostřed chaotické zástavby 90.let. Plocha s extrémním významem na stabilizaci rekreační funkce území vytvářející jediné veřejné prostranství v lokalitě.“

Tento zásadní nesouhlas předkládáme na základě několika následujících důvodů:

Tato plocha je dlouhodobým rodinným majetkem na kterém se v minulosti i v současnosti zemědělsky hospodaří. Nyní je tato plocha v pronájmu ZOS Šestajovice, a.s., tato společnost dané území zemědělsky obhospodařuje a území je tedy i nyní zemědělskou plochou mezi obytnou zástavbou. A zároveň to, že dané pozemky nebyly do současné doby využity na stavební účely a nebyla provedena parcelace (nebylo do dnešního dne vydáno ÚR) znamená, že nelze hovořit o jakýchkoliv spekulacích, ale naopak je nutné respektovat stávající vlastnické poměry.

Stávající vymezení této plochy dle platného ÚP (Plochy bydlení - BI nízkopodlažní bydlení) bylo již upraveno změnou č. 1ÚP z roku 2018 „P.4 - Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství na minimálně 15 % území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací.“ Tento regulativ byl vlastníkem akceptován, a naopak v současné době je předpokládáno daný regulativ upřesnit jako minimálně 15 %

ZVP (zeleň veřejných prostranství), která by měla být vymezena a realizována před jakýmkoliv stavebním záměrem v daném území (na pozemcích parc.č. 102 a 103/1). Novým regulativem by mohlo být určení plochy bydlení (BI nízkopodlažní bydlení) vylučující možnost výstavby dvojdomů -tj. umožnit stavbu RD pouze o jedné bytové jednotce a zároveň určit výškové limity stavby.

Tato plocha nepředstavuje jedinou možnou plochu pro veřejné prostranství v lokalitě, jak je uváděno v návrhu změn č.2 ÚP, neboť v bezprostředním sousedství je již vymezená plocha ZVP zeleň veřejných prostranství) o velikosti cca 6,6 ha.

Zároveň nyní v katastru obce platí stavební uzávěra, tzn. jakékoliv změny využívání této plochy postrádají v současné době smysl, neboť s výstavbou není v daném území v nejbližší době vůbec počítáno.

Již v minulosti (v roce 2006) bylo v rámci veřejného zájmu obce a na žádost Obce Šestajovice odprodána část území o výměře 552 m² z pozemku par.č.103 (nyní par.č. 103/1) na zhotovení komunikace a vybudování inženýrských sítí a byly tím zajištěny nezbytné podmínky následné kolaudace ČOV obce. Jako majitelé dalších pozemků jsme se vždy v minulosti snažili vycházet vstříc obci a jejím zájmům, proto na žádost obce byla poskytnuta část některých pozemků pro vybudování dalších místních komunikací v obci.

Jako majitelé daných pozemků bychom se rozhodně v budoucnosti rádi podíleli na případné realizaci výsadby zeleně na daném území, jen je nutné vše podrobně a v klidu domluvit nejen s obcí a danou aktivitu v této oblasti nastavit rozumným a prospěšným způsobem pro veškeré zainteresované strany. Uvádíme z minulosti pro nás závažnou situaci, která vznikla při pořizování změny č.1ÚP, kdy jako vlastníci jsme byli dotčeni na svých vlastnických právech vymezením biokoridoru, resp., interakčního prvku ÚSES" na pozemku parc.č. 194 bez veřejného projednání. Tato situace vznikla námitkou sousedního vlastníka na toto vymezení na jeho pozemku, kdy po veřejném projednání změny ÚP podal námitku a toto vymezení bylo následně přesunuto na sousední pozemek parc.č. 194. Na danou novou námitku z naší strany již poté obec nebrala ohled a daná změna č.1ÚP byla schválena, i když již nebyla řádně projednána.

Požadujeme tedy zachování stávajícího vymezení výše uvedených pozemků pro plochy bydlení s případnou úpravou regulativů.

Způsob rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje. Plocha bude vymezena jako rezerva.

Odůvodnění rozhodnutí:

Důvod pořízení změny č.2 je v popsán již u předcházejících bodů.

Důvody vedoucí zastupitelstvo obce pořídit změnu ÚP zmenšující zastavitelné plochy a měnící regulaci jsou vedeny čistě a pouze snahou zajistit zásobování stávajících zastavěných ploch pitnou vodou, zajistit zpracování odpadních vod v rámci již dnes hraničně kapacitní ČOV a zajistit nezbytné kapacity základních školských zařízení, kterou jsou dnes již také plně využity.

Průběh vývoje územně plánovací dokumentace je popsán výše.

U předmětných pozemků byly naplněny podmínky **Základního kritéria** pro posouzení pozemků vhodných pro vyjmutí ze zastavitelných ploch územního plánu, případně pro vydefinování ploch, u kterých došlo k omezení intenzity zastavění, v souladu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnického práva s cílem co nejméně omezit vlastníky pozemků. Viz kapitola 6 odůvodnění Změny ÚP.

Změna ÚP vymezuje tuto plochu jako veřejnou zeleň, jakožto nevhodnější funkci pro toto území v současné době. Hospodářská činnost uprostřed zástavby rodinných domů není s ohledem k vlivům na okolní rodinné domy vhodná, a tedy vymezení plochy jako plochy zemědělské není vhodné. Důvody zrušení plochy zastavitelné pro bydlení jsou popsány výše. Plocha veřejné zeleně umožňuje uprostřed zástavby rodinných domů vznik veřejného parku s rekreační a sportovní plochou lokálního významu, a tak zvyšuje užitnost a komplexnost celé lokality.

Navazující plocha veřejné zeleně sice v místě existuje, ale je také stále zemědělsky obdělávána. Jelikož se jedná o větší ucelenější plochu, tak ačkoli není zemědělské využití ideální, je vhodnější než na ploše předkladatele námitky

Předkladatel sám v námitce deklaruje, že není jeho snahou plochu v současné době zastavět. Územní plán nemá vytvářet podmínky pro výstavbu v daleké budoucnosti, ale vytvářet podmínky pro výstavbu a ochranu hodnot území v současnosti. S ohledem k zájmu o zástavbu plochy v daleké budoucnosti, bude tato plocha vyznačena jako plocha rezervy pro bydlení. Změna ÚP tím deklaruje, že v případě zajištění dostatečné kapacity veřejné infrastruktury a potřebě vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení bude tato plocha prověřena k opětovnému vymezení pro bydlení. Defacto tak naplňuje požadavek vlastníka, který zdůrazňuje nezáměr stavět na plochách v současnosti.

Odůvodnění řešení navržené změnou č.2 popisuje rozvoj sídla jako důsledek spekulativních přístupů ke zhodnocení pozemků. Rozhodně tím není řečeno, že tyto konkrétní vlastníci pozemku a předkladatelé této námitky jednali spekulativně. Jenom tím chceme popsat způsob rozvoje mnoha sídel v přímé návaznosti na Prahu v 90. letech. **Vlastníci tohoto pozemku jsou bohužel jen součástí lokality, která právě tímto způsobem vznikla, ačkoli se o něj nezasloužili.**

N_52_4

Vladimír Beck

I.

Lokalita s pozemky 546, 547, 548 (obr. č.1), která byla vybrána a odsouhlasena obcí Šestajovice, již v roce 2006, a dne 9.6.2006 bylo vydáno územní rozhodnutí č.j. K/3719/09/SU/Bul. Dle sdělení zadavatele při veřejném projednávání dne 28.7.2014 je předmětné územní rozhodnutí bylo pozastaveno stavební uzávěrou obce Šestajovice s tím, že po jejím odstranění bude možné pokračovat ve stavebním řízení. K tomu již nedošlo. Následně byl vyhotoven nový územní plán ve kterém uvedené pozemky nadále zůstaly v ÚP na výstavbu rodinných domů. V roce 2019 proběhla jednání s investorem a začátkem roku 2020 byl na základě požadavku obce (starosty) vyhotoven geometrický plán, který starosta následně odmítl odsouhlasit, (a to pouze u pozemků v mém vlastnictví), s prohlášením, že je to z důvodu neumožnění výstavby cyklostezky, která v podstatě znemožňovala přístup na pozemek č. parc. 546. Na můj návrh na vybudování komunikace s pruhem pro cyklisty nijak nereagoval.

Způsob rozhodnutí o námitce:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Této námítce se vyhovuje ačkoli předkladatel námítky pan Beck na svých pozemcích nemá vydané žádné platné územní rozhodnutí, pouze s ohledem k vyhovění námítce N.1_52, jejíž předmětný pozemek tvoří jeden urbanistický celek s pozemkem pana Becka.

V této věci je rozhodnuto obdobně tak, aby nebylo rozhodnutí napadnutelné jako diskriminační.

Zároveň je třeba uvést, že vlastník během posledních 7 let nevyužil možnosti výstavby na svých pozemcích.

II.

Další lokalita která je předmětem změny je vedle ZOS. Než se budu šířeji věnovat námitkám, chtěl bych poukázat na směnu pozemků mezi obcí Šestajovice a ZOS, jejímž předmětem byl i pozemek č. parc. 212 - veřejně přístupná zpevněná plocha, a touto směnou byl znemožněn jediný přístupový příjezd na pozemky. Na předchozí žádost o odkoupení nebo alespoň zřízení služebnosti nebyla žádná reakce. Přílohou je obr. č.2 a kopie znaleckého posudku. Mimo to byly ještě směněny dva pozemky v mém oploceném areálu. Mohu doložit svědeckou výpověď zástupců RK Cushman - Wakefield, která mne zastupuje, že proběhla jednání se zájemci a investory o vytvoření obslužné sféry - centra služeb, např. Tesco, DEK, prodejci stavebnin, nábytku apod. Samozřejmě padl i dotaz na přístup k pozemkům, případně likvidaci „prasečáku“ a zbourání dvou ohyzdných historických hal - sušáren. Firma ZOS odmítla veškeré nabídky jak na zřízení věcného břemene - služebnosti, tak další návrhy na zlepšení životního prostředí na pozemcích ležících v bezprostřední blízkosti školy.

Způsob vyhodnocení připomínky:

Námítka není definována.

Odůvodnění rozhodnutí:

V rámci této části námítky není popsáno, s čím a z jakým důvodů majitel nesouhlasí.

Pravděpodobně ale nesouhlasí se změnou funkčního využití na této ploše. Odůvodnění změny je podrobně popsáno u námítky N.2_52, kterou podal zastupující advokát předkladatele této námítky a je tedy obsahově pravděpodobně totožná.

Ve výše uvedeném textu námítky předkladatel ještě více odůvodňuje vhodnost řešení vymezení plochy jako ZVP. Vymezení této plochy jako ZVP veřejné zeleně do doby, než bude vyřešena například transformace „prasečáku“, k čemuž obec nemá možnosti, jak vlastníka donutit.

III.

Bytová výstavba v areálu Bedrnova statku: (obr. č.4) na základě výzvy a požadavku obce - starosty, bylo s mým tehdejšími spoluvlastníkem vedeno jednání o změně územního plánu, vytvořen projekt potřebný pro změnu územního plánu a plánovací smlouva. Tento projekt navyšoval možnost zástavby ze 78 bytů na 122 bytových jednotek. Tento „obludný“ projekt jsem jako většinový vlastník z pozice síly zastavil, a to i za cenu ztráty nákladů ve výši 2.000.000,-Kč. Pro přepracování projektu odmítá jakoukoliv součinnost na nový projekt, nebo návrh na novou plánovací smlouvu.

Dodávám, že veškeré pozemky jsem získal na základě kupních smluv před 6 lety, byly a jsou určeny k zástavbě. Současně si Vás dovoluji upozornit, že u všech těchto tří lokalit jsou podepsány různé zavazující smlouvy společně s vymahatelnými finančními závazky, a je mimo vši pochybnost, že budou při případné změně vymáhány.

Způsob vyhodnocení připomínky:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

U předmětných pozemků byly naplněny podmínky **Základního kritéria** pro posouzení pozemků vhodných pro vyjmutí ze zastavitelných ploch územního plánu, případně pro vydefinování ploch, u kterých došlo k omezení intenzity zastavění, v souladu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnického práva s cílem co nejméně omezit vlastníky pozemků. Viz kapitola 6 odůvodnění Změny ÚP.

V odůvodněních uváděných výše, popisujících důvody pořízení změny jednoznačně vyplývá, že důvodem změny není šikana konkrétního vlastníka, ale snaha o zajištění nezbytně nutných kapacit veřejné infrastruktury.

Stejně tak jsou popsány změny způsobu zástavby, které se v sídle během posledních 5 let udály. Obec tedy nereaguje na konkrétní vlastníky, ale na konkrétní problémy, které musí řešit.

Územní plán měněný změnou č.2 byl schválen v roce 2014 a nabyl účinnosti 22.10.2014. Většina vymezených zastavitelných ploch byla přebírána z předcházejícího ÚP. Jedná se tedy o plochy územně plánovací dokumentací vymezené pro zástavbu více jak 15 let bez vydání ÚR.

V rámci prací na územním plánu vydaném v roce 2014 byla vedeny dlouhé analýzy a diskuze, nad rozsahem ploch, které budou z konceptu předchozího územního plánu převzaty do nového.

Způsob a rychlost rozvoje obce absolutně neodpovídá jakékoli představě udržitelného, kvalitního a funkčního rozvoje sídla a představuje učebnicový příklad nevhodného rozvoje sídla v blízkosti Prahy po převratu v roce 1989.

Rozvoj sídel bez odpovídajícího stavebního zákona, který by nastavoval pravidla rozvoje a ochrany výše zmiňovaných hodnot, vykořistil v rámci restitucí vrácenou půdu. Šestajovice se cca o 400% během 10 let rozrostli. S přibližujícím se termínem schválení Stavebního zákona v roce 2006 docházelo k překročení jakékoli formy územního rozhodnutí na jakékoli dostupné plochy, tak aby byly nové územní plány nuceny tyto plochy respektovat, aniž by bylo jakkoli koncepčně vyřešeno jejich obsluhu TI a občanskou vybaveností. Právě z tohoto důvodu ÚP schválený v roce 2014 ukotvoval pouze plochy a minimum těch, na kterých ÚR do té doby vydáno nebylo.

Snaha všech subjektů podílejících se na přípravě ÚP byla právě vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území. Z těchto důvodů byly v ÚP ponechány i předmětné pozemky.

Během doby od schválení ÚP v roce 2014, na vymezených zastavitelných plochách došlo k dalšímu negativnímu jevu suburbanizace. Ačkoli se ÚP v rámci nastavených regulativů snažil minimalizovat počet RD, a tedy nároků především na veřejnou vybavenost, kterou je obec následně nucena řešit, a nastavil minimální velikost pro jeden RD, developerský trh využil nejednoznačnosti pojmosloví ÚP a zároveň možnosti zákona do jednoho RD umístit 2 až 3 bytové jednotky. Vytvořil tak až trojdům. Z urbanistického hlediska se nejedná o tak zásadně negativní dopad, ale ve vztahu ke tlaku na kapacity TI a občanské vybavenosti zásadně překročil jakékoli odhady nastavené v koncepci ÚP.

Právě z důvodů snahy o zajištění udržitelného rozvoje území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, sleduje vedení obce společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Na základě výsledků analýz a místních průzkumů se zastupitelstvo obce rozhodlo podle tohoto zákona koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

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.

Na základě způsobu zástavby v Šestajovicích navyšující předpokládané kapacity dané v platném ÚP a na základě podrobných analýz kapacit především zásobování obce pitnou vodou, kapacitou ČOV a kapacitou základních školských zařízení bylo zastupitelstvo obce nuceno změnit ÚP a nově určit 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.

Vlastník předmětných pozemků, během 7 let nevydal územní rozhodnutí ani neuzavřel plánovací smlouvu na plochu PŘ.6, ačkoli mu bylo vedení obce ochotné vyjít vstříc při zajištění podmínek plynoucích z ÚP.

Změna ÚP je vyvolaná pouze reakcí na způsob zástavby navyšující potřebu kapacit veřejné infrastruktury a není zacílená pouze na jednoho vlastníka.

V rámci přípravných analýz byl prověřen stav prací na jednotlivých zastavitelných plochách v území a tam, kde se jednoznačně prokázala aktivita a probíhající projekční práce, k zařazení do změny č.2, tedy vyjmutí ploch ze zastavitelných, nedošlo.

Obec je nucena revidovat zastavitelné plochy a vymezovat pouze takové, které je schopna obsloužit. Nejedná se o svévůli, ale povinnost obce zajistit spravedlivé podmínky zajištění kapacit VI pro plochy, které ve své územně plánovací dokumentaci vymezují k zastavění. A pokud dojde k závěru, že tyto plochy s ohledem k obcházení koncepce ÚP a intenzivnějšímu zastavění území dochází je vedení obce povinné situaci řešit.

Stavební zákon řeší v § 102 situaci, kdy dojde ke zrušení určení pozemku k zastavění.[5] Vlastníkovi pozemků náleží v takovém případě náhrada vynaložených nákladů.

Tato náhrada mu nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.

To ale neplatí absolutně. Jestliže ve lhůtě 5 let:

- nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné,
- nebo byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná,

má vlastník má nárok na náhradu za změnu v území i po pěti letech od vydání územního plánu.

Ani jedna z těchto situací nenastala. Nejedná se tedy o dobu minimálně chráněnou Stavebním zákonem.

Vlastník sám uvádí, že pozemky nabyt před 6 lety, tedy lhůtu deklarovanou Stavebním zákonem nevyužil.

Studie, která byla zpracovaná, nebyla podkladem pro změnu č.1 ÚP, ale pouze přáním vlastníka, jak by měla změna ÚP vypadat. Byla zásadně v rozporu s prostorovými parametry platného ÚP. Nebyla akceptována zastupitelstvem obce, schválena pořizovatelem.

Předkládané a uvažované řešení vlastníka významně překračovalo max. procento zastavitelnosti, které je v platném ÚP 30% včetně zpevněných ploch. Již z přiloženého obrázku je patrné, že zastavitelnost plochy byla překročena mnohonásobně.

Stejně jako nebyla nikdy uzavřena plánovací smlouva, jak vlastník uvádí.

Změna ruší zastavitelnost pozemků pouze v nezbytném rozsahu nebo upravuje regulativy ploch v nezbytné míře.

A to takové, která sníží budoucí počet nových obyvatel a uživatel území, a tedy umožní obci zajistit zásobování vodou a zpracování odpadní vod, včetně zajištění nutné základní občanské vybavenosti pro obyvatele stávající a obyvatele a uživatele, které by mohli generovat vymezené zastavitelné plochy v územním plánu.

N_52_5

Zemědělská obchodní společnost Šestajovice – Jirny a.s.

Žádáme u plochy ZP45, která má být začleněna do koncepce zeleného prstence kolem obce, aby byla vyjmuta část pozemku 212, na které se nachází komunikace do našeho areálu a dále zcela vyjmut pozemek 949/1 jehož součástí je naše zemědělská stavba bez č.p.

Výše uvedené pozemky jsou v našem vlastnictví.

Dále upozorňujeme, že přes zamýšlenou plochu ZP45 vede část stávající komunikace do našeho areálu, konkrétní p.č. 2 14/ 16, 2 14/ 19, 213/2, tyto pozemky má v majetku Vladimír Beck .

Způsob vyhodnocení připomínky:

Námítce bude částečně vyhověno.

Odůvodnění rozhodnutí:

Pozemek 949/1 je částečně vymezen jako plocha V4. V rámci úpravy pro opakované veřejné projednání bude celý vymezen jako V4. Jedná se o 7m 2 a uvedení ÚP do souladu se stavem v území.

Plocha pozemků, přes které veden stávající příjezd do areálu nebudou konkrétně vymezeny jako plocha dopravní, ale v rámci ploch ZVP bude konkrétně umožněna realizace účelové komunikace tak, aby byla zajištěna stávající využitelnost areálu a bylo to jednoznačně územním plánem definováno.

3.3 PŘIPOMÍNKY A NÁMITKY UPLATNĚNÉ K NÁVRHU V RÁMCI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DLE § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA

N_O_52_2

OSWALDOVÁ & PARTNERS

advokátní kancelář

Trváme na podaných námitkách ze dne 2.9.2021, které nebyly kromě několika nepodstatných drobností pořizovatelem vypořádány. Provedené změny v návrhu na změny č. 2 Územního plán u pro opakované projednání byly zcela marginální a je zjevné, že pořizovatel se již podanými námitkami ani nezabýval. Proto trváme na podaných námitkách ke změně č. 2 územního plánu obce Šestajovice v zastoupení vlastníků pozemků dotčených návrhem změny č. 2 změny územního plánu, takto:

Pozemek par.č. 548/19 zapsaný na LV 1 30 1 k.ú. Šestajovice u Prahy, pozemky par.č.: 43/6, 43/1 1,4 3 /18 971,976 zapsané na LV 843 pro k.ú. Šestajovice u Prahy - oplocené plocha, zastavěná plocha a nádvoří a ZPF pozemky par.č.: 213/1,2 14/1,214/16,214/19 zapsané na LV 130 1 k.ú. Šestajovice u Prahy,

v zastoupení vlastníků

N_O_52_2

Marie Hubálková a Josef Hubálek

Pozemek 949/1 je částečně vymezen jako plocha V4

I. Změna č. 2 územního plánu obce Šestajovice nevychází z aktuálně platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které preferují řádné využití aktuálně vymezených ploch pro rozvoj bydlení, případně podmíněné etapizací výstavby, která však nebyla v rámci územního plánu jakkoliv dodržena .

II. I nadále tedy zásadně nesouhlasíme se změnou funkčního využití pozemků parc. č. 102 a 103/1 vymezené jako plocha Z2.3 (označení v návrhu na pořízení změny č. 2 územního plánu Šestajovice) či jako plocha „Př.7“ (návrh změny č. 2 územního plánu Šestajovice; výkres základního členění) - tj. nesouhlasíme s vyjmutím těchto zastavitelných ploch z ÚP a jejich zařazení do ZVP (zeleň veřejných _prostranství) a žádáme o zachování stávajícího vymezení této plochy pro bydlení.

Pozemek přímo sousedí s dalšími pozemky, které jsou navrženy jako plocha určená k zástavbě, když není důvod pro odlišný režim na našem pozemku. Z urbanistického pohledu se jedná o rovnocenný pozemek a rovnocenné území uprostřed urbanizované oblasti, je proto důvodné, aby jeho řešení v územním plánu bylo stejné jako doposud. V opačném případě by došlo k porušení ústavně garantovaného principu rovnosti, který je jedním ze základních lidských práv. Rovněž by pak došlo k nepřijatelné diferenciaci vlastnického práva jednotlivých vlastníků. V této lokalitě považujeme za nejvhodnější ponechat výhledově obytné území s regulativem nízkého koeficientu zastavěnosti, tedy území vymežit pouze pro jednotky staveb s rozlehlou zahradou (ušlechtilá zeleň).

S ohledem na zásadu legitimního očekávání a s ohledem na princip konzistence v plánovacích procesech se domníváme, že je třeba shora uvedenému návrhu vyhovět, a to i s návrhem učiněným obci dne 28.11.2021 e-mailovou komunikací, ve kterém bylo obci navrženo realizovat částečné ozelenění předmětných pozemků jeho vlastníky na vlastní náklady, a b) odprodej části pozemků obci k výsadbě veřejné zeleně, s tím že v zásadě okamžitá možnost realizovat výsadbu zeleně by dosahovala plochy minimálně o procentuálním rozsahu 20% předmětných pozemků. I s ohledem na navrhovanou etapizaci výstavby by změna využití pozemku neměla jakýkoliv negativní dopad na okolí. Stavební rozvoj v této lokalitě je vhodnější než rozšiřování zastavěnosti v dalších částech obce.

III. Má-li obec zájem ve svém území vytvořit krajinnou zeleň, nekoresponduje tento požadavek na využití území s faktickými kroky obce - sama obec totiž přes své deklarace realizuje v současnosti na svých pozemcích v relativní blízkosti (cca 130 m) od našich dotčených pozemků novou výstavbu, která kapacitně odpovídá maximální výstavbě na našich pozemcích. Obec není oprávněna znehodnotit pozemky soukromých vlastníků změnou územního plánu, pokud sama jedná v rozporu se záměry deklarovanými jako odůvodnění této změny územního plánu. S ohledem na to, že obec v osobním jednání deklarovala, že je pro ni velmi zatěžující výstavba budov s více než jednou bytovou jednotkou povolená v obci, aktuálně sama obec v současnosti realizuje projekt výstavby 7 modulových domů se dvěma bytovými jednotkami na pozemcích parc. č. 106/205-210, 131/5-6 a 135/11 v k.ú. Šestajovice u Prahy, a to podle projektu společnosti LABRON s.r.o., se sídlem Podolská 401/50, Praha 4, musíme poukázat na zásadní porušování deklarovaných zájmů obce jí samotnou. Obec je povinna realizovat své rozvojové záměry nejprve na pozemcích ve svém vlastnictví, až následně, pokud potenciál a kapacitu těchto nemovitostí plně vyčerpá, měla by své zájmy přenášet na nemovitosti soukromých vlastníků.

IV. Nad rámec uvedeného rovněž uvádíme, že zatímco na předmětných pozemcích v našem vlastnictví se nachází půda podléhající ochraně ZPF ve IV. a III. třídě ochrany, u shora popsánoho stavebního záměru obce se jedná o pozemky, na nichž se nachází půda podléhající ochraně ZPF v I. třídě. (do I. třídy ochrany je zařazena nejcennější půda, která může být navržena k odnětí jen v případech prokázánoho jiného veřejného zájmu, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu; půdu I. třídy lze odjímat pouze výjimečně, převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.).

V. Podstatnou argumentací obce je skutečnost, že „Změna č. 2 by měla vyjmout pozemky, které se tak stávají předmětem s, p- ekulací.“ - u dotčených pozemků o žádné spekulace nejde, právě naopak. Pokud je argumentováno tím, že se jako vlastníci nesnažíme aktuálně získat územní rozhodnutí k zastavění pozemků, pak si pořizovatel územního plánu protiřečí a postupuje zjevně účelově.

VI. Ve vztahu k návrhu na změnu územního plánu obce Šestajovice č. 2 musíme konstatovat, že byly v rámci její přípravy porušeny zásady územního plánování a právních norem, a to zejména zásada subsidiarity - navrhovaná změna nebere v potaz možnosti obce realizovat záměry deklarované jako účel změny na vlastních pozemcích, a dále překračuje míru nezbytnou k naplnění zamýšleného záměru.

Premisa obce, že nemá dostatečné kulturní ani sportovní kapacity je lichá, neboť sportovní zařízení se v obci nacházejí, stejně tak jako objekty kulturní vybavenosti (viz zejména nafukovací sportovní hala, velká sportovní hala, sportovní areál, dětská hřiště, plocha sobotního tržiště, botanická zahrada, obecní úřad, restaurační objekt Šestajovického pivovaru - viz <https://www.sestajovice.cz/zJsport-a-rekreace/> <https://www.sestajovice.cz/o-obci/aktuality/farmare-ke-trhy.html> a <https://www.sestajovice.cz/o-obci/rozvoj-obce/> včetně pod odkazů (kompletní obsah webových stránek obce Šestajovice navrhujeme k dalšímu dokazování).

VII. Je-li možné dosáhnout zamýšleného záměru i jinak (např. stanovením regulativu etapizace v území, nebo podmíněním výstavby územní studií), způsobem nezasahujícím do práv třetích osob, je obec povinna tyto prostředky využít primárně, a až po jejich vyčerpání je oprávněna navrhnout jiná řešení. Navrhované řešení dále porušuje zásadní měrou zásadu proporcionality a zásadu rovnosti, když předmětné řešení přesahuje míru nezbytnou pro dosažení deklarovaného cíle - postačovalo by vymezení ploch zeleně v daleko nižší výměře, případně v proporcí dosahující předpokládanému výslednému rozsahu.

VIII. Rovněž je třeba zdůraznit, že v případě prosazení předmětné změny jako vlastníci předmětných nemovitostí nemáme jakýkoliv zájem na realizaci deklarovaného cíle, a využití předmětných pozemků nedostojí žádné změny (budou využívány i nadále zemědělsky). Diskriminace pak spočívá ve skutečnosti, že pozemky jiných vlastníků nemovitostí v celé obci nejsou žádným způsobem dotčeni, ačkoliv se nachází ve stejné situaci, a rovněž ve skutečnosti, že obec preferuje pouze své majetkové zájmy před cíly deklarovanými v návrhu na změnu územního plánu. Nedosahovaly-li by kapacity sítí v obci dostatečných parametrů, nemohlo by dojít ani k realizaci výstavby na předmětných pozemcích (bez ohledu na modernizaci a zásadní pokrok v rámci nakládání s energiemi a odpady, promítnutému jak v požadavcích trhu s nemovitostmi, tak technickými normami). Argumentace obce omezenou kapacitou síťové infrastruktury je teď zcela nepravdivá, případně se obec měla zaměřit na zlepšení své

infrastruktury, nikoliv na degradaci hodnot předmětných pozemků. V rámci argumentace o kapacitě školských zařízení podotýkáme, že náš výhledový záměr s pozemky nepřesahuje vymezení 8 stavebních parcel na jedno jednotkové bydlení (se zcela deklarovaným záměrem podpořeným i příslibem uzavření podrobné plánovací smlouvy).

IX. Nejpodstatnější výtkou k návrhu na změnu územního plánu je zásadní dotčení našeho vlastnického práva. Pokud v odůvodnění změny územního plánu je zmíněno, že příčinou k takové změně je divoká výstavba a zjištěný přístup developerů, absolutně se odůvodnění mýjí se skutečností, že vlastníci dotčených pozemků se na tomto stavu nijak nepodíleli, naopak zachovali na svých pozemcích stávající zemědělské využití a nepodlehli nemovitostním spekulacím. Také jsme se aktivním souhlasem podíleli na realizaci zvýšení kapacity čistírny odpadních vod, neboť v roce 2006 byla v rámci veřejného zájmu všech obyvatel obce a na žádost obce odprodána část území o výměře 552 m² z pozemku parc.č. 103 (nyní parc.č. 103/1), k.ú. Šestajovice u Prahy, na zhotovení komunikace a vybudování inženýrských sítí a byly tím zajištěny nezbytné podmínky následné kolaudace ČOV obce. Jako majitelé dalších pozemků jsme se vždy v minulosti snažili vycházet vstřícně obci a jejím zájmům, proto na žádost obce byla poskytnuta část některých pozemků pro vybudování dalších místních komunikací v obci.

Přesto se negativní dopady změny územního plánu mají týkat našich pozemků, a to i když spekulativní vlastníci nemovitostí nejsou dotčeni. V případě, že bychom aktivně usilovali o vydání územního rozhodnutí a realizaci výstavby na předmětných pozemcích (tj. činili to, co obec považuje za sobě škodlivé a za příčinu všech urbanistických obtíží obce), pak by s i obec nedovolila naše vlastnické právo takto omezit a nehdolala změnu územního plánu realizovat - musela by totiž hradit kompenzaci za odnětí zastavitelnosti podle stavebního zákona.

X. Změna územního plánu předmětným způsobem se pro nás rovná opakovanému vyvlastnění, které bylo stěžejně napraveno vydáním předmětných pozemků zpět po pádu komunistického režimu. Je nesporné, že návrh změny č. 2 územního plánu pozemky z hlediska vlastnické práva vlastníka (co se

XI. Předmětné pozemky nepředstavují jedinou možnou plochu pro veřejné prostranství v lokalitě, jak je uváděno v návrhu změny územního plánu č. 2, neboť v bezprostřední m sousedství je již vymezená plocha ZVP (zeleň veřejných prostranství) o velikosti cca 6,6 ha, na které zatím územní záměr realizován nebyl a v blízké době se taková realizace ani nepředpokládá.

XII. Z pohledu přiměřenosti a smysluplnosti jednotlivých kroků obce je třeba zmínit již nastalou bezprávní situaci, která vznikla při pořizování změny č. 1 územního plánu, kdy jako vlastníci jsme sice byli dotčeni na svých vlastnických právech vymezením biokoridoru, resp. „interakčního prvku ÚSES“ na pozemku parc. č. 194 v k.ú. Šestajovice u Prahy bez veřejného projednání! Tato situace vznikla námitkou sousedního vlastníka na toto vymezení na jeho pozemku, kdy po veřejném projednání změny ÚP podal námitku a toto vymezení bylo následně bez zákonného postupu přesunuto na sousední pozemek parc. č. 194 v k.ú. Šestajovice u Prahy v našem vlastnictví. Na danou novou námitku z naší strany již poté obec nebrala ohled a daná změna č. 1 územního plánu u byla schválena, i když již nebyla řádně projednána. Tím tedy pokračují historické křivdy na naší rodině, navazující na křivdy působené komunistickým režimem.

Požadujeme tedy zachování stávajícího vymezení výše uvedených pozemků pro plochy bydlení s případnou úpravou regulativů, nastavení etapizace výstavby, případně se zvolením akceptovatelnějších řešení.

XIII. Na základě projednání změny územního plánu při osobním jednání a při veřejném projednání změny územního plánu Vám nyní zasílám, jako zástupce vlastníků pozemků parc.č. 102 a 103/1 v k.ú. Šestajovice u Prahy, manželů Hubálkových, návrh řešení záměru obce Šestajovice k realizaci veřejné/soukromé zelené v rozsahu minimálně 20% plochy pozemků, a zároveň zachování stavebního charakteru dotčených pozemků.

V zaslané grafické příloze zasílám schematický náskok dotčených pozemků s mám• nově navrhovaným využitím, a to zároveň s tímto návrhem konkrétních kroků; plocha označená písm. A může být vymezena jako veřejná zeleň, tento pozemek nabízíme obci k odkoupení za odhadní cenu, s tím, že tento pozemek nabízíme k okamžitému odprodeji

plocha označená písm. B bude soukromou zelení, s tím, že vlastníci pozemků par. č. 102 a 103/1 v k.ú. Šestajovice u Prahy navrhuji, že zde provedou do 24 měsíců výsadbu zeleně (stromů a keřů se skladbou oboustranně odsouhlasenou obcí) na své náklady s tím že k tomuto jednání je možné uzavřít obratem závaznou plánovací smlouvu ve zbývajících částech navrhuje ponechat plochu s určením k obytné zástavbě, pracovně s vyznačenou komunikací jako plocha C s tím, že konkrétní parametry výstavby, tj. velikost jednotlivých pozemků (nastíněnou v příloženém schématu - nejvýše 8 jednotlivých staveb), maximální počet 1 bytu ve stavbě, maximální podlažnost, maximální podlahovou plochu, časové podmínky a případné podmínky pro odklad výstavby (např. garantovaná kapacita sítí aj.) je možné sjednat obratem závaznou plánovací smlouvu.

Vlastníci dotčených pozemků rovněž souhlasí s tím, aby regulace výstavby byla do územního plánu zanesena formou požadavku na etapizaci výstavby v obci s tím, že zastavitelnost předmětných pozemků bude podmíněna zastavěním zbývajících volných ploch v lokalitě, ii) požadavku na pořízení územní studie.

Pevně věřím, že jsme navrhli takové realistické a vstřícné řešení, které vede k rychlému naplnění záměru obce a zachovává požadavek na ochranu vlastnického práva a majetkových práv manželů Hubálkových, na rozdíl od návrhu na změnu územního plánu, která by naopak vedla pouze k zakonzervování stávajícího stavu. Tímto žádáme o projednání našeho návrhu zastupitelstvem obce a důkladnému zvážení oproti stávajícímu zadání na změnu územního plánu.

Způsob vyhodnocení připomínky:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

U předmětných pozemků byly naplněny podmínky **Základního kritéria** pro posouzení pozemků vhodných pro vyjmutí ze zastavitelných ploch územního plánu, případně pro vydefinování ploch, u kterých došlo k omezení intenzity zastavění, v souladu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnického práva s cílem co nejméně omezit vlastníky pozemků. Viz kapitola 6 odůvodnění Změny ÚP.

Zdůvodnění rozhodnutí vymezení plochy jako plochy veřejné zeleně s překryvnou funkcí rezervy pro bydlení je popsáno v odůvodnění rozhodnutí o námítce N 52_3 a kapitole 6 Odůvodnění změny č.2..

Odůvodnění dílčích částí námítky:

I. Předkladatel nevedl kontext požadavku ZUR, konkrétní část ZUR, kde byl tento požadavek uveden. Požadavek je vystřižen zcela z kontextu. ZUR požadují efektivní využití vymezených zastavitelných ploch, jako podmínku pro jakékoli jiné vymezování nových zastavitelných ploch. Případně podmiňují vymezení nových ploch efektivní etapizací výstavby. Tedy smyslem požadavku je zajištění ochrany ZPF před neopodstatněným vymezováním nových zastavitelných ploch. Takto vystřižená část ZUR je zcela zavádějící.

Změna ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy a je tedy nelogické tento požadavek ZUR právě zde aplikovat.

II. Důvody a vhodnost vymezení plochy veřejné zeleně jsou uvedeny u vyhodnocení námítky N.53_3. Diferenciace ploch je zcela legitimním nástrojem územního plánování, vedoucí z zajištění trvale udržitelného rozvoje území a funkční a prostorové pestrosti sídel. Nelze předpokládat, že by naplnění rovnosti aplikované do územního plánování znamenalo, že všichni budou mít vymezené stejné funkční a prostorové regulace. Důvody proč se změna pořizuje jsou popsány mnohokrát.

III. Na ploše se vymezuje plocha veřejné zeleně, ta umožňuje například realizaci dětského hřiště, parku atd. Nejedná o plochu zeleně krajinné. Obec v rámci změny č.2 reflektuje aktuální situaci stavu veřejné infrastruktury, ne stav minulý.

Rozvojovým záměrem obce není vymezit jakoukoli funkci na svých pozemcích, ale vymezovat je v místech, která jsou funkčně a urbanisticky pro tyto funkce vhodná. Pokud by rozvojovým záměrem bylo postavit základní školu, nebude ji stavět na pozemku k tomu zcela nevhodné, jen proto, že je ve

vlastnictví obce. Zároveň je konkretizace vhodnosti vymezení určitých funkcí v rukou autorizovaných osob, které k posouzení vhodnosti vymezení konkrétních řešení mají patřičné vzdělání a kompetence, a ne zastupitelů samosprávy.

IV. Vymezení zastavitelných ploch a jejich zdůvodnění i v souvislosti v dopadem na ZPF je součástí platného ÚP, který byl řádně projednán a schválen.

V. Tento argument není srozumitelný.

VI. Důvodem pořízení Změny č.2 je nedostatečná kapacita veřejné vybavenosti. Není tím myšleno pouze kulturní a sportovní vybavenost. Tento argument v odůvodnění pořízení změny nikde nezazněl.

VII. Vymezení plochy v menší míře by znamenalo snížení nároků na veřejnou infrastrukturu, ale ne její minimalizaci. Pozemek namítatele byl vyjmut, protože naplnil hlavní kritérium, které bylo pro posouzení vhodnosti vyjmutí zváženo + konkrétní zdůvodnění popsané výše.

VIII. Pozemek namítatele byl vyjmut, protože naplnil hlavní kritérium, které bylo pro posouzení vhodnosti vyjmutí zváženo + konkrétní zdůvodnění popsané výše. Pozemky nebyly vyjmuty pouze tomuto majiteli., Tvrzení, že jde o diskriminaci je tedy nepravdivé.

Výstavba, která byla realizována doposud, vytěžila veškeré kapacity veřejné vybavenosti. Změna č.2 tedy nereaguje na minulý stav veřejné infrastruktury, ale snaží se zajistit budoucí potřeby ponechaných zastavitelných ploch. Zároveň je v sídle spousta ploch s vydaným ÚR, které ale stále zastavěny nejsou a představují časově neodhadnutelný nárok na veřejnou infrastrukturu.

IX. Jak již bylo uvedeno u vyhodnocení námítky č. N_52_3 odůvodnění řešení navržené změnou č.2 popisuje rozvoj sídla jako důsledek spekulativních přístupů ke zhodnocení pozemků. Rozhodně tím není řečeno, že tito konkrétní vlastníci pozemku a předkladatelé této námítky jednali spekulativně. Jenom tím chceme popsat způsob rozvoje mnoha sídel v přímé návaznosti na Prahu v 90. letech. **Vlastníci tohoto pozemku jsou bohužel jen součástí lokality, která právě tímto způsobem vznikla, ačkoli se o něj nezasloužili.**

Zároveň výčtem vstřícných kroků nabádají obec k upřednostnění vlastních zájmů, a tedy k diskriminačnímu postupu. Obec nevymezovala plochy pro vyjmutí podle toho, kdo více či méně v předcházejících letech vycházel obci vstříc, ale podle hlavních kritérií uvedených v odůvodnění této změny v kapitole 6. tak, aby bylo postupováno systematicky a jednoznačně nediskriminačně.

X. Pojem vyvlastnění představuje zcela jiný právní obsah a je zde uváděn mylně. Pozemky majiteli zůstávají, a do jejich využití může obec zasahovat pouze zákonem umožněným způsobem. Například specifikací funkčního a prostorového využití v územním plánu.

XI. Navazující plocha veřejné zeleně sice v místě existuje, ale je také stále zemědělsky obdělávána. Jelikož se jedná o větší ucelenější plochu, tak ačkoli není zemědělské využití ideální, je vhodnější než na ploše předkladatele námítky. Sousední plocha dále umožňuje vyloučení dopravní obsluhy zemědělskou technikou mimo obytnou zónu, což obsluha plochy namítatele ne.

Obě plochy vymezené v ÚP jako veřejná zeleň mají zcela jiný charakter. Plocha sousední, rozsáhlý pozemek obklopující statek má možnost budoucí realizace lesoparku, městského parku většího rozsahu s cel osídlením přesahem. Kdežto pozemek namítatele představuje menší plochu veřejné zeleně, která by mohla sloužit obyvatelům lokality a cílit především na menší děti, mít lokální charakter, více uzavřený pro zajištění bezpečnosti atd.

Předkladatel sám v námítce deklaruje, že není jeho snahou plochu v současné době zastavět. Územní plán nemá vytvářet podmínky pro výstavbu v daleké budoucnosti, ale vytvářet podmínky pro výstavbu a ochranu hodnot území v současnosti. S ohledem k zájmu o zástavbu plochy v daleké budoucnosti, bude tato plocha vyznačena jako plocha rezervy pro bydlení. Změna ÚP tím deklaruje, že v případě zajištění dostatečné kapacity veřejné infrastruktury a potřebě vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení bude tato plocha prověřena k opětovnému vymezení pro bydlení. Defacto tak naplňuje

požadavek vlastníka, který zdůrazňuje nezájem stavět na plochách v současnosti.

Pozemek namitatele představuje ideální vymezení veřejného prostranství v centru zastavěného území umožňující drobnou rekreaci obyvatel.

XII. Tento argument námítky se změnou č.2 nijak nesouhlasí. Přesto v rámci odůvodnění doplňujeme, že se nejednalo o změnu ÚP, ale o projednání platného ÚP. Obec vyšla vstříc jiné námitce a došlo k posunutí biokoridoru. Územní plán byl zrušen a dle platného postupu opětovně projednán, schválen a nabyl účinnosti. Tehdejší námitka nebyla akceptována, ale řádně vyhodnocena.

XIII. Navržené řešení je v budoucnu po vyřešení absence veřejné vybavenosti možné posoudit. Nicméně obec s ohledem k zachování jednoznačně nediskriminačního postoje a reflektování při rozhodování o námitkách především hlavního kritéria, podle kterého se plochy pro vynětí z Úp vybírali, navržené řešení v současné době nebude prověřovat a zpracovávat.

N_O_52_2

OŠWALDOVÁ & PARTNERS

advokátní kancelář

Trváme na podaných námitkách ze dne 2.9.2021, které nebyly kromě několika nepodstatných drobností pořizovatelem vypořádány. Provedené změny v návrhu na změny č. 2 Územního plánu u pro opakované projednání byly zcela marginální a je zjevné, že pořizovatel se již podanými námitkami ani nezabýval. Proto trváme na podaných námitkách ke změně č. 2 územního plánu obce Šestajovice v zastoupení vlastníků pozemků dotčených návrhem změny č. 2 změny územního plánu, takto:

Pozemek par.č. 548/19 zapsaný na LV 1 30 1 k.ú. Šestajovice u Prahy, pozemky par.č.: 43/6, 43/1 1,4 3 /18 971,976 zapsané na LV 843 pro k.ú. Šestajovice u Prahy - oplocené plocha, zastavěná plocha a nádvoří a ZPF pozemky par.č.: 213/1,2 14/1,214/16,214/19 zapsané na LV 130 1 k.ú. Šestajovice u Prahy,

v zastoupení vlastníků

4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE, JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu na základě předloženého návrhu na pořízení změny č. 2 nepožadoval vyhodnotit vliv Změny č. 2 územního plánu Šestajovice na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů, neshledal po prostudování návrhu na pořízení, že by projednávaná změna č. 2 územní plán mohla mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Nebyla shledána nutnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví. Požadavky na změnu využití území, s ohledem na velikost a charakter, byly navrženy v rozsahu, který nestanovil rámec pro umístění záměrů, u nichž lze předpokládat závažné negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví bylo možné prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

(vyjádření ze dne 11.5.2021, č. j. 053292/2021/KUSK)