



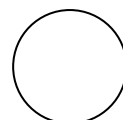
CHARVATCE

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

DOKUMENTACE VYDANÁ OPATŘENÍM OBECNÉ POVAHY

ODŮVODNĚNÍ

© KA * KA



CHARVATCE

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

DOKUMENTACE VYDANÁ OPATŘENÍM OBECNÉ POVAHY

ODŮVODNĚNÍ

Ing. František Kačírek
hlavní projektant

srpen 2022

Ing. František Kačírek
odpovědný projektant

Obsah

1	Postup pořizování a zpracování	1
2	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	5
3	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	6
4	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	9
4.1	A. Vymezení zastavěného území	9
4.2	B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	10
4.3	C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	11
4.4	D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování	14
4.5	E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.	16
4.6	F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.	16
4.7	G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	20
4.8	H. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním územní studie	20
4.9	I. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	21
4.10	J. Výklad pojmů	21
4.11	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	21
5	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	22
6	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	22
7	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch	22
7.1	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	22
7.2	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	22
8	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby.....	23
9	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 a sdělení, jak bylo zohledněno	23
10	Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 3 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	23
10.1	Politika územního rozvoje ČR	23
10.2	Územně plánovací dokumentace vydaná Středočeským krajem.....	29
11	Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	34

11.1	Cíle územního plánování	34
11.2	Úkoly územního plánování	36
12	Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 3 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	39
13	Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 3 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.....	39
13.1	Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	39
13.2	Vyhodnocení stanovisek doručených v rámci veřejného projednání, výsledky konzultací.....	44
13.3	Vyhodnocení stanovisek doručených v rámci opakovaného veřejného projednání, výsledky konzultací.....	48
14	Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.....	49
14.1	Námitka Jiřího Janouška (veřejné projednání)	49
14.2	Námitka Tomáše Puldy (veřejné projednání)	50
14.3	Námitka Vladimíra, Vladimíra a Martina Goldšmídových (veřejné projednání)	51
14.4	Námitky Zemědělského družstva Luštěnice, Ing. Petra Dvořáka, Roberta a Kateřiny Heythumových a Ing. Boženy Langerové (veřejné projednání)	51
14.5	Připomínka Petra Farbiaka, Michala Gintra (opakované veřejné projednání)	157
14.6	Námitky Miloslava Metelky (opakované veřejné projednání)	160
14.7	Námitka obce Jabkenice (opakované veřejné projednání)	163
14.8	Námitky Zemědělského družstva Luštěnice (opakované veřejné projednání).....	163
14.9	Námitky Ing. Petra Dvořáka, Roberta a Kateřiny Heythumových, Ing. Boženy Langerové (opakované veřejné projednání).....	168

Seznam zkratk

aPÚR – politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 5

Stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

ÚSES – územní systém ekologické stability

Územní plán – územní plán Charvatce ve znění jeho změny č. 2

Změna č. 3 – změna č. 3 územního plánu Charvatce

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 2. aktualizace

1 Postup pořizování a zpracování

Zastupitelstvem obce Charvatce bylo usnesením č. 59/2020 ze dne 20. 2. 2020 z vlastního podnětu v souladu s § 44 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon), rozhodnuto o pořízení Změny č. 3 územního plánu Charvatce (dále jen Změna č. 3), jejímž obsahem mají být následující body:

- Aktualizace vymezení zastavěného území.
- Přesazení územního plánu Charvatce na aktuální katastrální mapu.
- Vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ10 a části PZ05 ležící mimo zastavěné území, z řešení územního plánu Charvatce, včetně ploch DS1D, OM a OS souvisejících se zastavitelnou plochou PZ10. Zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 změnit z BV, DS1D, OM, OS na NZO – plochy zemědělské, orná půda.
- Změna plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) vymezené na p. č. 535/21, 535/20, 535/19, 535/17, 535/23, 535/27, 535/16, k. ú. Charvatce u Jabkenic [650641] na plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV).
- Stanovení architektonické a urbanistické hodnoty území: dominanty prostorové a i významové, dálkové a exponované pohledy, pohledové osy, průhledy, plochy a prstence zeleně.
- Změna využití, případně vymezení plochy přestavby na plochách zemědělské výroby v centru Charvatců (parcely č. 117/3, 15/2, st. 4/1. Cílem změny je snížení rizika potenciálních negativních vlivů areálu na obytné území obce. Areál bude rozdělen do funkčních ploch pro rybářství (stávající provoz), řeznictví (stávající provoz), plochy skladování (změna z ploch zemědělské výroby) a plochy pro bydlení (přestavba). Zachovány budou původní koeficienty zastavění a zeleně a podmínky využití pro plochy zemědělské výroby, které zůstanou součástí řešení územního plánu Charvatce.
- V rámci urbanistické koncepce definuje charakter zástavby (charakteristické prvky místní venkovské zástavby) a případně upraví podmínky využití ploch BV a SV.
- Uložení zpracování regulačního plánu na žádost jako podmínky pro rozhodování u všech zastavitelných ploch s výměrou nad 1 ha.
- Změna č. 3 může upravit vymezení a rozdělení ploch dopravní infrastruktury.

Dle téhož usnesení zastupitelstvo rozhodlo, že Změna č. 3 bude pořizována zkráceným postupem a určeným zastupitelem bude starosta obce, Ing. Oldřich Pulda. Zastupitelstvo obce Charvatce dále schválilo v souladu s ustanovením § 6 odst. (6) písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. uzavření smlouvy s fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti (§ 24 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb.) ve věci pořízení Změny č. 3, která bude pořizována z vlastního podnětu. Pořizovatelem Změny č. 3 byl podle ustanovením § 6 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb. určen obecní úřad Charvatce. Smlouva o dílo byla uzavřena s Ing. Ondřejem Kalivodou, Ph.D., který je držitelem osvědčení č. 800089966 o vykonání zkoušky k ověření zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování a splňuje i další požadavky. Uzavřením smlouvy o dílo bylo zajištěno splnění kvalifikačních požadavků podle § 24 zákona 183/2006 Sb., v platném znění. Současně zastupitelstvo rozhodlo o určeném zastupiteli.

Dne 18. 4. 2020 byla na Krajský úřad Středočeského kraje odeslána žádost o uplatnění stanovisek podle ustanovení § 55a odst. (2) písm. d) a e) Stavebního zákona. Dotčený orgán uplatnil dne 15. 5. 2020 stanovisko (č. j. 056571/2020/KUSK), v němž vyloučil významný vliv

záměru na celistvost a předměty ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy Natura 2000. Dotčený orgán nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na životní prostředí. Se zohledněním těchto stanovisek rozhodlo zastupitelstvo obce Charvatce ve smyslu § 55a odst. 3 Stavebního zákona o pořízení Změny č. 3 dne 26. 5. 2020 usnesením č. 70/2020

Dne 21. 10. 2021 zastupitelstvo obce rozhodlo o revokaci části usnesení č. 59/2020 ze dne 20. 2. 2020, která uplatňuje požadavek zpracování regulačních plánů, a rozhodlo o nahrazení této části usnesení požadavkem na zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování o změnách v území u zastavitelných ploch s výměrou nad 1 ha. Navazující usnesení č. 70/2020 ze dne 26. 5. 2020 zůstává v platnosti, při jeho naplňování bude zohledněna změna usnesení č. 59/2020. Tato úprava obsahu nemůže mít vliv na stanoviska podle § 55a odst. (1) písm. d) a f) Stavebního zákona, neboť se nejedná o úpravu prostorového uspořádání, které by mohlo ovlivnit chráněné zájmy. Nová stanoviska tak nebyla vyžádána. Dotčený orgán se k řešení vyjádří v rámci veřejného projednání návrhu.

Zpracovatel dokumentaci návrhu Změny č. 3 zpracoval na základě schváleného Obsahu Změny č. 3 a předal Pořizovateli dne 6. 12. 2021.

Veřejné projednání bylo oznámeno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a registrovaným oprávněným investorům dne 6. 12. 2021. Současně byla zveřejněna dokumentace Změny č. 3 na internetových stránkách obce a na úřední desce a elektronické úřední desce byla zveřejněna veřejná vyhláška oznamující konání veřejného projednání. Datum veřejného projednání bylo stanoveno na 11. 1. 2022 od 17:00 v budově Obecního domu Charvatce.

Veřejné projednání řádně proběhlo, do sedmi dnů od konání veřejného projednání bylo uplatněno 12 podání, z toho 8 stanovisek dotčených orgánů a 4 námítky. Jedna z doručených námitek současně obsahovala připomínky k řešení Změny č. 3. Tato námitka byla podána společně čtyřmi podateli, zastoupenými právním zástupcem (dle tvrzení uvedeného v podání), který však neprovedl podání. Podání doručili jednotliví podatelé, a to různými cestami. Tato podání byla vyhodnocena jako obsahově shodná a jsou tak považována za jedno podání.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 3. Z výsledků veřejného projednání vyplynula podstatná úprava návrhu Změny č. 3. Dne 1. 4. 2022 doručil pořizovatel návrh vyhodnocení dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Současně vyzval příslušné úřady k uplatnění stanovisek podle § 45i zákona 114/1992 Sb. a uvedení, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení výsledků veřejného projednání téhož dne doručil výzvu k uplatnění stanoviska z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Na základě výsledků veřejného projednání došlo k následujícím úpravám dokumentace návrhu Změny č. 3:

- Do přípustného využití ploch systému sídelní zeleně – zeleně přírodního charakteru (ZP) bude doplněna odrážka s textem „vodohospodářské stavby a zařízení“.
- Do přípustného využití ploch výroby a skladování, zemědělská výroba – zpracovatelský průmysl (VZz) bude text „služební byt (nejvýše jeden na ploše“ nahrazen textem „byty“.

- Do přípustného využití ploch systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) bude doplněna odrážka ve znění „umísťování hospodářských staveb pro zajištění samozásobitelské pěstební činnosti s výškou maximálně 8 m“.
- Plocha přestavby PP03 bude z řešení vypuštěna a nahrazena stavovou plochou systému sídelní zeleně, zelení soukromá a vyhrazená – ZS, resp. plochou výroby a skladování, skladové areály – VS (v rozsahu stávajících budov a souvisejících prostranství)
- Aktualizace zastavěného území Změnou č. 3 se nedotkne parcel 645, 52/2 ani 52/34 (k. ú. Charvatce u Jabkenic)
- Plochy PP – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch na parcelách 462/2 a 462/12 (k. ú. Charvatce u Jabkenic) budou změněny na návrh ploch BV – Bydlení v rodinných domech, venkovské. Z řešení budou vypuštěny sítě v rozsahu slepých větví vodovodu, plynovodu a kanalizace umístěných na této ploše.
- Charakteristické prvky místní venkovské zástavby budou definovány jako hodnota v rámci kapitoly **B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot** bez uplatnění přesných regulačních podmínek
- Do kapitoly **H. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti** bude pro územní studii zastavitelných ploch PZ07 a PZ16 zpracován následující požadavek:

„Územní studie vyhodnotí míru, do jaké realizace výstavby ovlivní migrační prostupnost pro velké svace, a případně přizpůsobí řešení lokality tak, aby byla prostupnost zajištěna.“

Dále bylo na základě výsledků veřejného projednání upraveno odůvodnění Změny č. 3.

Na základě stanovisek doručených k návrhu rozhodnutí o námítkách a způsobu vypořádání připomínek, uplatněných v rámci veřejného projednání, nebylo nutné upravovat výsledky veřejného projednání. Svá souhlasná stanoviska doručili Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Krajský úřad Středočeského kraje, Krajská veterinární správa Státní veterinární správa pro Středočeský kraj, Magistrát města Mladá Boleslav, Ministerstvo průmyslu a obchodu a Státní pozemkový úřad.

Zpracovatel předal pořizovateli dokumentaci Změny č. 3 upravenou podle výsledků veřejného projednání dne 12. 4. 2022. Téhož dne bylo oznámeno opakované veřejné projednání jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a registrovaným oprávněným investorům. Současně byla zveřejněna dokumentace Změny č. 3 na internetových stránkách obce a na úřední desce a elektronické úřední desce byla zveřejněna veřejná vyhláška oznamující konání opakovaného veřejného projednání. Datum veřejného projednání bylo stanoveno na 16. 5. 2022 od 17:00 v budově Obecního domu Charvatce.

Opakované veřejné projednání řádně proběhlo, do sedmi dnů od konání veřejného projednání bylo uplatněno 13 podání, z toho 8 stanovisek dotčených orgánů a 5 námítky či připomínek.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 3 v opakovaném veřejném projednání. Z výsledků

veřejného projednání nevyplynula podstatná úprava návrhu Změny č. 3. Dne 11. 7. 2022 doručil pořizovatel návrh vyhodnocení dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Téhož dne doručil výzvu k uplatnění stanoviska z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Na základě výsledků opakovaného veřejného projednání došlo k následujícím úpravám dokumentace návrhu Změny č. 3:

Na základě výsledků veřejného projednání bude dokumentace Změny č. 3 upravena následujícím způsobem:

- Do kapitoly J. Výklad pojmů bude doplněn odstavec (6) s textem „**Vodohospodářské stavby a zařízení** – stavby a zařízení pro ochranu, využití a rozvoj vodních zdrojů a pro ochranu před škodlivými účinky vod“
- v koordinačním výkresu bude popis položky „Ochranné pásmo letiště a leteckých pozemních zařízení“ nahrazen textem „LK TRA – vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách“.
- v koordinačním výkresu bude text „Celé správní území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení ministerstva obrany“ nahrazen textem „Část správního území obce je situováno ve vzdušném prostoru Ministerstva obrany“
- z kapitoly „4.11 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ odůvodnění Změny č. 3 bude vypuštěna zmínka o zájmovém území MO ČR – OP přehledového radiolokátoru pro řízení letového provozu SRE a o koridoru radioreléových směrových spojů.
- do textu kapitoly „4.11 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ odůvodnění Změny č. 3 bude doplněn následující text:

„Část řešeného území je dotčena vzdušným prostorem pro létání v malých a přízemních výškách LK TRA, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. stělnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.“

Na základě stanovisek doručených k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek z opakovaného veřejného projednání nebyla dokumentace Změny č. 3 dále upravována. Svá souhlasná stanoviska doručili Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Krajský úřad Středočeského kraje a Státní veterinární správa pro Středočeský kraj a Magistrát města Mladá Boleslav. Státní pozemkový úřad doručil podání, v němž nevyjádřil své stanovisko k projednávané věci – obsahem podání není vyjádření skutečnosti, zda způsob vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách doručených v rámci opakovaného veřejného projednání zasahuje do veřejných zájmů hájených dotčeným orgánem. Obsahem podání je požadavek na úpravu Územního plánu (zakreslení melioračních řadů a jejich zohlednění při řešení Územního plánu). Návrh na změnu územního plánu však nelze učinit stanoviskem uplatněným při projednávání jiné věci,

návrh na změnu územního plánu musí splňovat náležitosti podle § 46, resp. § 55a Stavebního zákona. K obsahu uplatněného podání tak nelze přihlídnout, nejedná se o stanovisko k projednávané záležitosti – stanovisko v projednávané záležitosti nebylo doručeno. V souladu s ustanovením § 53 odst. 1 Stavebního zákona se tak má za to, že dotčený orgán s návrhem rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek z opakovaného veřejného projednání souhlasí.

Krajský úřad Středočeského kraje jako dotčený orgán doručil stanovisko ze dne 9. 8. 2022, v němž konstatoval možnost pokračovat v řízení o vydání Změny č. 3.

Pořizovatel zajistil úpravu návrhu Změny č. 3, doplnil náležitosti podle platné legislativy a předložil návrh Změny č. 3 zastupitelstvu obce s návrhem na vydání. Současně pořizovatel zajistil vypracování dokumentace úplného znění územního plánu Charvatce po vydání změny č. 3 a zajistil další postup podle Stavebního zákona a zvláštních právních předpisů.

2 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 3 se nedotýká širších vazeb obce. Obsahem Změny č. 3 jsou následující body:

- Aktualizace zastavěného území (předmět změny územního plánu ze zákona).
- Přesazení Územního plánu Charvatce v platném znění (dále jen Územní plán) na novou katastrální mapu.
- Vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ05 (mimo ZÚ) a PZ10 (včetně ploch DS1D, OM a OS)
- Zahrnout zahrady vymezené mezi stávající výstavbou a zastavitelnou plochu PZ03 do ploch bydlení.
- Stanovit architektonické a urbanistické hodnoty území (na něž se odkazují podmínky využití některých ploch s rozdílným způsobem využití)
- Stanovit nově využití areálu zemědělské výroby v centru obce.
- Upravit podmínky využití ploch BV a SV.
- Uložit zpracování územních studií jako podmínky pro rozhodování u ploch s výměrou nad 1 ha
- Upravit vymezení a rozdělení ploch dopravní infrastruktury.

Veškerý požadovaný Obsah Změny č. 3 se dotýká výhradně vnitřního uspořádání obce, které nemá bezprostřední ani zprostředkovaný dopad na širší vazby obce. Zprostředkovaně může mít částečný dopad pouze změna využití některých ploch, zejména vypuštění tří zastavitelných ploch. Jejich vypuštění se však vliv Územního plánu na širší vztahy obce zmenší, a to redukcí potenciálního dopravního zatížení stávající dopravní infrastruktury. Z tohoto důvodu pro Změnu č. 3 nebyl zpracováván výkres širších vztahů.

3 Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Dokumentace Změny č. 3 byla zpracována na základě vlastního podnětu obce. Obsah Změny č. 3 byl schválen zastupitelstvem obce v následujícím rozsahu:

- a) Aktualizace vymezení zastavěného území.
- b) Přesazení územního plánu Charvatce na aktuální katastrální mapu.
- c) Vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ10 a části PZ05 ležící mimo zastavěné území, z řešení územního plánu Charvatce, včetně ploch DS1D, OM a OS souvisejících se zastavitelnou plochou PZ10. Zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 změnit z BV, DS1D, OM, OS na NZO – plochy zemědělské, orná půda.
- d) Změna plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) vymezené na p. č. 535/21, 535/20, 535/19, 535/17, 535/23, 535/27, 535/16, k. ú. Charvatce u Jabkenic [650641] na plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV).
- e) Stanovení architektonické a urbanistické hodnoty území: dominanty prostorové a i významové, dálkové a exponované pohledy, pohledové osy, průhledy, plochy a prstence zeleně.
- f) Změna využití, případně vymezení plochy přestavby na plochách zemědělské výroby v centru Charvatců (parcely č. 117/3, 15/2, st. 4/1. Cílem změny je snížení rizika potenciálních negativních vlivů areálu na obytné území obce. Areál bude rozdělen do funkčních ploch pro rybářství (stávající provoz), řeznictví (stávající provoz), plochy skladování (změna z ploch zemědělské výroby) a plochy pro bydlení (přestavba). Zachovány budou původní koeficienty zastavění a zeleně a podmínky využití pro plochy zemědělské výroby, které zůstanou součástí řešení územního plánu Charvatce.
- g) V rámci urbanistické koncepce definuje charakter zástavby (charakteristické prvky místní venkovské zástavby) a případně upraví podmínky využití ploch BV a SV.
- h) Uložení zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování u zastavitelných ploch s výměrou nad 1 ha.
- i) Změna č. 3 může upravit vymezení a rozdělení ploch dopravní infrastruktury.

Naplnění jednotlivých bodů Obsahu Změny č. 3 je popsáno v následujících odstavcích.

- Bod 1)

Bod 1) byl v souladu se schváleným Obsahem Změny č. 3 a v souladu s platnou legislativou naplněn. Zastavěné území bylo aktualizováno na základě aktuální katastrální mapy, kterou předal Katastrální úřad pořizovateli k 16. 2. 2021. Veškeré aktualizace spočívali v zahrnutí zastavěných stavebních pozemků do zastavěného území. Ostatní důvody podle § 58 Stavebního zákona nebylo při aktualizaci nutno uplatnit.

- Bod 2)

Bod 2) byl v souladu se schváleným Obsahem Změny č. 3 naplněn. Při přesazování ploch s rozdílným způsobem využití byly v maximální možné míře respektovány hranice parcel katastru nemovitostí. V případě, že nebylo možno identifikovat hranici plochy s hranicí parcely katastru, byla parcela rozdělena mezi více ploch. Výsledek přesazení je zjevný v koordinačním

výkrese Změny č. 3. Při přesazení na novou katastrální mapu nebyly identifikovány takové rozdíly, které by vyžadovaly určení plochy s rozdílným způsobem využití Změnou č. 3.

- Bod 3)

Bod č. 3) byl v souladu se schváleným Obsahem Změny č. 3 naplněn. Beze zbytku byly vypuštěny všechny tři zastavitelné plochy, včetně všech lokalit. Jako lokalita je Změnou č. 3 nazývána část zastavitelné plochy, která je zahrnuta do jedné plochy s rozdílným způsobem využití. U všech vypuštěných zastavitelných ploch bylo navrhované využití nahrazeno jejich stávajícím využitím, tj. u ploch PZ03 a PZ10 téměř beze zbytku plochami NZO, u zastavitelné plochy PZ05 plochami NZO mimo zastavěné území.

Obsah Změny č. 3 stanovil, že část plochy PZ05 v zastavěném území má být v řešení ponechána. Tento požadavek vycházel z existence následných rozhodnutí na této ploše, a právě z polohy v zastavěném území. Při zpracování Změny č. 3 však bylo konstatováno, že by takový postup mohl být považován za diskriminační, neboť jeden z pozemků je ve vlastnictví starosty obce, druhý ve vlastnictví jeho příbuzného. Vzhledem k tomu, že Změna č. 3 vypouští možnost výstavby na zbytku plochy PZ05, mohla by být při ponechání možnosti výstavby na pozemcích ve vlastnictví osob blízkých vedení obce konstatována podjatost, ačkoliv jsou objektivní podmínky v daném případě zcela odlišné. Proto byly zastavitelné plochy vypuštěny i v rámci zastavěného území. Změna č. 3 stabilizovala stávající využití plochy, která je využívána částečně jako zahrada v zázemí rodinného domu, částečně jako samostatná zahrada. Ačkoliv jsou zahrady v zázemí rodinných domů běžně zahrnovány do plochy bydlení a samostatná zahrada je vybavena přípojkami technické infrastruktury potřebnými pro stavbu rodinného domu, bylo opět s ohledem na možné tvrzení diskriminačního přístupu vyhodnoceno jejich zahrnutí do ploch BV jako nežádoucí. Z těchto důvodů byly oba pozemky zahrnuty do ploch zeleně soukromé a izolační (ZS), které umožňují zachování stávajícího využití pozemků, neumožňují však umístování staveb pro bydlení.

- Bod 4)

Bod č. 4) byl v souladu se schváleným Obsahem Změny č. 3 naplněn. Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) byla nahrazena plochami bydlení v rodinných domech (BV), neboť se jedná o pozemky, které jsou součástí zastavěného stavebního pozemku rodinných domů a plní funkci jeho zázemí. Na území celé obce se zahrnují stavby rodinných domů do ploch bydlení v rodinných domech, venkovských (BV) včetně zázemí jejich zahrad a dvorů. Změna č. 3 tak odstranila anomálii, jejíž účel nebyl specifikován.

- Bod 5)

Bod č. 5) byl vyhodnocen a částečně naplněn (v rozsahu překryvu s bodem č. 7). Prostorové ani významové dominanty, dálkové ani exponované pohledy, pohledové osy, průhledy, plochy a prstence zeleně nebyly v území identifikovány. Na území obce se sice některé dílčí jmenované prvky vyskytují, nejedná se však o tak hodnotné skutečnosti, které by bylo nezbytné specificky chránit. Jejich ochrana navíc byla zohledněna už při zpracování Územního plánu, kdy například pohledová osa, tvořená severojižní ulicí na parcela 582/1, je vymezena jako samostatná plocha s rozdílným způsobem využití, která neumožňuje umístování staveb ani zařízení, která by pohledovou osu zastínila. Z hlediska pohledových dominant je nutno konstatovat, že se Charvatce nacházejí v relativně ploché krajině středního Pojizeří bez výraznějších vrcholů. Vršek, který tvoří místní část Na Květníku je v dálkových pohledech nepříliš významný, navíc je zastavěn nepříliš úhlednou rekreační zástavbou. Dominantu obce tak v současnosti tvoří vyhlídková věž v centru sídla Charvatce. Její dominantní postavení je chráněno stanovenými podmínkami využití, které nepřipouští výškové

stavby. V minulosti se v území nacházely dálkové pohledy na horu Ještěd, ty jsou nicméně v současnosti do značné míry zakryty vzdálenou vzrostlou vegetací. O ucelených prstencích zeleně nelze v obci hovořit. Jedná se o tradiční venkovskou výstavbu, kde je většina zeleně tvořena soukromými zahradami. Ty jsou rozptýlené po celém sídle a tvoří součást zastavěných stavebních pozemků. Jako takové jsou také zahrnuty v plochách bydlení, pokud přímo navazují na bytovou výstavbu. Samostatné zahrady bez přímé návaznosti na bytovou výstavbu Územní plán vymezuje jako plochy zeleně soukromé a vyhrazené, čímž jim poskytuje dostatečnou ochranu.

- Bod 6)

Bod č. 6) byl v souladu se schváleným Obsahem Změny č. 3 naplněn, když došlo ke změně definice stávajícího využití plochy výrobního areálu a vymezení části areálu jako plochy přestavby. Část areálu byla v souladu se skutečným stávajícím stavem vymezena jako plocha skladování. Stavby v této části areálu využívány pro skladování, a proto byla plocha vymezena jako stavová. Dále byla samostatně vymezena stavová plocha pro rybářství, pro niž byly definovány podmínky využití. Podmínky využití byly definovány rovněž pro nově ustanovenou plochu s rozdílným způsobem využití, která byla vymezena pro zpracování zemědělské výroby, konkrétně pro řeznictví. Původně stanovené využití nebylo dostačující, po dobu platnosti původní územně plánovací dokumentace nedošlo k dostatečné transformaci předmětného území, která by zajistila plné využití areálu, a tím i odpovídající využití zastavěného území obce. Dostatečně využívány byly pouze dvě části, které Změna č. 3 definuje jako plochy pro rybářství a pro zpracovatelský průmysl. Vymezená plocha skladování má posílit stávající nedostatečné využití třetí části výrobního areálu. Jeho plnému využití v minulosti bránilo definování plochy jako výroby zemědělské. Nově bude plocha určena přímo pro skladování, což umožní rozvoj stávajícího využití a současně zabráni nežádoucímu návratu živočišné výroby do centra obce. Čtvrtá část bývalého zemědělského reálu je vymezena pro zeleň soukromou a vyhrazenou.

Na základě výsledků veřejného projednání však došlo k vypuštění navrhované plochy bydlení venkovského, jejíž prověření bylo vyžadováno v rámci schváleného Obsahu. Namísto této plochy byla vymezena stavová plocha zeleně soukromé a vyhrazené.

- Bod 7)

Bod. č. 7) byl v souladu se schváleným Obsahem Změny č. 3 naplněn, když byla do textové části Územního plánu, do kapitoly B.3. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot byly doplněny architektonické a urbanistické hodnoty místní venkovské zástavby.

- Bod 8)

Bod. č. 8) byl v souladu se schváleným Obsahem Změny č. 3 naplněn. Pro tři zastavitelné plochy s výměrou nad 1 ha bylo jako podmínka pro rozhodování v území uplatněno pořízení územní studie. U dvou ploch bylo od této podmínky upuštěno, ačkoliv mají více, než 1 ha, a to z důvodu, že jejich územní uspořádání je již vyřešeno.

- Bod 9)

Bod č. 9) byl v souladu se schváleným Obsahem Změny č. 3 naplněn. Namísto několika ploch s rozdílným způsobem využití, determinujících kategorie místních komunikací, případně silnic, byly vymezeny pouze dvě plochy, z nichž jedna zahrnuje silnice, druhá pak místní a účelové komunikace. Podrobnější členění komunikací je mimo podrobnost územního plánu a musí být v souladu s platnými právními předpisy a aktuálními technickými normami stanoveny

v rámci podrobnější územně plánovací dokumentace nebo územního řízení. Pro nově vymezené plochy s rozdílným způsobem využití byly stanoveny podmínky využití.

Požadavky schváleného Obsahu Změny č. 3 byly naplněny.

4 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Změna č. 3 mění vybrané části Územního plánu. Jednotlivé změny jsou popsány a odůvodněny v následujícím textu, řazeném podle textu kapitol Územního plánu. Vypuštěna byla první kapitola s názvem „Úvod“, která dle Stavebního zákona, resp. jeho prováděcích předpisů, není součástí územního plánu. Územní plán byl Změnou č. 3 upravován pouze v rozsahu, který stanovil schválený Obsahem Změny č. 3. Změny nad rámec Obsahu Změny č. 3 byly provedeny ve zcela výjimečných případech, pokud to bylo nezbytné nebo účelné pro dosažení účelu Změny č. 3, a to zpravidla pokud určitá související část textu odporovala ustanovením zvláštních právních předpisů nebo byla mimo podrobnost územního plánu a nedalo se tedy podle ní rozhodovat.

Změna č. 3 má obsah stanovený rozhodnutím zastupitelstva, který nelze překročit. Územní plán obsahuje popisné informace, které nemají přímý vliv na rozhodování v území a neměly by tak být součástí opatření obecné povahy, nýbrž jejího odůvodnění. Změna č. 3 však tento nedostatek může řešit pouze v rozsahu, jaký jí umožňuje schválený Obsah Změny č. 3. Proto většinu těchto textů v územním plánu ponechává, pokud přímo nebrání rozhodování o změnách v území nebo nejsou v rozporu s platnou legislativou. Popisné texty jsou vypouštěny v těch částech územního plánu, jichž se věcně dotýká Změna č. 3.

4.1 A. Vymezení zastavěného území

V rámci Změny č. 3 došlo k aktualizaci zastavěného území. Pro vymezení zastavěného území je rozhodující katastrální mapa. Aktualizace zastavěného území tak byla provedena nad aktuální katastrální mapou, poskytnutou zeměměřickým a katastrálním úřadem. Datum, k němuž bylo zastavěné území aktualizováno, odpovídá datu, k němuž katastrální úřad poskytl data katastrální mapy pořizovateli. Jako výchozí bylo pro tuto aktualizaci využito zastavěné území obsažené v úplném znění územního plánu Charvatce po vydání jeho změny č. 2. Zastavěné území bylo vyhodnoceno z hlediska souladu s ustanoveními § 58 Stavebního zákona. Na základě tohoto posouzení nebylo nutné, resp. možné z vymezeného zastavěného území vypouštět žádné plochy. Nově zahrnuty byly parcely a jejich částí, které odpovídaly ustanovení § 58 odst. (2) písm. a) Stavebního zákona. Ostatní důvody pro zahrnutí plochy do zastavěného území se neuplatnili.

Následující tabulka uvádí výčet parcel zahrnutých Změnou č. 3 do zastavěného území, její charakteristiky a důvod zahrnutí.

Číslo parcely	Druh číslování	Druh pozemku	Výměra v m ² dle katastru nemovitostí	Důvod zahrnutí do zastavěného území
550/20	poz.	Trvalý travní porost	1056	Zastavěný stavební pozemek
312	st.	Zastavená plocha a nádvoří	144	Zastavěný stavební pozemek
545/14	poz.	Orná půda	1328	Zastavěný stavební pozemek
321	st.	Zastavená plocha a nádvoří	109	Zastavěný stavební pozemek
545/15	poz.	Orná půda	373	Zastavěný stavební pozemek
550/3	poz.	Zahrada	291	Zastavěný stavební pozemek
59/19	poz.	Trvalý travní porost	349	Zastavěný stavební pozemek
551/3	poz.	Ostatní plocha	9078	Zastavěný stavební pozemek

Aktualizací zastavěného území došlo k propojení některých dříve vymezených zastavěných území a tím i k redukci jejich celkového počtu na 4 zastavěná území na území obce.

4.2 B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

4.2.1 B.1. Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Podkapitola zůstala téměř beze změny. Vypuštěn byl pouze poslední odstavec. Informace v něm uvedená neodpovídá záměru na změnu využití části zemědělského areálu v centru obce. Jedná se o popisnou informaci bez přímého vlivu na rozhodování o změnách v území, proto její vypuštění fakticky neznamená změnu v podmínkách pro rozhodování o změnách v území. Vzhledem k Obsahu Změny č. 3 je možno jí vypustit Nově stanovené využití jednotlivých částí areálu je pro celkové uspořádání obce výhodnější.

4.2.2 B.2. Hlavní cíle rozvoje

V této podkapitole se vypouští věta „Současně s tím jsou vytipovány plochy pro umístění občanského vybavení a denní rekreaci (sportovní volně přístupné plochy).“ Tato věta se vázala k zastavitelné ploše PZ10, kterou Změna č. 3 v souladu se schváleným Obsahem Změny č. 3 vypouští. V té byly vymezeny dvě plochy občanského vybavení, které měly sloužit potřebám této plochy. Jejich využití pro ostatní zastavitelné plocha a pro stávající výstavbu v obci by bylo málo pravděpodobné vzhledem k periferní poloze těchto ploch. Nově navržená tak zůstává jedna plocha občanského vybavení v rámci jedné ze zastavitelných ploch. I tato občanská vybavenost bude sloužit především dané zastavitelné ploše. Se vznikem další občanské vybavenosti se počítá v rámci přípustného využití zastavitelných ploch. to je konstatováno v nově formulované větě, která nahradila původní formulaci o „případné výstavbě zařízení předškolní výchovy“. S tou se momentálně primárně počítá v rámci obecního domu v centru obce, pokud o takovou službu bude zájem a její provoz bude i z ekonomického hlediska udržitelný. Těžištěm občanského vybavení tak zůstává centrum obce, jehož význam se tak posiluje a stává se tak skutečným těžištěm dění v obci, což je z hlediska zachování integrity sídla a jeho obyvatelstva žádoucí.

. Nově navrhovaná plocha pro občanskou vybavenost, která je zařazena do veřejně prospěšných staveb je určena pro případnou výstavbu zařízení předškolní výchovy. Ta bude uspokojena v rámci vymezených ploch občanského vybavení a v rámci přípustného využití na těchto zastavitelných plochách.

4.2.3 B.3. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

V podkapitole se upravuje zavádějící informace, kdy nebyla zohledněna skutečnost, že plochy ochranné a izolační zeleně jsou součástí ploch sídelní zeleně. Původní formulace tak byla matoucí. Tato změna nemá žádný vliv na rozhodování o změnách v území.

Do podkapitoly byly dále doplněny architektonické a urbanistické hodnoty obce obsahující Charakteristické prvky místní venkovské zástavby, k nimž Územní plán referuje v rámci podmínek využití území, dosud je však nedefinoval. Tuto závadu Změna č. 3 v souladu s požadavky Obsahu Změny č. 3 odstraňuje a charakteristické prvky definuje.

Při definici charakteristických prvků vycházel projektant ze stávajícího stavu, kdy provedl průzkum, při němž zjišťoval charakteristiky jednotlivých staveb a urbanistických struktur, které jsou určující pro celkový vzhled sídla. Prvky, opakující se na převážné většině zastavěného území obce pak byly shrnuty do pěti bodů, které vystihují nejzásadnější charakteristiky stávající zástavby.

4.3 C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Z textu podkapitoly bylo v prvním odstavci vypuštěno slovo „návrh“, neboť Územní plán byl schválen zastupitelstvem obce a vydán opatřením obecné povahy v souladu se zvláštními právními předpisy. Tím se návrh územního plánu stal územním plánem a je třeba o něm takto referovat, aby nedocházelo k terminologickým nedorozuměním.

Dále jsou z kapitoly vypuštěny odkazy na plochy přestavby PP01 a PP02. Obě plochy přestavby, tedy PP01 i PP02, již byly realizovány. Plocha přestavby PP01 v lokalitě Na Květníku je již využívána jako plocha smíšená obytná venkovská. Na parcelu se nachází několik staveb, z nichž některé jsou nově zrekonstruované, případně nově postavené. Celá plocha je pak pod společným užíváním a splňuje tedy definici zastavěného stavebního pozemku. Nebylo tedy účelné dále ji v Územním plánu uvádět jako plochu přestavby.

Obdobně vymezená plocha přestavby PP02 byla vymezena pro realizaci výstavby, která již ke dni zpracování Změny č. 3 stála. Jednalo se o plochy veřejného občanského vybavení pro výstavbu nového obecního úřadu. Tato stavba již byla realizována a nový obecní úřad zde již funguje. Ani zde tedy nebylo účelné uvádět danou plochu jako plochu přestavby.

Z textu bylo dále vypuštěno slovo „nově“ použité k vymezení zastavitelných ploch, které by mohlo být zavádějící a je nadbytečné. Jedná se o vymezené zastavitelné plochy, nikoliv nově vymezené zastavitelné plochy. Současně došlo k rozepsání výčtu zastavitelných ploch, kdy původně využití označení „PZ01 až PZ18“ bylo zavádějící, neboť jednotlivými změnami došlo k vyřazení některých zastavitelných ploch, ať už kvůli jejich realizaci (např. PZ01, PZ04) nebo rozhodnutím zastupitelstva (PZ03, PZ05, PZ10).

Změna č. 3 rozdělila v souladu Obsahem Změny č. 3, schváleným zastupitelstvem obce, plochu výrobního areálu v centru Charvatců na čtyři části, na nichž stabilizovala reálné stávající využití. Část areálu je v současnosti provozována jako skladiště. Tato funkce je z hlediska umístění v centru obce relativně bezproblémová, pokud neindukuje výraznou dopravní zátěž. To se neděje, proto Změna č. 3 toto využití stabilizuje. Dané využití je z hlediska celkového uspořádání obce výhodnější než využití, pro něž je kolaudována většina staveb na území výrobního areálu, tedy živočišná výroba. Část areálu byla vymezena pro stávající rybářství, pro něž nově byly definovány samostatné podmínky využití. Ty reflektují

převažující účel plochy a současně její polohu v blízkosti bytové výstavby. Další stabilizovanou částí výrobního areálu je stávající řeznictví. S ohledem na požadovanou polyfunkčnost a potřebu možnosti pružného rozhodování o změnách v území byla plocha specifikována obecněji jako plocha pro zpracování zemědělské produkce. Tím je umožněno jak stávající využití, tak i další využití, která splní stanovené podmínky využití. Poslední samostatně vymezenou částí je pak stabilizovaná plocha zeleně soukromé a vyhrazené, což odpovídá stávajícímu využití této plochy.

4.3.1 C.1. Urbanistická koncepce – členění území na zastavitelné plochy a plochy s rozdílným způsobem využití

Z této podkapitoly byl vypuštěn odstavec s následujícím textem: „Plochy s rozdílným způsobem využití, zastavitelné plochy, plochy přestavby, další urbanistické limity a informace jsou vymezeny pro jednotlivé pozemky nebo jejich části na úrovni podkladu map evidence nemovitostí.“ Jedná se o čistě informativní text bez jakékoliv vazby na rozhodování o změnách v území. Limity využití území nejsou předmětem územního plánu. Informace nemá přímý ani nepřímý vliv na rozhodování v území a může působit zavádějícím dojmem. Proto je z textu vypuštěna.

Z textu urbanistické koncepce obce Charvatce byly odstraněny odkazy na vypuštěné zastavitelné plochy. Plochy PZ03, PZ05 a PZ10 byly vypuštěny v souladu s požadavky zadání, resp. schváleného Obsahu Změny č. 3. Možnost vypuštění byla prověřena a z hlediska zajištění cílů a úkolů územního plánování nebyly shledány překážky, které by vypuštění ploch bránily. I po vypuštění předmětných zastavitelných ploch bude mít obec zajištěny dostatečné podmínky pro budoucí rozvoj obytné funkce. Vymezeno zůstává přes 22 ha zastavitelných ploch, jejichž hlavním účelem je rozvoj sídelní funkce obce. Do této výměry jsou zahrnuty i související funkce. Přímo pro bydlení (plochy BV a SV) je vymezeno 20 ha, při stávajícím počtu 331 obyvatel v obci tak připadá na každého stálého obyvatele více než 600 m² zastavitelných ploch pro bydlení nebo smíšených obytných. Přitom 600 m² je při současných trendech běžná velikost parcely pro umístění rodinného domu. Při obsazenosti bytů cca 2,25 obyvatele lze tedy zjednodušeně říci, že v případě realizace všech zastavitelných ploch dojde ke ztrojnásobení počtu obyvatel na více než 1 000 obyvatel. Nelze tedy argumentovat, že by vypuštěním zastavitelných ploch došlo k ohrožení veřejného zájmu, kterým je rozvoj obce. Současně bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že od schválení Územního plánu v roce 2009 nebyly předmětné plochy ani v dílčím rozsahu využity pro výstavbu. To platí i pro některé další zastavitelné plochy, zahrnuté do Územního plánu. Při redukci rozsahu zastavitelných ploch, která je žádoucí s ohledem na sociální soudržnost obyvatel obce, byla jako klíč pro výběr využita kvalita zemědělského půdního fondu. Dle zvláštních právních předpisů je nepřipustné dělat zábory zemědělského půdního fondu s I. nebo II. třídou ochrany, pokud není prokázán výrazně převyšující veřejný zájem na tomto záboru. S ohledem na nadbytečný rozsah zastavitelných ploch na území obce Charvatce není možné tvrdit výrazně převyšující veřejný zájem na zábor takto kvalitních půd, zejména pokud se v uplynulých více než 10 letech neprokázala potřeba na těchto plochách stavět. Vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ05 a PZ10 je tak naplněním požadavků zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění.

Při vypuštění zastavitelné plochy PZ10 došlo rovněž k vypuštění návrhových lokalit pro občanské vybavení. Plochy byly navrženy ve vazbě na vypouštěné zastavitelné plochy pro bydlení. Umístěny byly na periferii obce. Bez vazby na zastavitelné plochy pro bydlení postrádaly tyto plochy občanského vybavení smysl. Pro maloobchod by měly být využity stávající plochy občanského vybavení v centru obce. Maloobchodní provozovny je rovněž

možno zřizovat v rámci přípustného využití některých ploch pro bydlení, případně smíšených obytných ploch.

V textu byl dále do občanského vybavení doplněn obecní dům, kterým je bývalý obecní úřad. Ten byl uvolněn realizací plochy přestavby PP02, na níž byla umístěna nová budova obecního úřadu. Informace o této přestavbové ploše, kterou Změna č. 3 zařadila do ploch stavových, byla z textu rovněž vypuštěna. Obdobně byla vypuštěna i plocha přestavby PP01 v lokalitě Na Květníku. Plocha byla Změnou č. 3 územního plánu vyhodnocena jako součást zastavěného území, na němž již byla realizována navrhovaná funkce, tedy smíšená obytná venkovská plocha. Proto je informace o ploše přestavby PP01 z Územního plánu vypuštěna

Vypuštěna byla ve všech třech oddílech (Urbanistická koncepce obce Charvatce, Urbanistická koncepce lokality U Pily, Urbanistická koncepce lokality Na Květníku) i informace, že jsou v návrhu podrobně specifikovány hlavní prostory místních komunikací tak, aby v maximální míře došlo ke zklidnění dopravy v obytných zónách. Podrobnost specifikace byla provedena nad rámec podrobnosti územního plánu, který nesmí obsahovat podrobnosti náležející regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí (§ 43 odst. (3) Stavebního zákona)

4.3.2 C.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

V podkapitole C.2. došlo k aktualizaci vymezení zastavitelných ploch a informací o nich. Na pravou míru byla uvedena informace o zastavitelné ploše PZ08, která podle dokumentace Územního plánu ležela v zastavěném území v plném rozsahu, zatímco v textu byl tvrzen pouze částečný rozsah zahrnutý do zastavěného území.

Vypuštěna byly informace o poloze zastavitelné plochy PZ12 v ochranném pásmu lesa. Vymezení limitů využití území není předmětem územního plánu (nevydávaj se opatřeními obecné povahy, kterým se vydává územní plán), zastupitelstvo obce je tak nemůže schvalovat. Ochranné pásmo lesa nadto není zakotveno v legislativě (zakotvena je vzdálenost do 50 metrů od okraje lesa, v níž se k záměrům vyjadřuje příslušný orgán státní správy lesů).

Vypuštěny byly dále informace o plochách přestavby PZ01 a PZ02, které již byly realizovány a jejich využití je nyní stabilizované. Vypuštěny byly i informace o zastavitelných plochách PZ03, PZ05 a PZ10, které byly Změnou č. 3 z řešení vypuštěny. Odůvodnění vypuštění těchto ploch je uvedeno v předchozím textu (viz sekci 4.3.1., resp. kapitolu 3.).

Ve smyslu předchozích tří odstavců byla upravena tabulka „Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území“, jejíž název se Změnou č. 3 mění na „Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby“. Tabulka byla aktualizována podle stávajícího stavu – byla určena výměra ploch nad novým katastrem, současně byla redukována o realizovanou výstavbu, která není nadále součástí zastavitelné plochy. Vypuštěny byly realizované zastavitelné plochy (tj. plochy nově zahrnuté do zastavěného území) a zastavitelné plochy, které se vypouští v souladu s požadavky schváleného Obsahu Změny č. 3. Současně byla tabulka korigována tak, aby odpovídala skutečnosti, neboť v některých zastavitelných plochách bylo chybně uvedeno využití některých lokalit (tj. částí zastavitelné plochy s jednotným způsobem využití). Některé plochy s rozdílným způsobem využití, zařazené do zastavitelných ploch jako návrhové lokality, pak Změna č. 3 nově charakterizuje (jedná se zejména o komunikace, pro něž byla vymezena jednotná plocha s označením PP bez dalšího dělení podle kategorií komunikací). V jednom případě byl způsob využití v tabulce uveden chybně – tuto chybu Změna č. 3 napравила.

4.3.3 C.3. Celková bilance ploch

Podkapitola obsahovala celkovou bilanci ploch. Tato bilance však neměla vliv na rozhodování v území, v ní uváděné údaje neodpovídaly skutečnosti a byly zavádějící. Vzhledem k nadbytečnosti byla tato kapitola vypuštěna.

4.3.4 C.4. Koncepce občanského vybavení

Podkapitola byla přečíslována na C.3. V rámci této podkapitoly došlo k aktualizaci výčtu občanského vybavení a byla doplněna zásada připouštějící umístování dalšího občanského vybavení v rámci těchto stávajících objektů.

Informace o návrhových lokalitách občanského vybavení na zastavitelných plochách byla upravena podle nových skutečností, které vyplývají ze Změny č. 3. Zdůrazněna byla možnost realizace občanského vybavení v rámci přípustného využití některých ploch, což by mělo být těžiště dalšího rozvoje občanského vybavení.

4.3.5 C.5. Koncepce systému sídelní zeleně

Podkapitola byla přečíslována na C.4. Podkapitola C.5. Koncepce systému sídelní zeleně se nemění, její změna nebyla v rámci Obsahu Změny č. 3 vyžadována.

4.4 D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4.4.1 D.1. Koncepce technického vybavení

Podkapitola D.1. Koncepce technického vybavení se mění pouze ve své části D.1.1. Rozvody elektrické energie VN. Zde je reflektována skutečnost, že plochy přestavby PP01 a PP02 již byly realizovány. Z textu byly dále odstraněny odkazy na zastavitelné plochy PZ03, PZ05 a PZ10, které Změna č. 3 z řešení vypustila. V návaznosti na to byly upraveny i některé formulace.

Ze stejné části podkapitoly byla vypuštěna i zavádějící informace o „cca čtyřech“ navržených trafostanicích, neboť územní plán navrhl pouze dvě. S ohledem na vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 byla jedna z nich z řešení vypuštěna. Informace o návrhu „cca 4 trafostanic“ je zavádějící a neodpovídá skutečnosti. Současně byla reflektována skutečnost, že po Změně č. 3 bude vyžadováno zpracování regulačních plánů pro zastavitelné plochy s rozlohou nad 1 ha. Požadavek na vymezení ploch pro trafostanice u malých zastavitelných ploch je nadbytečný, neboť tyto plochy budou zpravidla napájeny ze stávajících trafostanic (případně po výměně stroje). Požadavek na vymezení ploch pro trafostanice u zastavitelných ploch nad 1 ha vyplývá z nově formulovaného požadavku na zpracování regulačních plánů na tyto plochy, v rámci nichž pak bude místo pro trafostanici vymezeno. Vymezovat se tyto plochy však budou pouze v případě, že z řešení vyplyne konkrétní požadavek na umístění nové trafostanice.

Vypuštěn byl požadavek na řešení návrhu vedení tras nízkého napětí co nejbližší k předpokládanému centru odběru. Řešení nízkého napětí není v podrobnosti územního plánu.

Ostatní části podkapitoly (D.1.2. až D.1.6.) nebylo v důsledku Změny č. 3 potřeba měnit.

4.4.2 D.2. Koncepce dopravy

Podkapitole se nemění v části D.2.1. V ostatních částech Změna č. 3 k úpravám textu přistupuje.

V části D.2.2. Silniční doprava je z textu vypuštěn odstavec ve znění „Charakteristiky silničních komunikací a místních komunikací jsou uvedeny ve výkresové části dokumentace, kde jsou uvedeny funkční třídy i kategorie jednotlivých komunikací a zakreslena odpovídající ochranná pásma.“ Podrobná kategorizace komunikací se v souladu s požadavky uvedenými v Obsahu Změny č. 3, vypouští, neboť je mimo podrobnost územního plánu. Tyto požadavky spadají do podrobnosti regulačního plánu, případně územního rozhodnutí. Územní plán řeší prostorové uspořádání obce, technické parametry komunikací jsou součástí podrobnějších dokumentací. Proto Změna č. 3 zrušila kategorizaci komunikací a ponechala pouze členění na plochy silniční dopravy (DS) a plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) v souladu s aktuální metodikou MMR.

Z obdobného důvodu je výrazně přepracována i část D.2.3. Místní a cyklistické komunikace, která byla přejmenována na D.2.3. Místní a účelové komunikace. Cyklistické komunikace jsou podmnožinou účelových komunikací, případně součástí místních komunikací a silnic. V této části byla obsažena podrobná specifikace komunikací, která je ale mimo podrobnost územního plánu a náleží regulačnímu plánu či územnímu rozhodnutí. Změna č. 3 tak vyžaduje pouze to, aby místní komunikaci byly vedeny v kategorii odpovídající účelu komunikace. Tento požadavek odkazuje na zvláštní právní předpisy a české technické normy. Zřizování místních komunikací se připouští v rámci většiny ploch s rozdílným způsobem využití, neboť zajištění přístupu k nemovitosti je podmínkou každého využití. Změna č. 3 současně stabilizuje stávající místní komunikace, jejich změny připouští pouze v případě, kdy nedojde k narušení účelu, pro který byly zřízeny. Z hlediska celkového uspořádání území zpravidla není rozhodující přesné vedení komunikace, ale skutečnost, že obslouží všechny nemovitosti, které tuto obsluhu vyžadují. Totéž je vyžadováno od nových místních komunikací. Při parcelaci ploch pak Změna č. 3 vyžaduje, aby byly zřizovány dostatečné prostory pro umístění komunikací tak, aby parcelací části plochy nemohlo dojít ke znemožnění přístupu a budoucího využití zbytku této plochy (zpravidla zastavitelné plochy).

Z části D.2.4. Letecká doprava byla vypuštěna informace o limitu využití území, neboť tento limit využití území nevyplývá z Územního plánu a není předmětem schvalování zastupitelstva obce Charvatce. Jedná se o limit využití území, který nelze schvalovat opatřením obecné povahy, kterým se vydává územní plán. Jeho stanovení probíhá postupem podle zvláštních právních předpisů.

4.4.3 D.3. Koncepce nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady se Změnou č. 3 nemění.

4.4.4 D.4. Koncepce řešení požadavků civilní ochrany

V podkapitole se pouze aktualizují skutečnosti podle stávajícího stavu v území. Z budovy obecního úřadu se stal obecní dům, zatímco zmiňované „budoucí komunitní centrum“ se stalo obecním úřadem. Parcelní č. 52/5 po digitalizaci katastrální mapy dostal přidělen jiný pozemek, než tomu bylo před digitalizací katastrální mapy. Došlo ke změně katastrální mapy, včetně přečíslování pozemků. Uvedený údaj tak již nebyl aktuální a referoval k jinému pozemku na území obce, který je součástí zastavitelné plochy. Aktuálně je původně označený

pozemek veden jako parcela č. 908. Nová definice prostoru pro záchranné, likvidační a obnovovací práce této chybě do budoucna předchází.

4.5 E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

Koncepci uspořádání krajiny Změna č. 3 neřeší. Došlo tak pouze k drobným úpravám dvou podkapitol.

V podkapitole E.1. Koncepce uspořádání krajiny Bylo v posledním odstavci doplněno slovo „některých“. Jedná se o upřesnění formulace – původní znění mohlo evokovat možnost výstavby na všech plochách, které jsou ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. To by mohlo mít dopad i na plochy řešené Změnou č. 3.

V podkapitole E.5. Rekreace je reflektována skutečnost, že došlo k vypuštění některých zastavitelných ploch, včetně jedné plochy určené pro sportoviště.

4.6 F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

V souladu se schváleným Obsahem Změny č. 3 byly podmínky využití měněny pouze v minimálním rozsahu. Upraveny byly podmínky využití ploch BV, doplněny podmínky využití nově zřizovaných ploch VZr, VZz a VS. Vypuštěny byly podmínky využití ploch OM, které Změnou č. 3 z řešení Územního plánu vypadla.

4.6.1 F.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím

Upraveny byly podmínky využití v některých částech textu.

Bydlení v rodinných domech, venkovské – BV

U plochy BV v přípustném využití byl nahrazen termín „vlastní účelové stavby“ termínem „vedlejší stavby“, který je definovaný ve Stavebním zákoně a jeho obsah je tak na rozdíl od původního termínu jednoznačný. Plně přitom vyhovuje potřebám regulace využití této plochy. Ve stejném bodě pak byl vypuštěn text „variantně stavební pozemky obytných staveb souseda“, jehož význam není s ohledem na kontext zjevný.

Jako samostatný byl pak vymezen bod o drobných komerčních službách, na něž se původně vztahoval požadavek na umístování ve vedlejších stavbách. U tohoto typu služeb není nezbytné trvat na umístování ve vedlejších (resp. „vlastních účelových“). Proto byl odstraněn text „Za stejných podmínek lze realizovat“ a následující text byl zařazen do samostatné odrážky.

Doplněny byly i některé další body přípustného využití. Veřejné občanské vybavení umožňuje zejména na zastavitelných plochách umísťovat stavby a plochy občanského vybavení, které je podstatné pro správné fungování sídla, např. škol a školek. Dále bylo nezbytné doplnit přípustnost veřejných prostranství, aby mohly být zejména na zastavitelných plochách zřizovány místní komunikace a návesní prostranství. Doplněn byl i bod připouštějící

stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody. Ty jsou nezbytné pro bezproblémové fungování zejména na zastavitelných plochách ohrožovaných smyvy z okolních honů.

V podmínkách prostorového uspořádání došlo k redefinici koeficientu zastavění s použitím termínů ze Stavebního zákona tak, aby byl výklad této podmínky vždy jednoznačný podle zvláštních právních předpisů.

Vyřazen byl bod prostorového uspořádání, který umožňoval umístování služeb v parteru domů. Dle přípustného využití je možno pro nebytové funkce využít i ostatní části domu. Pro nebytové funkce bývá rovněž zpravidla využíváno podkroví (půdní prostory). Odstraněna byla i nespecifická podmínka, která obsahovala pojmy „převážně“ a „výjimečně“. Ty nejsou dostatečnou oporou pro rozhodování v území – není stanoveno za jakých podmínek je možno tyto hodnoty překročit. Namísto této nespecifické podmínky byla doplněna nová, jednoznačně specifikovaná podmínka omezující výšku staveb pro bydlení. Pro stanovení maximální výšky byl vzat v potaz charakter stávající výstavby, respektive její naprosto dominantní části.

Vyřazen byl rovněž bod, který podmiňoval umístování staveb pro chovatelství souhlasem sousedů. Územní plán nemůže delegovat práva na jednotlivé účastníky řízení – podmínky musí být stanoveny objektivně a předvídatelně.

U požadavku na zachování charakteristických prvků stávající výstavby u nově umístovaných staveb byl doplněn odkaz na základní koncepci, v níž byly Změnou č. 3 tyto charakteristické prvky definovány.

Plochy smíšené obytné, venkovské – SV

Hlavní využití plochy SV se podstatně nemění, vypuštěn byl pouze v úvodu bodu balastní text, který znejasňoval účel této podmínky. Text byl dále zjednodušen, když byla druhá věta podmínky integrována do věty první, neboť ubytovací služby jsou jednou z „obslužných služeb“, které byly připuštěny v první větě.

Doplněny byly některé body přípustného využití. Veřejné občanské vybavení umožňuje zejména na zastavitelných plochách umísťovat stavby a plochy občanského vybavení, které je podstatné pro správné fungování sídla, např. škol a školek. Dále bylo nezbytné doplnit přípustnost veřejných prostranství, aby mohly být zejména na zastavitelných plochách zřizovány místní komunikace a návesní prostranství. Doplněn byl i bod připouštějící stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody. Ty jsou nezbytné pro bezproblémové fungování zejména na zastavitelných plochách ohrožovaných smyvy z okolních honů. Připuštěny jsou nově i vedlejší stavby. Ty jsou pro fungování vymezených ploch pro bydlení nezbytné.

V podmínkách prostorového uspořádání došlo k vypuštění prvního bodu. Jedná se o tzv. procesní podmínku, která nestanovuje skutečnosti, které musí stavebník splnit, ale podmiňuje je provedením procesu. To je z hlediska územního plánu nepřipustné. Nadto požadavek na zajištění dopravní obsluhy vyplývá ze zvláštních právních předpisů. Pro zajištění vhodného podrobnějšího uspořádání zastavitelných ploch je možno využít nástroje, které definuje Stavební zákon, tj. zejména dohodu o parcelaci, územní studii nebo regulační plán. V rámci Změny č. 3 byla u zastavitelných ploch nad 1 ha výměry stanovena podmínka zpracování územní studie. Územní studie bude obsahovat i řešení vhodného dopravního napojení.

V podmínkách prostorového uspořádání dále došlo k redefinici koeficientu zastavění s použitím termínů ze Stavebního zákona tak, aby byl výklad této podmínky vždy jednoznačný podle zvláštních právních předpisů.

Vyřazen byl rovněž bod, který podmiňoval umísťování účelových staveb souhlasem sousedů. Územní plán nemůže delegovat práva na jednotlivé účastníky řízení – podmínky musí být stanoveny objektivně a předvídatelně.

U požadavku na zachování charakteristických prvků stávající výstavby u nově umísťovaných staveb byl doplněn odkaz na základní koncepci, v níž byly Změnou č. 3 tyto charakteristické prvky definovány.

Plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a středí – OM

Územní plán obsahoval jedinou plochu s tímto využitím. Ta byla vymezena v rámci zastavitelné plochy Z10 jako jedna z návrhových lokalit a byla společně s celou zastavitelnou plochou vypuštěna.

Plochy dopravní infrastruktury, doprava silniční – DS

Plochy silnic se vymezují pod silnicemi. Slouží pro zajištění dopravy, a to jak tranzitní, tak místní.

Na ploše mohou být zajišťovány i funkce související s bezpečností a plynulostí silničního provozu, včetně zřizování chodníků a případně i odstavných ploch a zastavovacích pásů autobusů, neboť vymezování samostatných ploch pro tyto funkce není účelné a náleží do podrobnější dokumentace. Pokud to bude nezbytné, je možné ke zlepšení podmínek pro silniční provoz využít i některé z ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, na nichž je toto připuštěno. Není tedy nutné pro dílčí úpravy silniční sítě měnit využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití, postačí vypracování podrobnější dokumentace. Plochy silniční budou využívány i pro zajištění vedení technické infrastruktury, pokud to jejich charakter umožní, a pro zřizování doprovodné zeleně cest.

Plochy výroby a skladování, skladové areály – VS

Plochy výroby a skladování, skladové areály se vymezují na ploše stávajícího areálu, který slouží pro skladování zemědělské produkce. Tato funkce se stabilizuje.

Jako přípustná využití jsou uvedena taková využití, která nekolidují s hlavním využitím, a která hlavní využití vhodně doplňují. Přípustné je mimo jiné i zřizování občanského vybavení. Tato možnost zohledňuje polohu areálu, respektive jeho jižní části, v centru sídla Charvatce. Využití některé stavby, zejména v jeho jižní části, s návazností na plochu veřejné zeleně, pro občanské vybavení, se nabízí jako vhodné. S ohledem na současné poznatky o území a vlastnické poměry, a s přihlédnutím na urbanistické uspořádání obce, je však předčasné vymezovat samostatnou plochu tímto účelem. Proto je v rámci polyfunkčního využití plochy připuštěno zřízení občanského vybavení. Současně by však měla většina plochy stále sloužit potřebám skladování, aby zůstala zachována diverzita ve využívání území a byla zachována co nejširší rozkročená ekonomická základna obce.

S ohledem na možnost vsakování dešťových vod a na zachování celkového panoramatu sídla byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání.

Plochy výroby a skladování, zemědělská výroba – zpracovatelský průmysl – VZz

Plochy výroby a skladování, zemědělská výroba – zpracovatelský průmysl se vymezují na ploše stávajícího areálu, který slouží jako řeznictví s porážkou. Tato funkce se stabilizuje.

Jako přípustná využití jsou uvedena taková využití, která nekolidují s hlavním využitím, a která hlavní využití vhodně doplňují. S ohledem na možnost vsakování dešťových vod a na zachování celkového panoramatu sídla byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání.

Plochy výroby a skladování, zemědělská výroba – rybářství – VZr

Plochy výroby a skladování, zemědělská výroba – rybářství se vymezují na ploše stávajícího areálu, který slouží jako zázemí pro zemědělskou výrobu – rybníkářství. Ta se vztahuje k samostatně vymezené vodní a vodohospodářské ploše, která leží východním směrem přes cestu. Na ploše jsou zřízeny zejména sádky a administrativní stavby. Tato funkce se stabilizuje.

Jako přípustná využití jsou uvedena taková využití, která nekolidují s hlavním využitím, a která hlavní využití vhodně doplňují. S ohledem na možnost vsakování dešťových vod a na zachování celkového panoramatu sídla byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání.

Plochy veřejných prostranství, veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – PP

Podmínky využití ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch jsou stanoveny tak, aby mohla plnit všechny své účely, tedy zejména dopravní, shromažďovací a sídlotvornou. Přípuštěny nebyly takové stavby a využití, které by tyto funkce narušovaly nebo omezovaly veřejný charakter místa. Přípuštěním drobných prvků komerční občanské vybavenosti je umožněno například provozování trhů. Dále jsou přípuštěny stavby a zařízení, které podporují dopravní a shromažďovací funkci prostranství. Nepřípustné jsou zejména veškeré stavby, které by narušily veřejný charakter daného prostranství. Tím by bylo významným způsobem narušeno hlavní využití, což by mělo negativní dopady na celkové uspořádání sídla.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční komunikace

Pod touto částí byly uvedeny podrobné kategorie členění komunikací, které Změna č. 3 z výše popsaných důvodů vypustila. Text byl tak rovněž vypuštěn.

4.6.2 F.2. Stanovení omezujících podmínek pro využití zastavitelných ploch a stavebních objektů

Z podkapitoly byly odstraněny texty týkající se zastavitelných ploch PZ03, PZ05 a PZ10, které Změna č. 3 v souladu s požadavky schváleného Obsahu Změny č. 3 vypouští.

4.7 G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

4.7.1 G.1. Pozemky určené pro veřejně prospěšné stavby

Z tabulky veřejně prospěšných staveb, uvedené v podkapitole, se vypouští první, šestý a sedmý řádek, neboť se pojily k zastavitelným plochám, které se Změnou č. 3 vypouštějí. Dále se ze všech řádků vypouští text „D1 je vymezena plocha o rozsahu“ a údaj o výměře. Koncepce dopravní infrastruktury byla změněna, takže už neřeší podrobnější kategorizaci komunikací. Údaj o výměře není směrodatný, neboť předmětem evidence katastru nemovitostí dle § 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, není výměra parcel katastru nemovitostí. Výměru je možné určit pouze geometrickým zaměřením, její uvádění u veřejně prospěšných staveb jako závazného parametru pro vyvlastnění je tak nevhodné a může způsobit komplikace při uplatňování práva podle tohoto ustanovení opatření obecné povahy.

V podkapitole je dále uvedeno, že do seznamu veřejně prospěšných staveb spadají i liniová vedení sítí technické infrastruktury, která jsou vyjádřena ve výkrese. Z výkresu byla vypuštěna ta vedení, která měla přímou vazbu na zastavitelné plochy vypuštěné Změnou č. 3.

4.8 H. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním územní studie

Rozhodování o změnách v území na zastavitelných plochách PZ07 (její západní části), PZ13 a PZ16 je podmíněno pořízením územní studie. Tyto plochy byly zvoleny na základě pokynu, obsaženého ve schváleném Obsahu Změny č. 3, který vyžadoval podmínění změn v území pořízením územní studie na všech plochách s výměrou nad 1 ha. Tuto podmínku by splnily ještě další dvě plochy, PZ15 a PZ18. U těch však bylo od tohoto požadavku upuštěno.

U plochy PZ15 bylo od požadavku zpracování územní studie upuštěno, neboť se jedná o zastavitelnou plochu, která hranici 1 ha přesahuje jen minimálně. Navíc pro plochy bydlení je určena pouze její lehce nadpoloviční část. Významná část je určena pro zahrady, plochy komunikací a ochrannou zeleň. Územní plán jednotlivá využití rozvrhl poměrně detailně a předurčil tak konkrétní řešení. Územní studie by tak řešila pouze architektonické detaily, kterou jsou však rámcově stanoveny v urbanistické koncepci. Požadavek na pořízení územní studie se tak jeví jako bezpředmětný.

U plochy PZ18 bylo od požadavku na pořízení územní studie upuštěno s ohledem na míru rozpracovanosti výstavby, respektive přípravy na ní. Značná část plochy již je rozparcelována, některé stavby již stojí. V takové situaci by byla podmínka zpracování územní studie významnou překážkou v započaté investici, na níž již byla vydána některá územní rozhodnutí. Její přínos by přitom byl minimální. Proto bylo od požadavku upuštěno.

Obdobná situace jako u plochy PZ18 je u plochy PZ07. Tam však došlo k investici pouze v okrajové části plochy. Ta byla proto z požadavku na pořízení územní studie vyjmuta, pro zbytek plochy je však stále smysluplné pořízení územní studie požadovat. Z nově dělené části bude do územní studie zahrnuta pouze parcela 905, která je v současnosti vymezena jako polovina veřejného prostranství, jehož součástí bude komunikace zpřístupňující pozemky

rodinných domů. Územní studie toto musí zohlednit a vymezit druhou polovinu tohoto prostranství.

Doba, do níž musí být data o zemní studii vložena do evidence územně plánovací činnosti, byla stanovena na 5 let.

4.9 I. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Pře kapitolu byla předsazena nová kapitole, obsahující požadavky na zpracování územních studií. Následující kapitoly byly konsekventně přečíslovány.

Z textu se vypouští zmínka o tabulkové části, neboť je zavádějící. Úplné znění územního plánu Charvatce po vydání změny č. 2 neobsahovalo samostatnou tabulkovou část, tabulky byly integrovány v textu dokumentu. Nově se pak informace obsažené v této kapitole vztahují k Úplnému znění územního plánu Charvatce po vydání jeho změny č. 3.

4.10 J. Výklad pojmů

Kapitola není dle platné vyhlášky č. 500/2006 Sb. obsahem územního plánu, přesto byla v textu ponechána. Optimální řešení, kterým je předsazení kapitoly před text územního plánu, by mohlo být matoucí a jednalo by se o čistě formální úpravu, která nemá dopad na rozhodování o změnách v území.

4.11 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Část řešeného území je dotčena vzdušným prostorem pro létání v malých a přízemních výškách LK TRA, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Níže uvedené stavby mohou být na celém správním území povolovány pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany České republiky:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení velmi vysokého napětí a vysokého napětí přenosové soustavy elektrické energie
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)

- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)

výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

5 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Dotčený orgán v rámci projednávání Zprávy o uplatňování vyloučil vliv Změny č. 3 na životní prostředí nebo systém NATURA 2000. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj tak nebylo zpracováno.

6 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

V rámci Změny č. 3 nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy.

Z řešení Územního plánu jsou Změnou č. 3 vypouštěny zastavitelné plochy PZ03, PZ05 a PZ10 o výměře 1,292 ha, 2,928 ha a 3,504 ha (výměry dle Územního plánu), celkem tedy 7,724 ha. Tyto plochy leží na půdách s II. třídou (94 %), resp. IV. třídou (0,465 ha, tj. 6 %) ochrany. Po vypuštění zastavitelných ploch Změna č. 3 v dotčeném území stabilizuje stávající využití. Z celkového rozsahu leží 0,644 ha v zastavěném území. Mimo zastavěné území jsou Změnou č. 3 vymezeny plochy „NZO – plochy zemědělské, orná půda“ (92 %), v zastavěném území pak plochy „ZS – Plochy systému sídlení zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená“ (8 %).

Plochy změn v krajině nově vymezovány nejsou, jsou pouze upravovány Územním plánem vymezené plochy podle aktuální mapy katastru nemovitostí.

7 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch

7.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Od doby nabytí účinnosti Územního plánu se využití zastavěného území prakticky nezměnilo. Bylo zbudováno několik nových staveb v rámci zastavěného území, čímž došlo k nepatrnému zlepšení jeho využití. Nově využita byla jedna zastavitelná plocha, která byla zahrnuta do zastavěného území. V rámci tohoto nového zastavěného území je stále určeno několik ploch k zastavění.

V rámci zastavěného území se nachází areál bývalého jednotného zemědělského družstva. Část je využívána pro potřeby rybářství, část pro potřeby zpracování produktů živočišné výroby. Zbytek areálu je částečně využíván pro skladování, částečně bez využití. Nevyužívaná část areálu je vymezena jako plocha zeleně soukromé a vyhrazené.

7.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 3 v souladu se schváleným Obsahem Změny č. 3 nevymezuje zastavitelné plochy. Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch nebyla v rámci zpracování Změny č. 3 shledána.

8 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby

Změna č. 3 neobsahuje záměry, které by svým rozsahem měly charakter nadmístního významu.

9 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 a sdělení, jak bylo zohledněno

V souladu se stanovisky dotčených orgánů podle § 55a odst. (2) písm. d) a e) není pro Změnu č. 3 zpracováváno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. Stanovisko podle § 50 odst. 5 Stavebního zákona tak nebude uplatňováno.

10 Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 3 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

10.1 Politika územního rozvoje ČR

Vyhodnocení souladu platné územně plánovací dokumentace obce

Usnesením vlády č. 929 ze dne 20. července 2009 byl schválen dokument Politika územního rozvoje České republiky 2008. Ten byl Vládou České republiky aktualizován:

- k 15. 4. 2015 usnesením č. 276 Aktualizací č. 1 politiky územního rozvoje ČR 2008;
- k 2. 9. 2019 usnesením č. 629 Aktualizací č. 2 politiky územního rozvoje ČR 2008;
- k 2. 9. 2019 usnesením č. 630 Aktualizací č. 3 politiky územního rozvoje ČR 2008;
- k 17. 8. 2020 usnesením č. 833 Aktualizací č. 5 politiky územního rozvoje ČR 2008.

V politice územního rozvoje ČR 2008 ve znění 5. aktualizace (dále jen aPÚR) jsou stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a vymezeny rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury.

Platná územně plánovací dokumentace byla vyhodnocena podle politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění 3. aktualizace. Krajský úřad Středočeského kraje konstatoval soulad územního plánu Charvatce i změny č. 1 a č. 2 územního plánu Charvatce s Politikou územního rozvoje ČR ve znění 1., 2. i 3. aktualizace ve svých stanoviscích, uplatněných při projednávání těchto dokumentací. Aktualizace č. 5 se týká vodního díla Kryry, Senomaty a Šanov a koridorů pro přivaděče vody vodní dílo Kryry – Kolečovický potok a vodní dílo Kryry – Rakovnický potok. Z této aktualizace nevyplývají žádné požadavky na územně plánovací dokumentaci obce Charvatce.

Vyhodnocení souladu Změny č. 3

Území obce Charvatce nespadá do žádné rozvojové osy ani oblasti a není součástí specifických oblastí.

Stanovené republikové priority (body 14–32) určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování. Uplatňováním vybraných republikových priorit v oblasti územního plánování se sleduje cíl zajistit udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Jednotlivé priority zapracoval do své koncepce Územní plán a z tohoto pohledu byl i vyhodnocen a odsouhlasen i příslušným Krajským úřadem. V následujícím textu jsou jednotlivé priority z aPÚR citovány (text kurzivou) a následně je popsán způsob, jakým se jich dotýkají úpravy dokumentace provedené Změnou č. 3.

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Priorita (14) je Změnou č. 3 podporována. K rozvoji přírodních a civilizačních hodnot přispěla vypuštěním tří zastavitelných ploch. Vypuštění zastavitelných ploch posílilo ochranu přírodních hodnot, konkrétně kvalitní zemědělské půdy. Civilizační hodnoty po vypuštění těchto zastavitelných ploch nebudou zatěžovány z hlediska jejich udržitelnosti a celkově se sníží nároky na stávající infrastrukturu. Z hlediska urbanistického a architektonického se jedná o odlehčení zátěže stávajících urbanistických a architektonických hodnot snížením celkové rozlohy zastavitelných ploch, jejichž realizace by nezbytně významným způsobem ovlivnila urbanismus a pravděpodobně i architekturu v obci. Intenzivní výstavbou na těchto zastavitelných plochách by došlo k narušení identity a sociální soudržnosti sídla Charvatce. Zástavba by znamenala skokový nárůst počtu obyvatel sídla. Tento problém se vztahuje i k ostatním rozsáhlým zastavitelným plochám, ty však ve většině neleží na nejkvalitnějších zemědělských půdách a prověření jejich vypuštění nebylo součástí Obsahu Změny č. 3. Změna č. 3 tak přispívá k citlivému přístupu ke krajině a pomáhá naplnit tuto prioritu.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Priorita (14a) je Změnou č. 3 zohledňována, když chrání nejkvalitnější zemědělskou půdu vypuštěním zastavitelných ploch PZ03, PZ05 a PZ10.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Priorita (15) je Změnou č. 3 respektována. Zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 podporovaly vznik výrazně prostorově a funkčně odděleného sídla kolem nové výstavby na jižním okraji Charvatců. Vznik takto rozsáhlé segregované lokality by nutně měl negativní vliv

na sociální soudržnost. Tímto postupem Změna č. 3 částečně předchází vzniku sociální segregace.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR.

Priorita (16) je Změnou č. 3 zohledněna, když svým řešením zdůrazňuje celkové řešení uspořádání obce nad možností zhodnocení pozemků jednotlivých vlastníků. Toto řešení, obsažené v původním Územním plánu, by snížilo produkční kapacitu krajiny. Změnou č. 3 vypuštěné zastavitelné plochy zabíraly přes 2 % z celkové rozlohy neúrodnějších půd na území obce, což je podstatný zásah do produkčního potenciálu krajiny. Přitom je v obci vymezen stále ještě více než dostatečný rozsah zastavitelných ploch pro bydlení (celkem přibližně 600 m² ploch bydlení nebo smíšených obytných na každého stávajícího obyvatele), a to převážně na půdách s výrazně horší bonitou. Změna č. 3 tedy upřednostnila komplexní řešení nad jednostranným hlediskem tržního zhodnocení pozemků. Současně, s ohledem na petici, která byla proti dotčeným zastavitelným plochám podána, lze konstatovat, že Změna č. 3 zohlednila i požadavky obyvatel.

(16 a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Priorita (16a) se týká zejména měst a regionů. Změna č. 3 naplňuje její požadavky do té míry, že vypouští z řešení neintegrální zastavitelné plochy (zejména PZ10), které se vymykají celkovému půdorysu sídla (výrazně prodlužují délku hranice potenciálního zastavěného území). Z tohoto pohledu byla problematická zejména Územním plánem vymezená zastavitelná plocha PZ01, kde je však výstavba již realizována a Změna č. 3 tak na ní nemůže tuto prioritu vztáhnout. Přes problematický charakter této zástavby však nelze přistoupit ke kumulaci negativních jevů.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Prioritu (17) nebylo v rámci územně plánovací dokumentace nezbytné zohlednit, neboť obec neleží v hospodářsky problémovém regionu.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Priorita (18) je aplikovatelná na úrovni zásad územního rozvoje. Řešení přijaté Územním plánem bylo akceptováno všemi dotčenými orgány, včetně Krajského úřadu Středočeského kraje. Změna č. 3 nemění význam obce v rámci polycentrického uspořádání regionu. Územní plán počítá se zachováním venkovského charakteru obce, k čemuž Změna č. 3 napomáhá.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu

nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Priorita (19) Změnou č. 3 plně zohledněna. Areál s částečným charakterem brownfieldu byl rozdělen na čtyři části s rozdílnými funkcemi, z nichž tři jsou nadále určeny pro výrobu a skladování, jedna je pak určena pro zeleň. V areálu se dále připouští zřizování občanského vybavení, které umocňuje polyfunkční charakter území. Toto řešení bude mít pozitivní dopady ve všech aspektech stanovených danou prioritou.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Priorita (20) je Změnou č. 3 zohledněna, neboť vypouští zastavitelné plochy, které mohly významným způsobem ovlivnit charakter krajiny. Některé tyto plochy byly umístěny do relativně konfliktních lokalit z hlediska celkového krajinného rázu a do výrazně konfliktních lokalit z hlediska ochrany ZPF. Kompenzační opatření v podobě např. vymezení pásu zeleně okolo těchto ploch chyběla. Změna č. 3 výrazným způsobem v souladu s požadavky této priority zohlednila veřejný zájem na ochraně ZPF.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Priorita (20a) není Změnou č. 3 dotčena. Prostupnost krajiny není ovlivněna. Změna č. 3 nenarušuje migrační prostupnost krajiny, která je zajišťována platnou územně plánovací dokumentací.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Priorita (21) byla řešena v rámci Územního plánu a vyhodnocena jeho odůvodněním. Změna č. 3 do řešení priority nezasahuje.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Priorita (22) je aplikovatelná zejména na krajské úrovni. Její zapracování do územně plánovací dokumentace obce bylo řešeno v rámci Územního plánu a vyhodnoceno jeho odůvodněním. Změna č. 3 do naplňování priority nikterak nezasahuje. Úpravou uspořádání území spočívající ve vypuštění zastavitelných ploch a dalších dílčích úprav není cestovní ruch dotčen.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Prioritu (23) řeší platná územně plánovací dokumentace, k jejímuž řešení vydal souhlasné stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje jako dotčený orgán. Změna č. 3 neovlivňuje dostupnost území a svým řešením snižuje nároky na dopravní infrastrukturu.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Prioritu (24) řeší platná územně plánovací dokumentace, k jejímuž řešení vydal souhlasné stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje jako dotčený orgán. Změna č. 3 neovlivňuje dostupnost území a svým řešením snižuje nároky na dopravní infrastrukturu.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Priorita (24a) je naplňována charakterem a rozmístěním zastavitelných ploch v území i charakterem ploch stávajících. Na území obce nebylo zaznamenáno dlouhodobé překračování imisních limitů. V obci se nenachází významně koncentrovaná výrobní činnost

ani rozsáhlé zemědělské areály. Změna č. 3 vzhledem ke svému obsahu touto prioritou není dotčena.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Priorita (25) byla aplikována v řešení platné územně plánovací dokumentace, k němuž vydal souhlasné stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje jako dotčený orgán. Změna č. 3 nezasahuje svým řešením významným způsobem do vodního režimu v krajině, resp. pouze částečně eliminuje možný vznik zpevněných ploch v krajině, současně však i vznik ploch zeleně (zahrad) pozitivních pro vodní režim.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Priorita (26) je zohledněna v platné územně plánovací dokumentaci, k jejímuž řešení vydal souhlasné stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje jako dotčený orgán. Změna č. 3 se žádného záplavového území svým řešením nedotýká. Plochy, jejichž využití se Změnou č. 3 mění, neleží v záplavovém území.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Priorita (27) není pro Změnu č. 3 určující. Změnou č. 3 dochází k částečnému snížení potřeby veřejné infrastruktury.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Priorita (28) byla naplněna v Územním plánu, který však navrhl zastavitelné plochy v rozsahu, který nezohlednil z nich vyplývající nároky na území, zejména na veřejnou infrastrukturu. Změnou č. 3 je tato chyba částečně napravována, když její řešení přináší snížení nároků na stávající veřejnou infrastrukturu i na budování infrastruktury nové.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Prioritu (29) je nutné řešit v rámci zpracování krajské územně plánovací dokumentace, případně v územních plánech větších sídelních center. Její uplatnění na úrovni obce Charvatce je nemožné. Změna č. 3 žádným způsobem neovlivňuje aplikaci této priority.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Priorita (30) je řešena v rámci koncepce technické infrastruktury platné územně plánovací dokumentaci obce. Změna č. 3 svým řešením snižuje nároky obce na zásobování pitnou vodou i na zpracování odpadních vod.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Priorita (31) není Změnou č. 3 nikterak ovlivněna.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Priorita (32) není předmětem Změny č. 3, urbanistickou koncepci formulovala platná územně plánovací dokumentace obce, jejíž soulad s aPÚR konstatoval Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k Územnímu plánu. V případě obce Charvatce není řešeným územím město a nenacházejí se zde v tomto smyslu znevýhodněné lokality.

10.2 Územně plánovací dokumentace vydaná Středočeským krajem

10.2.1 Informace o Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje a o souladu Územního plánu s nimi

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011. Dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvo Středočeského kraje vydalo usnesením č. 007-18/2015/ZK jejich 1. aktualizaci. Soulad Územního plánu s touto dokumentací byl vyhodnocen v rámci Zprávy o uplatňování územního plánu Charvatce v uplynulém období v roce 2018. Případné nezbytné změny byly zapracovány Změnou č. 2 územního plánu Charvatce.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání jejich 2. aktualizace, vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8, která nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018. Předmětem Aktualizace č. 2 zásad územního rozvoje Středočeského kraje bylo vymezení silničního okruhu kolem Prahy v chybějících segmentech sever, koridoru dálnice D3, koridoru pro železniční dopravní stavby tratě č. 221 a koridorů pro zdvojkolejnění, koridoru D204 a rozvoje letiště Praha/Ruzyně. Dále se aktualizace týká koridorů D001, D011, D054, D081 a D204 a D300 a stanovuje pořadí změn v území ve vazbě na zmíněné koridory. Žádný z těchto záměrů nemá územní průmět ve správním obvodu obce Charvatce ani v jeho blízkosti, a nemůže tak ovlivnit výsledné řešení územně plánovací dokumentace obce. Územní plán není v rozporu s Aktualizací č. 2 zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

10.2.2 Vyhodnocení souladu Změny č. 3 se ZÚR

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

ZÚR v rámci stanovených priorit požadují vytvářet pomocí nástrojů územního plánování podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje (priorita 01).

Změna č. 3 je pořizována s cílem podpořit tuto prioritu. Územní plán navrhl pro bydlení (plochy BV a SV) zastavitelné plochy v rozsahu 34,5 ha. V době zpracování Územního plánu přitom měla obec Charvatce 223 obyvatel. Zjednodušeně lze říct, že na každého obyvatele tak připadlo přes 1500 m² zastavitelné plochy pro bydlení, tedy cca dvě stavební parcely. Při obsazenosti 2,25 obyvatele na rodinný dům by došlo ke 4,5násobnému zvětšení populace obce. V době Zpracování Územního plánu i v následující době se tato skutečnost jevila jako akceptovatelná, nicméně při současném poznání po realizaci části výstavby a nárůstu počtu obyvatel o zhruba 50 % se prokázalo, že se jedná o koncept těžko udržitelný zejména z hlediska sociální soudržnosti. To je prokázáno i peticí, která požaduje vypouštění zastavitelných ploch z územního plánu a vyjadřuje nevoli občanů k takto razantnímu růstu populace v obci, a vůli zastupitelů některé zastavitelné plochy vypustit. Je přitom nesporné (tj. vyplývá to ze zkušeností s projednáváním nových územních plánů na území kraje, kdy jsou vydávána záporná stanoviska k většině záborů ZPF nejvyšších kvalit nebo nedostatečně odůvodněných záborů obecně), že při současném výkladu právních norem a přístupu dotčených orgánů by při pořizování Územního plánu daný rozsah zastavitelných ploch nebyl akceptovatelný, a to zejména s ohledem na předpokládaný zábor nejkvalitnějších zemědělských půd. Vypuštěním části zastavitelných ploch a diverzifikaci využití areálu výroby v centru obce tak Změna č. 3 výrazně přispívá k vyváženému rozvoji Středočeského kraje jak z hlediska udržení sociální soudržnosti, tak z hlediska stabilizace hospodářského rozvoje a zajišťování příznivého životního prostředí, kdy brání záboru nezastavěného území.

Z obecných cílů, které ZÚR stanovily, se správního území městyse dotýkají zejména úkoly stanovené v bodě 1.06 tohoto dokumentu. V tomto bodě je především požadováno:

- rozvíjet polycentricitu;

Tento úkol není plně aplikovatelný na úrovni územního plánu, jedná se o širší koncepci. Vzhledem k vymezení poměrně značného množství zastavitelných ploch mohl Územní plán

posunout význam obce v rámci polycentrické struktury, s čímž však ZÚR nepočítají (viz prioritu 1.04), Změna č. 3 rozsah zastavitelných ploch částečně redukuje.

- zachovat a obnovovat rozmanitost kulturní krajiny a posílit její stabilitu;

Změna č. 3 svým řešením přispívá k ochraně nezastavěného území před urbanizací. Krajina ve smyslu nezastavěného území je tak díky Změně č. 3 zachovávána a posilována je její stabilita.

- chránit pozitivní znaky krajinného rázu;

Krajinný ráz je Územním plánem chráněn zejména stabilizací převážné části ploch nezastavěného území. Toto Změna č. 3 dále posiluje vypuštěním některých zastavitelných ploch a posílením důrazu na výstavbu v rámci zastavěného území obce. Vymezením ÚSES jsou pak pozitivní znaky a charakteristiky krajinného rázu dále posilovány. Tyto skutečnosti nejsou Změnou č. 3 dotčeny.

- zachovat a citlivě doplnit výraz sídel s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny;

Změna č. 3 vyhovuje tomuto požadavku, když ruší nepříliš citlivě vymezené zastavitelné plochy na jižním okraji sídla. Urbanistické a architektonické hodnoty jsou Změnou č. 3 chráněny, když tato specifikovala jako hodnotu charakteristické prvky výstavby.

- upřesnit a zapracovat do územně plánovací dokumentace cílové charakteristiky krajiny;

Cílové charakteristiky krajiny Změna č. 3 nemění, ponechává v platnosti řešení obsažené v Územním plánu.

- vytvořit podmínky pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Jedním z hlavních přírodních zdrojů na území obce je ZPF, zejména půdy v prvních dvou třídách ochrany. Podmínkou jejich šetrného užívání je předpoklad, že nedojde k jejich záboru pro nezemědělské využití. Změna č. 3 u části zastavitelných ploch (v mezích stanovených schváleným Obsahu Změny č. 3 zajišťuje, že k tomuto záboru nedojde.

V bodě 1.07 ZÚR je pak uveden požadavek na vytváření podmínek pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností. Toho má být dosaženo, ve vztahu k Charvatcům, zejména následujícími kroky:

- všestranně rozvíjet sídla s důrazem na veřejná prostranství a plochy zeleně;
- intenzivně využívat zastavěné území obce;
- všestranně posilovat rekreační potenciál obce;
- rozvíjet veřejnou infrastrukturu.

Změna č. 3 dílčím způsobem eliminuje dříve navrhovaný rozvoj ploch pro bydlení, který z dnešního pohledu přispívá k jednostrannému rozvoji sídelní funkce na úkor funkce produkční, a to na nejkvalitnějších zemědělských půdách, které mají být podle zvláštních právních předpisů chráněny ve veřejném zájmu. Na veřejná prostranství a plochy zeleně nemá Změna č. 3 výraznější dopad, pouze nově definuje plochy místních a účelových prostranství jako veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. Tato změna však není změnou věcnou, spíše se jedná o formální změnu, kterou je podrobnost územního plánu přizpůsobována legislativním požadavkům.

Rekreačního potenciálu území obce se Změna č. 3 významně nedotýká, pouze v rámci nového uspořádání bývalého zemědělského areálu klade větší důraz i na možnost rekreačního využití.

Změnou č. 3 je veřejná infrastruktura chráněna snížením nároků, které na ní do budoucna budou kladeny. Tím by měla stávající infrastruktura lépe dostačovat potřebám všech obyvatel obce, přičemž nová veřejná infrastruktura bude budována zejména na vymezených zastavitelných plochách.

Ostatní priority, formulové v ZÚR, nemají přímý dopad na Územní plán. Mezinárodně a republikově významné záměry se území obce nedotýkají (priorita 1.02). Obec není zahrnuta do hospodářsky slabého regionu (priorita 1.03). Obec nebyla zařazena mezi sídla, jejichž význam by se měl v rámci polycentrické struktury kraje posilovat (priorita 1.04). Stavby a opatření významné pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje nebyly na území obce situovány (priorita 1.05). Část kraje, v níž se obce Charvatce nachází, nebyla určena jako specifická oblast (priorita 1.08) a současně neleží na hranici s ostatními kraji (priorita 1.09).

Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Dle zpřesnění ZÚR neleží území obce v žádné rozvojové oblasti ani ose dle PÚR ani v rozvojové ose či oblasti ZÚR.

Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu

Dle ZÚR neleží území obce ve specifické oblasti ani specifické oblasti krajského významu.

Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Dle ZÚR neleží na území obce plochy ani koridory z PÚR. ZÚR na území obce nevymezují žádné plochy a koridory krajského významu.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Přírodní hodnoty

Na území obce se z přírodních hodnot definovaných v ZÚR nachází chráněné ložiskové území Bezno a skladebné části územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES). Tyto hodnoty nejsou Změnou č. 3 dotčeny. Územní nároky prvků ÚSES Změna č. 3 ponechává beze změny.

Zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území, jak je definují ZÚR, se řešeného území v bodech c), d), g), h) a m) netýkají, neboť se nejedná o chráněnou krajinnou oblast ani jinak zvláště chráněné území, krajinářsky hodnotné území ani lázeňskou oblast. Na území obce nebyla vymezena údolní niva. Bod e) se k řešení rovněž nevztahuje, neboť Změna č. 3 nevymezuje plochy pro výškové stavby. Bod f) se řešení netýká, neboť Změna č. 3 nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury, pouze upravuje původně vymezené plochy do kategorií, které odpovídají podrobnosti územního plánu.

V souladu s bodem a) Územní plán plně respektuje veškeré identifikované hodnoty.

V souladu s bodem b) podporuje Územní plán plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami, a to zejména stabilizací přírodně hodnotných ploch, zejména lesů a krajinné zeleně, vymezením ÚSES.

Bod i) nebyl v Územním plánu aplikován, neboť Územní plán s ohledem na současnou situaci, uspořádání území, převládající hodnoty, kterými jsou středně kvalitní zemědělské půdy, vysoký sídelní potenciál obce a s ním spojené požadavky na kvalitu životního a obytného prostředí a absenci přípravné dokumentace, nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

V souladu s bodem j) Územní plán při vymezování lokálních prvků ÚSES respektoval ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů.

V souladu s bodem k) byl v rámci možností minimalizován vliv liniových staveb na území přírodních hodnot. Vzhledem k tomu, že se celé území nachází v CHLÚ, byly možnosti minimalizace střetů značně omezené.

V souladu s bodem l) Územní plán řešil střety dopravní a technické infrastruktury s prvky ÚSES. Prvky ÚSES byly vymezovány tak, aby nezahrnovaly ve větším než nezbytně nutném rozsahu stavby dopravní infrastruktury. Střety s liniovými stavbami technické infrastruktury jsou minimální.

Kulturní hodnoty

Na území obce ZÚR neidentifikovaly žádné kulturní hodnoty krajského významu.

Civilizační hodnoty

Na území obce ZÚR neidentifikovaly žádné civilizační hodnoty krajského významu.

Vymezení cílových charakteristik krajiny

Změna č. 3 se nedotýká cílových charakteristik krajiny, svým řešením pouze zlepšuje naplňování zásad, formulovaných v ZÚR, a to „zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření“ a „neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci“. Tyto zásady Změna č. 3 pomáhá realizovat tím, že vypouští tři zastavitelné plochy, které byly situovány na nejbonitnějších půdách. Tím pomáhá zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření a zároveň částečně stabilizuje podmínky pro zemědělskou funkci.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Na území obce ZÚR veřejně prospěšné stavby ani opatření, stavby ani opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani asanační území nadmístního významu nevymezily.

Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

Změna č. 3 neřeší žádné požadavky nadmístního významu.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití uzemní studií podmínkou pro rozhodování

Na území obce nebyly plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití uzemní studií podmínkou pro rozhodování, v ZÚR vymezeny.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

ZÚR nevymezily plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost

ZÚR nevymezily plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost.

11 Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 3 byla pořízena na základě schváleného Obsahu Změny č. 3a řeší tak pouze skutečnosti, jejichž řešení stanovený Obsah Změny č. 3 vyžaduje. V rámci řešení Změny č. 3 bylo v tomto kontextu postupováno s maximální snahou naplnit stanovené cíle a úkoly územního plánování.

11.1 Cíle územního plánování

V následujícím textu jsou uvedeny jednotlivé úkoly územního plánování a následně je popsáno, jakým způsobem bylo řešení Změny č. 3 tímto úkolem ovlivněno.

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Předpoklady pro výstavbu byly vytvořeny platnou územně plánovací dokumentací, a to v míře překračující možnosti udržitelného rozvoje. Realizace výstavby na všech vymezených zastavitelných plochách by měla za následek znásobení populace v obci v krátkém časovém horizontu, což by vedlo k narušení sociální soudržnosti a ohrožení civilizačních hodnot (zejména sítí dopravní a technické infrastruktury) a tím i udržitelného rozvoje. Vztah podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost byl tak nastaven výrazně ve prospěch krátkodobého hospodářského rozvoje bez ohledu na zbývající dva pilíře. Tuto dysbalanci Změna č. 3 částečně napravuje vypuštěním zastavitelných ploch a využití ploch v zastavěném území pro rozvoj bydlení. Záborem nejkvalitnějšího ZPF v nezastavěném území by došlo k výraznému a nevratnému zásahu do života budoucích generací, které by byly připraveny o možnost hospodářského využití části vysoce produktivního území.

(2) 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.

Na základě sledování společenského a hospodářského potenciálu rozvoje obce se zastupitelstvo obce rozhodlo pro pořízení Změny č. 3, která měla částečně napravit nesoulad mezi veřejnými a soukromými zájmy na rozvoji obce. Veřejné zájmy, zejména udržení sociální soudržnosti a udržitelnosti hospodaření obce, by při realizaci výstavby na vypuštěných zastavitelných plochách byly obětovány ve prospěch soukromých zájmů na zhodnocení pozemků. Převaha veřejného zájmu na ochraně nezastavěného území, sociální soudržnosti a udržitelnosti hospodaření obce v současných podmínkách dává jednoznačný důvod k vypuštění těchto ploch ze zastavitelných. Hodnota majetku vlastníků tím není reálně dotčena, neboť před vydáním Územního plánu byly jejich pozemky ornou půdou a budou jí i nadále. Vlastníci nevyužili možnosti na zvýšení ceny pozemku, kterou jim Územní plán v průběhu více než jedné dekády poskytoval.

(3) 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.

Tento cíl územního plánování je naplněn řádným projednáním změny č. 3 podle požadavků Stavebního zákona a zákona č. 500/2004 Sb. (Správní řád).

(4) 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.

Územní plán dle současného poznání svým řešením s důrazem na maximální možný územní rozvoj pro bydlení nedostatečně chránil přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Změna č. 3 tento nedostatek svým řešením částečně napravila. Doplnila také podmínky pro rozvoj a ochranu urbanistického a architektonického dědictví, když vypustila z hlediska urbanismu nepříliš vhodné zastavitelné plochy (zejména na jihu sídla, kde nevhodným způsobem zasahovaly do nezastavěného území) a zároveň stanovila základní charakteristiky pro stávající i budoucí výstavbu. Vypuštěním zastavitelných ploch Změna č. 3 přispěla k ochraně krajiny a zajistila ochranu části nezastavěného území. Vypuštěním části zastavitelných ploch zohlednila potenciál rozvoje území obce, která by nárůstem na několiknásobek své stávající populace překročila míru udržitelného rozvoje a hrozil by kolaps jak civilizačních hodnot (zejm. infrastruktury), tak sociální soudržnosti a hospodaření obce.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Změna č. 3 se tohoto cíl územního plánování nedotkla.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Obec Charvatce má vydaný Územní plán, nevyskytují se zde tak nezastavitelné pozemky ve smyslu § 2 odst. (1) písm. e) Stavebního zákona.

11.2 Úkoly územního plánování

V následujícím textu jsou uvedeny jednotlivé úkoly územního plánování a následně je popsáno, jakým způsobem bylo řešení Změny č. 3 tímto úkolem ovlivněno.

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

Změna č. 3 v rámci řešeného obsahu zjistila a posoudila stav území. Dospěla přitom k závěru, že vypuštěním zastavitelných ploch z řešení Územního plánu nedochází k narušení přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot území. Přírodní hodnotou je mimo jiné kvalitní ZPF, který je vypuštěním zastavitelných ploch chráněn – nedojde k jeho záboru, současně nedojde ke zpevnění ploch, které je z hlediska přírodních hodnot likvidační. Pozitivním efektem původního návrhu by z hlediska přírodních hodnot mohlo být pouze zřízení zahrad v zázemí rodinných domů na zbytkových (nezpevněných plochách). Tato výhoda je však na nej kvalitnějších půdách významně převážena tím, že nedojde k záboru ZPF a zpevňování ploch. Kulturní hodnoty jsou pak ochráněny ve smyslu zachování, resp. snížení tlaků na sociální soudržnost, k nimž by masivní výstavbou na území obce došlo. i po Změně č. 3 jsou zastavitelné plochy z hlediska proporčního poměrně rozsáhlé, nicméně i toto zmenšení je alespoň dílčím zlepšením. U civilizačních hodnot došlo Změnou č. 3 ke snížení nároků na stávající infrastrukturu i snížení potřeby investičních a provozních nákladů spojených s budoucí výstavbou. Při zachování ostatních zastavitelných ploch tak lze předpokládat zlepšení udržitelnosti celého systému.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území

Koncepce rozvoje území se Změnou č. 3 nemění. Stanovená koncepce počítá s plynulým rozvojem obce, přičemž předpokládá zachování jejího venkovského charakteru. Při realizaci výstavby na všech zastavitelných plochách by však byl tento charakter ohrožen, neboť případný jednorázový nárůst počtu obyvatel o desítky procent, respektive až násobky stávajícího počtu, s odlišným životním stylem a bez vazby na obec by nutně znamenalo výrazné

odcizení nové výstavby od té původní, „anonymizaci“ obce a tím i ke ztrátě tradičního venkovského charakteru, který je kromě fyzických aspektů dán právě vzájemnými vazbami obyvatel.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání

Potřeba Změny č. 3 byla konstatována zastupitelstvem obce v rámci rozhodnutí o Obsahu Změny č. 3. V rámci zpracování Změny č. 3 bylo toto rozhodnutí shledáno jako opodstatněné, a to zejména ve třech oblastech – zmenšení rozsahu zastavitelných ploch, změna využití výrobního areálu a kategorizace komunikací (ta, kterou použil územní plán, svou podrobností odpovídala regulačnímu plánu). Ostatní drobné změny vyplynula ze stávajícího stavu území nebo z dílčích nedostatků při formulování Územního plánu (absence charakteristik výstavby). Na těchto třech hlavních změnách, a zejména na prvních dvou z nich, byl shledán veřejný zájem, neboť mají dopady na udržitelnost rozvoje obce a zejména na její sociální soudržnost. Současně tyto změny představovaly riziko s ohledem na veřejné zdraví (obnovení živočišné výroby v centru obce) nebo životní prostředí (zábor zemědělského půdního fondu nejvyšších bonit). Nové uspořádání je pak výhodnější i z hlediska udržitelnosti veřejné infrastruktury (redukce potřeby nové technické infrastruktury a nákladů na její provoz a údržbu).

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

Ke stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků došlo formulováním charakteristických prvků venkovské zástavby, na něž se odkazují podmínky využití jednotlivých ploch.

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

Jako podmínka pro změny v území byl na několika zastavitelných plochách Změnou č. 3 předepsán územní studie. Jedná se o plochy nad 1 ha výměry ploch pro bydlení, které dosud nemají vyřešené prostorové uspořádání (parcelaci).

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)

Nebylo požadavkem Obsahu Změny č. 3, aby byla stanovena etapizace výstavby.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem

Obsah Změny č. 3 nedával prostor pro řešení této problematiky. Ta je řešena v rámci platné územně plánovací dokumentace obce.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn

Změna č. 3 dílčí způsobem přispívá k řešení této problematiky, když diverzifikuje využití výrobního areálu. To poskytuje vyšší stabilitu hospodářského sektoru v obci.

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

Podmínky, které stanovil již Územní plán, byly Změnou č. 3 doplněny. Rozvoj sídelní struktury, respektive její výhodnější uspořádání, je řešeno změnou využití ve výrobním areálu a zrušením zastavitelných ploch, které by urbanistickou strukturu do určité míry zhoršovaly (výrazné prodloužení délky hranice zastavěného území). Z hlediska kvality bydlení a rozvoje rekreace je podstatná zejména změna využití výrobního areálu, která nově neumožňuje obnovu živočišné výroby v centru obce.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území

Změna č. 3 upravuje uspořádání území obce tak, aby se zmenšil rozsah nové veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické. S tím je spojeno i snížení nákladů na jejich budoucí údržbu.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany

Podmínky pro zajištění civilní ochrany stanovil Územní plán, její řešení nebylo obsahem Změny č. 3.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území

Obsah Změny č. 3 nevyžadoval určení asanačních, rekonstrukčních ani rekultivačních zásahů.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak

Z hlediska zákona o vodách i zákona o životním prostředí je Změna č. 3 pozitivní, neboť snižuje rozsah záboru nezastavěného území i zpevněných ploch, čímž zajišťuje lepší možnosti pro udržení vody v krajině i rozvoj přirozených biotopů, které se v oplocených zahradách a na zpevněných plochách nemohou vyskytovat.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů

Plochy pro využívání přírodních zdrojů nebyly vymezeny (plochy pro těžbu atp.). Přírodním zdrojem, který Změna č. 3 částečně ochránila, je ZPF.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče

Poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování byly v rámci Změny č. 3 uplatněny (stanovení charakteru výstavby, redukce nadměrných zastavitelných ploch). Z hlediska ekologie má Změna č. 3 pozitivní dopady, když chrání nezastavěné území, které je hlavním zdrojem ekologických hodnot v území a představuje prostor pro dominantní biotopy s možností významné biodiverzity (ta bude závislá na způsobu využití ploch orné půdy, její nárůst lze předpokládat zejména v případě ekologicky šetrných přístupů k zemědělství nebo zřízení interakčních prvků v rámci přípustného využití plochy). Poznatky z oboru památkové péče se v řešení Změny č. 3 neuplatnily.

12 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 3 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Pořizování Změny č. 3 bylo zahájeno za účinnosti zákona Stavebního zákon s využitím příslušných ustanovení jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Změna č. 3 upravuje platnou územně plánovací dokumentaci obce (Územní plán) a vydává se v souladu se Stavebním zákonem v rozsahu měněných částí. Každá plocha ve správním území obce byla platnou územně plánovací dokumentací obce definována jako jedna z ploch s rozdílným způsobem využití, pro niž jsou formulovány konkrétní požadavky na využití. Změna č. 3 mění využití některých ploch. Při řešení Změny č. 3 byl brán v potaz současný stav území. Změna č. 3 významným způsobem snižuje riziko možných střetů v území, a to zejména změnou využití výrobního areálu v centru obce, ale i vypuštěním několika zastavitelných ploch, které ležely na nejkvalitnějších půdách a představovaly zdroj potenciální zátěže pro stávající veřejnou infrastrukturu obce i sociální soudržnost.

Za účelem dosažení obecně prospěšného souladu byl při zpracování Změny č. 3 sledován společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Jeho zhodnocení je součástí odůvodnění Změny č. 3. S ohledem na potenciál obce pro rozvoj sídelní funkce došlo k redukci zastavitelných ploch na nejkvalitnějších zemědělských půdách.

13 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 3 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

13.1 Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Návrh Změny č. 3 byl zpracován v souladu se zvláštními předpisy ve smyslu § 53 odst. (4) písm. d) Stavebního zákona. Vyhodnocení souladu jednotlivých zvláštních právních předpisů, které se týkají řešení Územního plánu, je uvedeno v následujícím textu.

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

Zákon stanovuje požadavky na proces hodnocení vlivů na životní prostředí, územního plánování se dotýká pouze okrajově v případě, že je součástí pořízení dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. V tomto případě se podle uvedeného zákona vydává stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí (obsah a proces se ovšem řídí stavebním zákonem).

V rámci stanovisek k Obsahu Změny č. 3 vyloučil dotčený orgán vliv Územního plánu na soustavu natura a nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení Územního plánu z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj se tak neprovádí.

Řešením Územního plánu nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Řešení Změny č. 3 neobsahuje řešení, které by vyžadovalo specifická opatření v oblasti nakládání s odpady. Na území obce nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady.

Řešením Územního plánu nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění

Řešení Změny č. 3 neobsahuje řešení, které by mělo vazbu k ustanovením uvedeného zákona. Zákon stanovuje podmínky výkonu veterinární péče. Řešení Změny č. 3 nestanovuje v rámci jednotlivých koncepcí ani v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nebo vymezení zastavěného území a veřejně prospěšných staveb a opatření žádné skutečnosti, které by měly vliv na veterinární péči. Měněno je využití zemědělského areálu, který je diverzifikován na tři různé plochy výroby a skladování. Tyto plochy nejsou Změnou č. 3 navrhovány, jedná se o stabilizaci stávajícího stavu. Navrhované řešení tak nemůže mít vliv na veterinární péči.

Řešením Územního plánu nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění

Změna č. 3 svým řešením neovlivní podstatnou měrou povrchové ani podzemní vody. Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v rozporu s tímto zákonem. Na území obce není podle tohoto zákona vymezeno záplavové území.

Návrh Změny č. 3 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Na území řešeném Změnou č. 3 se nenacházejí zvláště chráněná území ani památné stromy. Zásady obecné ochrany přírody řešením Změny č. 3 nenarušuje, při realizaci výstavby v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití však musí být vždy zohledněny. Tato povinnost však nevyplývá z územně plánovací dokumentace, ale ze zvláštních právních předpisů. Prvky ÚSES Změna č. 3 nemění, stejně tak se nedotýká významných krajinných prvků, které se na území obce nacházejí.

Řešení Změny č. 3 je v souladu s tímto právním předpisem.

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění

Změna č. 3 neobsahuje řešení, která by umožnila umístění zdrojů významně ovlivňující kvalitu ovzduší v rozporu s uvedeným zákonem. Změna č. 3 má pozitivní vliv, neboť významně redukuje rozsah zastavitelných ploch. Emise plynoucí z nové bytové výstavby musí být

regulovány v rámci navazujících řízení v souladu s požadavky tohoto zákona. Další vliv na ovzduší řešení Změny č. 3 nemá.

Návrh Změny č. 3 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Změna č. 3 redukuje výrazným způsobem zábor zemědělské půdy, který byl navržen platnou územně plánovací dokumentací, a to zejména na nejkvalitnějších půdách (II. třída ochrany).

Návrh Změny č. 3 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění

Změna č. 3 se svým řešením nedotýká pozemků určených k plnění funkce lesa. Podstatným způsobem nezasahuje ani do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Návrh Změny č. 3 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), v platném znění

Řešení Změny č. 3 se nedotýká přírodních léčivých zdrojů, zdrojů přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských míst ani území určených k jejich ochraně. Území obce leží mimo oblasti těchto zdrojů.

Řešením Změny č. 3 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, v platném znění

Řešení Změny č. 3 se nedotýká průzkumných území pro ložiskový průzkum ani jiné průzkumy dle § 4 uvedeného zákona.

Řešením Změny č. 3 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

Územní plán neobsahuje řešení umožňující umístění provozů, které jsou zdrojem hluku, vibrací či škodlivých látek ve smyslu tohoto zákona. Umisťování staveb a zařízení, pro které jsou zákonem stanoveny hygienické hlukové limity, na stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití musí probíhat v souladu s tímto zákonem. Prokázání této skutečnosti je předmětem navazujících řízení (územní rozhodnutí, stavební povolení).

Řešením Změny č. 3 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění

Řešení Změny č. 3 se nedotýká objektů chráněných ve smyslu tohoto zákona

Zájmy hájené tímto právním předpisem nejsou řešením Změny č. 3 dotčeny.

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění

Řešení Změny č. 3 neobsahuje řešení, která by představovala zvýšená rizika požárů či překážky pro zabezpečení území požární technikou. Konkrétní řešení požární ochrany jednotlivých ploch a objektů bude řešeno v rámci navazujících řízení. Řešení Změny č. 3 neovlivnilo koncepci zásobování řešeného území požární vodou, stanovenou platnou územně plánovací dokumentací, v souladu s tímto právním předpisem.

Řešení Změny č. 3 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

Řešení Změny č. 3 neobsahuje řešení, která by představovala zásah do pozemních komunikací nebo ohrožení či omezení provozu na nich. Územní plán řešil plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž součástí, resp. hlavním využitím je umisťování pozemních komunikací, v podrobnosti větší, než náleží tomuto stupni územně plánovací dokumentace. Tuto chybu Změna č. 3 napravila tím, že tyto plochy sloučila do celkem dvou ploch s rozdílným způsobem využití a stanovila pro ně příslušné podmínky využití. Změna č. 3 nevymezuje nové plochy ani koridory pro změny dopravní infrastruktury.

Řešení Změny č. 3 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění

Řešení Změny č. 3 neobsahuje řešení, které by představovalo zásah do drážní dopravy.

Řešení Změny č. 3 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění

Řešení Změny č. 3 se nedotýká ložisek nerostných surovin ani území určených k jejich ochraně. Na území obce je vymezeno chráněné ložiskové území, řešení obsažené v Územním plánu však toto území žádným způsobem neohrožuje.

Řešením Změny č. 3 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

Řešení Změny č. 3 neobsahuje řešení, která by zasahovala do ploch určených pro civilní letectví.

Řešení Změny č. 3 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění

Zákon není pro území obce relevantní, ve správním území se nenachází vodní toky a plochy, na nichž je provozována vnitrozemská plavba.

Řešením Změny č. 3 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií v platném znění

Změna č. 3 neobsahuje řešení vytvářející předpoklady pro umístění a realizaci objektů a zařízení se zvýšenými nároky na spotřebu energie, které by byly rozporu s krajskou energetickou koncepcí.

Řešení Změny č. 3 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů

Změna č. 3 nevymezuje plochy, které by byly primárně určeny pro podnikání v energetických odvětvích.

Řešení Změny č. 3 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 263/2016 Sb., atomový zákon, v platném znění

Změna č. 3 neobsahuje řešení, která vytvářejí předpoklady pro umístění zařízení využívající atomovou energii a ionizující záření. Opatření proti ozáření z přírodních zdrojů budou navržena v souladu s tímto právním předpisem v rámci navazujících řízení podle Stavebního zákona, pokud to bude účelné.

Řešení Změny č. 3 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, v platném znění

Změna č. 3 se nedotýká ploch pro zajišťování obrany České republiky.

Řešením Změny č. 3 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, v platném znění

Změna č. 3 nemění podmínky využití území ve smyslu, který by znemožňoval naplňování koncepce stanovené Územním plánem. V rámci uspořádání území nevymezuje samostatné plochy pro umístění objektů, pro něž by bylo nezbytné vymezit zóny havarijního plánování. Takové plochy se v území nevyskytují ani v současnosti.

Řešení Změny č. 3 je v souladu se zájmy chráněnými tímto právním předpisem.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění

Na území obce byly ukončeny komplexní pozemkové úpravy. Změna č. 3 tuto skutečnost reflektuje a přesazuje stávající Územní plán na nově vzniklou katastrální mapu. Tím přizpůsobuje řešení územně plánovací dokumentace pozemkovým úpravám a požadavkům tohoto zákona.

Řešením Změny č. 3 jsou zájmy chráněné tímto právním předpisem naplňovány.

Zákon č. 224/2015 Sb., zákon o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií) v platném znění

Změna č. 3 neobsahuje řešení, která vytvářejí předpoklady pro umístění provozů využívajících nebezpečné látky v limitech stanovených pro jejich posouzení dle zákona.

Řešením Změny č. 3 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto právním předpisem.

13.2 Vyhodnocení stanovisek doručených v rámci veřejného projednání, výsledky konzultací

13.2.1 Souhlasná stanoviska

Na základě níže uvedených souhlasných stanovisek nebude dokumentace Změny č. 3 upravována.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze

- stanovisko ze dne 3. 1. 2022, č.j. KHSSC 63805/2021

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav

- stanovisko ze dne 29. 12. 2021, č.j. HSKL- 12196-2/2021 - MB

Krajský úřad Středočeského kraje

- koordinované stanovisko ze dne 10. 1. 2022, č.j. 151670/2021/KUSK
 - Odbor životního prostředí a zemědělství
 - Odbor dopravy

Ministerstvo životního prostředí

- stanovisko ze dne 17. 1. 2022, č.j. MZP/2021/500/3010

Obvodní báňský úřad pro Území hlavního města Prahy a kraje Středočeského

- stanovisko ze dne 8. 12. 2021, č.j. SBS 50589/2021/OBÚ-02/1

13.2.2 Stanoviska s podmínkami

Na základě níže uvedených stanovisek bude dokumentace Změny č. 3 upravována popsáním způsobem.

Ministerstvo průmyslu a obchodu

- stanovisko ze dne 9. 12. 2021, č.j. MIPOX03TXLT1

Obsah podmínek souhlasu

Dotčený orgán požaduje odstranit z odůvodnění Změny č. 3 informaci o vymezení výhradního ložiska nerostných surovin. Toto ložisko na území obce nezasahuje.

Výsledky řešení rozporů

Pořizovatel nevyvolal rozpor, požadavku podatele **bylo vyhověno**

Způsob zohlednění stanoviska

Ze strany 41 odůvodnění bude odstraněna informace o existenci výhradního ložiska nerostných surovin na území obce.

Tato úprava v plném rozsahu naplňuje požadavky dotčeného orgánu. Nejedná se o podstatnou změnu dokumentace.

Ministerstvo obrany

- stanovisko ze dne 7. 6. 2021, Sp. zn.: 124340/2021-1150-OÚZ-PHA

Obsah podmínek souhlasu

- Ministerstvo obrany požaduje respektovat „vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách LK TRA“ a zapracovat jej do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Část správního území obce je situováno ve vzdušném prostoru Ministerstva obrany“.
- Ministerstvo obrany požaduje respektovat území s povolováním uvedených druhů staveb na celém území obce a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Výsledky řešení rozporů

Pořizovatel nevyvolal rozpor, požadavku podatele **bylo vyhověno**.

Pořizovatel konstatoval vnitřní rozpor ve stanovisku, když dotčený orgán konstatuje, že vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách LK TRA je v koordinačním výkresu zapracován a současně požaduje doplnění informace, že je část správního území obce situováno ve vzdušném prostoru Ministerstva obrany. Tato skutečnost však vyplývá ze zakreslení vzdušeného prostoru ve výkresu. Požadavek na uvedení zmíněné skutečnosti pod legendou je tak nadbytečný.

Způsob zohlednění stanoviska

Do koordinačního výkresu Změny č. 3 budou do legendy doplněny následující texty:

- „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“

Do textové části odůvodnění Změny č. 3 bude do kapitoly **4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení** doplněna podkapitola **4.11 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR** s následujícím obsahem:

„Při rozhodování o změnách v území musí být respektován vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách LK TRA.

Při rozhodování o změnách v území musí být následující druhy staveb na celém území obce umisťovány a povolovány jen na základě závazného stanoviska Ministerstvem obrany ČR:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)“

Odbor životního prostředí Magistrátu města Mladá Boleslav

- stanovisko ze dne 13. 5. 2021, č.j.: ŽP–336.2–36281/2021

Obsah podmínek souhlasu

Dotčený orgán požaduje následující:

- a) připustit umisťování vodohospodářských staveb na plochách systému sídelní zeleně – zeleně přírodního charakteru (ZP)
- b) nezahrnovat do zastavěného území části parcel 52/34, 52/2 a 645 (k.ú. Charvatce u Jabkenic)
- c) plocha přestavby PP03 – nesouhlasíme s navrženou změnou využití celé rozlohy pozemků p.č. 15/2 a 117/3 v k.ú. Charvatce u Jabkenic. Předmětné pozemky jsou součástí plochy, která má v současné době přírodní charakter, slouží jako významné refugium obecně a zvláště chráněných živočichů. Cenná je zejména severní část plochy těchto pozemků, kde se nachází malý rybníček s mokřadem s výskytem zvláště chráněných živočichů.
- d) plocha PZ07 – část plochy pro BV bez připomínek, část plochy navržené k využití pro SV lze akceptovat za podmínky, že součástí územní studie bude i vyhodnocení migrační prostupnosti dotčené lokality pro velké savce, respektive zajištění dostatečné migrační prostupnosti této lokality bude podmínkou pro její využití pro SV
- e) PZ16 – s navrženým řešením nesouhlasíme. Část dotčeného území je součástí ploch s přírodním charakterem, jejichž zachování je nezbytné pro zajištění migrace volně žijících živočichů. Vyskytují se zde obecně a zvláště chráněné druhy živočichů. Zejména nesouhlasíme se zařazením pozemku p.č. 866 v k.ú. Charvatce u Jabkenic.

Pokud nebude plocha vypuštěna v celém rozsahu, je nutné nejprve zpracovat biologické hodnocení dle § 67 odst. 1 zákona, včetně migrační studie, na základě kterého bude moci rozhodnout, zda je navrhované využití přijatelné, a pokud ano, v jakém rozsahu.

- f) doporučujeme do kapitoly D.2.3. Místní a cyklistické účelové zpracovat upozornění, že zdejší orgán ochrany přírody bude trvat na tom, aby byly nové či rekonstruované účelové komunikace (včetně cyklostezek, cyklotras, turistických, zemědělských, lesních či jiných cest apod.) mimo zástavbové území, vyjma stávajících asfaltových komunikací nebo komunikací určených primárně pro silniční dopravu, realizovány výhradně z přírodních materiálů (mechanicky zpevněné kamenivo, mlatové, písčité, štěrkové, travnaté apod.), nikoli asfaltové, makadamové, betonové apod. (pojivem ve vrchní vrstvě komunikace může být maximálně kamenný prach, nebude používán asfalt).

Výsledky řešení rozporů

Pořizovatel nevyvolal rozpor, požadavku podatele **bylo vyhověno**.

Ve věci bodu a) pořizovatel souhlasil se zpracováním formulovaného požadavku.

Ve věci bodu b) pořizovatel souhlasil s nezahrnutím částí parcel č. 52/34, 52/2 a 645 (k.ú. Charvatce u Jabkenic) do zastavěného území, ačkoliv poloha uvnitř Přírodního parku Jabkenicko není důvodem pro nezahrnutí ploch do zastavěného území a určení plochy s rozdílným způsobem využití neumožňuje výstavbu rodinných domů. Pořizovatel však konstatoval, že předmětné části pozemků nejsou součástí zastavěného stavebního pozemku – parcely jsou odděleny od veškerých sousedních stavebních parcel majetkově či fyzicky a netvoří s nimi souvislý celek, čímž nenaplnují definici zastavěného stavebního pozemku podle Stavebního zákona. Současně nesplňují ani jiné požadavky na zahrnutí pozemků do zastavěného území nad rámec intravilánu podle § 58 odst. 1 Stavebního zákona.

Ve věci bodu c) pořizovatel konstatoval, že severní část předmětných pozemků vykazuje ekologické hodnoty, jejichž ochrana by měla být rovněž předmětem ochrany územním plánem. Současně na základě podané připomínky dospěl k závěru, že v daném případě se nejedná o plochu brownfieldu, jak je deklarováno v odůvodnění Změny č. 3, ale o nevyužívanou část funkčního zemědělského areálu s funkcí zeleně přírodního či soukromého charakteru. Bez změny využití plochy je však možné na předmětných pozemcích umisťovat výstavbu pro zemědělskou výrobu, čímž k ochraně předmětné zeleně nedochází. Využití pro zemědělskou výrobu by přitom mohlo mít negativní dopad na centrum obce. Proto bude využití plochy změněno v souladu se skutečným stávajícím využitím.

Ve věci bodu d) a e) pořizovatel konstatoval, že se netýkají předmětu Změny č. 3. Změna č. 3 nevymezila zastavitelnou plochu PZ07 ani PZ16 a nestanovuje pro ně podmínky, s výjimkou požadavku zpracování územní studie. Stanovisko může dotčený orgán uplatnit pouze ke skutečnostem řešeným Změnou č. 3. Z toho lze dovozovat, že požadavky dotčeného orgánu se týkají předepsané územní studie, kterou Změna č. 3 na obě zastavitelné plochy předepisuje. Na základě stanoviska dotčeného orgánu by tak požadavky na předepsané územní studie měly být rozšířeny o požadavek řešení migrační prostupnosti.

Ve věci bodu f) pořizovatel konstatoval, že materiálové řešení cest, pro něž Změna č. 3 vymezuje funkční plochy, je mimo podrobnost územního plánu a požadavek (resp. doporučení) tak nelze do řešení Změny č. 3 zahrnout s ohledem na platnou legislativu.

Způsob zohlednění stanoviska

Do přípustného využití ploch systému sídelní zeleně – zeleně přírodního charakteru (ZP) bude doplněna odrážka s textem „vodohospodářské stavby a zařízení“.

Parcely, resp. části parcely č. 52/34, 52/2 a 645 (k.ú. Charvatce u Jabkenic) nebudou Změnou č. 3 zahrnuty do zastavěného území.

Plocha přestavby PP03 bude z řešení vypuštěna a nahrazena stavovou plochou systému sídelní zeleně, zelení soukromá a vyhrazená – ZS.

Do kapitoly *H. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti* bude pro územní studii zastavitelných ploch PZ07 a PZ16 zpracován následující požadavek:

„Územní studie vyhodnotí míru, do jaké realizace výstavby ovlivní migrační prostupnost pro velké svace, a případně přizpůsobí řešení lokality tak, aby byla prostupnost zajištěna.“

13.3 Vyhodnocení stanovisek doručených v rámci opakovaného veřejného projednání, výsledky konzultací

13.3.1 Souhlasná stanoviska

Na základě níže uvedených souhlasných stanovisek nebude dokumentace Změny č. 3 upravována.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze

- stanovisko ze dne 12. 4. 2022, č.j. KHSSC 19116/2022

Krajský úřad Středočeského kraje

- koordinované stanovisko ze dne 18. 5. 2022, č.j. 047284/2022/KUSK
 - Odbor Životního prostředí
 - Odbor životního prostředí a zemědělství
 - Odbor dopravy

Ministerstvo životního prostředí

- stanovisko ze dne 19. 5. 2022, č.j. MZP/2022/500/830

Magistrát města Mladé Boleslavi, odbor životního prostředí

- stanovisko ze dne 21. 4. 2022, č.j. ŽP – 336.2 – 50310/2022

Ministerstvo průmyslu a obchodu

- stanovisko ze dne 14. 4. 2022, č.j. MPO 37085/2022

Obvodní báňský úřad

- stanovisko ze dne 25. 4. 2022, č.j. SBS 16141/2022/OBÚ-02/1

Státní pozemkový úřad

- stanovisko ze dne 25. 4. 2022, č.j. SPU 140524/2022/Dor

13.3.2 Stanoviska s podmínkami

Na základě níže uvedených stanovisek bude dokumentace Změny č. 3 upravována popsáním způsobem.

Ministerstvo obrany

- stanovisko ze dne 20. 5. 2022, Sp. zn.: 35799/2022-1322-OÚZ-PHA

Obsah podmínek souhlasu

- Ministerstvo obrany požaduje zpracovat do textové části odůvodnění Změny č. 3 do kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany, „vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách LK TRA“. V koordinačním výkrese požaduje změnit popis položky, označující LK TRA a zpracovat pod legendu následující textovou poznámku: „Část správního území obce je situováno ve vzdušném prostoru Ministerstva obrany“.
- Ministerstvo obrany požaduje z kapitoly „4.11 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ odůvodnění Změny č. 3 vypustit zájmové území MO ČR – OP přehledového radiolokátoru pro řízení letového provozu SRE a koridor radioreléových směrových spojů. Řešené území není těmito jevy dotčeno.

Výsledky řešení rozporů

Pořizovatel nevyvolal rozpor, požadavku podatele **bylo vyhověno**.

Způsob zohlednění stanoviska

V koordinačním výkrese Změny č. 3 budou do legendy doplněny následující texty:

- v koordinačním výkrese bude popis položky „Ochranné pásmo letiště a leteckých pozemních zařízení“ nahrazen textem „LK TRA – vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách“.
- text „Celé správní území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení ministerstva obrany“ bude nahrazen textem „Část správního území obce je situováno ve vzdušném prostoru Ministerstva obrany“
- z kapitoly „4.11 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ odůvodnění Změny č. 3 bude vypuštěna zmínka o zájmovém území MO ČR – OP přehledového radiolokátoru pro řízení letového provozu SRE a o koridoru radioreléových směrových spojů.

14 Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek

14.1 Námitka Jiřího Janouška (veřejné projednání)

- námitka ze dne 13. 1. 2022

Obsah námítky

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy PP – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch na parcelách 462/2 a 462/12

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se **vyhovuje**, plochy budou vymezeny jako BV (návrh).

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Námitka obsahuje všechny předepsané náležitosti a lze o ní rozhodovat ve smyslu Stavebního zákona, resp. zákona č. 501/2004 Sb.

Podatel v odůvodnění námitky argumentoval svým záměrem na využití plochy pro výstavbu pouze dvou rodinných domů, a tedy nadbytečností vymezené plochy veřejného prostranství, která měla sloužit pro zpřístupnění jednotlivých zastavěných stavebních pozemků v případě, že by měla být plocha rozparcelována pro více staveb.

Při vyhodnocení situace v místě a zohlednění způsobu vymezení ostatních zastavitelných ploch v řešeném území pořizovatel dospěl k závěru, že řešení zastavitelné plochy PZ15 vybočovalo z podrobnosti Územního plánu. Současně se mu nepodařilo dohledat důvod pro aplikaci řešení v této podrobnosti. S jednou výjimkou nebyl způsob dopravního řešení ostatních zastavitelných ploch Územním plánem specifikován, ačkoliv se v mnoha případech jednalo o rozsáhlejší plochy, jejichž dopravní řešení má na celkové uspořádání území obce podstatně vyšší dopad. Jedinou další výjimkou je zastavitelná plocha PZ13. Určování počtu domů na zastavitelné ploše je přitom podle ustálené praxe územního plánování nad míru podrobnosti, která přísluší územnímu plánu. Územním plánem vymezená plocha DS1D, potažmo Změnou č. 3 vymezená plocha PP však je svým způsobem určující právě pro počet rodinných domů na dané ploše.

Z výše uvedených důvodů Pořizovatel doporučuje námitce vyhovět a plochu PP, vymezenou Změnou č. 3 v rámci zastavitelné plochy PZ15, změnit na plochu BV.

14.2 Námitka Tomáše Puldy (veřejné projednání)

Obsah námítky

Podatel požaduje umožnění umístování hospodářských staveb s výškou přesahující 4 m na plochách ZS.

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se **vyhovuje**, do podmínek využití plochy ZS bude jako přípustné využití doplněno umístování hospodářských staveb, upraven bude požadavek maximální výšky těchto staveb.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Námitka obsahuje všechny předepsané náležitosti a lze o ní rozhodovat ve smyslu Stavebního zákona, resp. zákona č. 501/2004 Sb.

Pořizovatel konstatoval, že argumentace podatele, uvedená v odůvodnění námitky, se zakládá na pravdivých skutečnostech a je třeba jí vyhovět. Na pozemcích podatele, zahrnutých Změnou č. 3 do ploch ZS, v současné době stojí stavby s hospodářským využitím, jejichž umístění by podle stanovených podmínek nebylo možné. Tyto stavby byly v minulosti řádně povoleny. Plocha, která je deklarována jako stavová (nikoliv teda plocha, která by měla způsob využití území), by měla respektovat stávající legální využití. V tomto případě tomu tak není. Proto je nutné buď pro danou parcelu vymezit jinou plochu s rozdílným způsobem využití, navrhnout změnu využití plochy nebo upravit podmínky pro plochy ZS tak, aby vyhověly stávajícímu využití plochy. S ohledem na skutečnost, že plochy ZS i v jiných částech obce zahrnují i produkční zahrady, u nichž je hospodářské zázemí nezbytností, byla navržena právě

změna podmínek využití plochy ZS tak, aby tyto podmínky umožňovaly stávající využití podatelovy parcely. Tím současně dojde ke korekci možnosti využití plochy ZS na zbytku území obce způsobem, který je z hlediska využitelnosti ploch žádoucí. Hospodářské stavby jsou v současné době přípustné pouze při určitém výkladu Územního plánu. Omezení výšky je stanoveno tak, že hospodářské stavby nemohou být efektivně zřizovány. Čtyřmetrová stavba nevyhoví např. pro skladování sena, tj. pro vjezd traktu s valníkem naloženým senem.

14.3 Námitka Vladimíra, Vladimíra a Martina Goldšmídových (veřejné projednání)

Obsah námítky

Podatelé požadují na předmětné ploše (VZz) umožnění výstavby bytů.

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se **vyhovuje**, přípustné využití plochy VZz bude rozšířeno o možnost zřizování bytů.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Námitka obsahuje všechny předepsané náležitosti a lze o ní rozhodovat ve smyslu Stavebního zákona, resp. zákona č. 501/2004 Sb.

Podatelé svou námitku zdůvodňují především stávajícím stavem, který obsahuje nejen výrobní objekty, ale ze značné části také byty. V dané ploše pak zamýšlejí rozvíjet obě využití, tedy jak výrobu, tak bydlení.

Vzhledem k tomu, že Změna č. 3 deklaruje plochu s rozdílným způsobem využití VZz jako stávající, měla by reflektovat veškeré stávající legální způsoby využití dané plochy. Pokud by byl identifikován střet v území, bylo by nutné vymezit nikoliv plochu stavovou, ale plochy přestavby. Vzhledem k tomu, že dle sdělení zástupce obce i projektanta oba požadované způsoby využití vzájemné střety nevyvolávají, přiklonil se pořizovatel k názoru, že na ploše by měla být výstavba bytů připuštěna. Současně nebylo shledáno jako účelné vyžadovat, aby zřizované byty byly pouze součástí stavby hlavního využití. Jejich případná realizace v samostatných objektech nepředstavuje z hlediska uspořádání území závalu. Při realizaci jakékoliv výstavby musí být respektovány obecně platné právní předpisy a technické normy. Tím bude zajištěno vzájemné harmonické fungování obou funkcí.

14.4 Námitky Zemědělského družstva Luštěnice, Ing. Petra Dvořáka, Roberta a Kateřiny Heythumových a Ing. Boženy Langerové (veřejné projednání)

14.4.1 Souhrnný obsah námítek a připomínek

Podání je rozděleno na 108 bodů, označovaných jako „námitka č. 1“ až „námitka č. 108. Věcně podatelé nesouhlasí s následujícími částmi řešení Změny č. 3:

- j) námitka: nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- k) připomínka: nesouhlas s vymezením plochy přestavby PP03;
- a) připomínka: nesouhlas s aktualizací zastavěného území v lokalitě Na Pile

- b) připomínka: nesouhlas s plánovanou výstavbou v lokalitě Na Pile
- c) připomínka: nesouhlas se stanoveným využitím parcel 26/7 a 26/8 (obojí k. ú. Charvatce)
- d) připomínka: nesouhlas se stanoveným využitím plochy PP01
- e) připomínka: nesouhlas se zahrnutím plochy PP01 do zastavěného území
- f) připomínka: nesouhlas s vymezením plochy PP na parce č. 852 (k. ú. Charvatce u Jabkenic)
- g) připomínka: požadavek biologického hodnocení
- h) připomínka: požadavek aktualizace mapových podkladů
- i) připomínka: nesouhlas se změnou využití ploch ZS na plochy BV
- j) nesouhlas s aktualizací zastavěného území v rozsahu parcel 26/7 a 26/8 (obojí k. ú. Charvatce u Jabkenic)
- k) nesouhlas se stanovením charakteristických prvků venkovské výstavby

14.4.2 Návrh rozhodnutí o námitkách a způsobu vypořádání připomínek

O obecných námitkách je rozhodnuto následovně:

- l) Námitce se **nevyhovuje**, Změna č. 3 nebude na základě této námítky upravována
- m) Připomínce se **vyhovuje**, v řešení Změny č. 3 bude zohledněna
- n) Připomínce se **vyhovuje**, v řešení Změny č. 3 bude zohledněna
- o) Připomínce se **nevyhovuje**, v řešení Změny č. 3 nebude zohledněna
- p) Připomínce se **nevyhovuje**, v řešení Změny č. 3 nebude zohledněna
- q) Připomínce se **nevyhovuje**, v řešení Změny č. 3 nebude zohledněna
- r) Připomínce se **nevyhovuje**, v řešení Změny č. 3 nebude zohledněna
- s) Připomínce se **nevyhovuje**, v řešení Změny č. 3 nebude zohledněna
- t) Připomínce se **nevyhovuje**, v řešení Změny č. 3 nebude zohledněna
- u) Připomínce se **nevyhovuje**, v řešení Změny č. 3 nebude zohledněna
- v) Připomínce se **nevyhovuje**, v řešení Změny č. 3 nebude zohledněna
- w) Připomínce se **nevyhovuje**, v řešení Změny č. 3 nebude zohledněna
- x) Připomínce se **částečně vyhovuje**, v řešení Změny č. 3 nebude zohledněna

Odůvodnění rozhodnutí a způsobu vypořádání ke konkrétním bodům, označeným „námitka č. 1“ až „námitka č. 108“ pořizovatel s určeným zastupitelem (společně dále označováni jen jako „**pořizovatel**“) vyjadřují dále v textu.

14.4.3 Podrobné odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách a způsobu vypořádání připomínek

Pořizovatel konstatoval, že ne všechny námitky (a připomínky) obsahují zákonem požadované náležitosti. Přesto se však pořizovatel všemi námitkami (a připomínkami) podrobně zabýval a vyjádřil se k nim.

Pořizovatel shledal námitky do značné míry zmatečnými zejména s ohledem na jejich členění. Ačkoliv podatelé deklarují právní zastoupení advokátkou, která by měla garantovat obsahovou správnost námítky a provádět na základě plné moci právní úkony za podatele, bylo podání identické podáno jednotlivými podateli samostatně, nikoliv právním zástupcem, a to

několika různými cestami. Současně v námitkách **není obsaženo jasné konstatování, se kterými body Změny č. 3 podatelé nesouhlasí**. K těmto jasně formulovaným bodům následně měli podatelé přiřadit odůvodnění, tedy ke každému z bodů uvést veškeré argumenty a označit důkazy, aby pořizovatel mohl dospět k oprávněnosti či neoprávněnosti té které námitky. S ohledem na tuto skutečnost pořizovatel musel v rámci vypořádání namísto „Obsahu námítky“, jako u námítek ostatních podatelů, uvádět plné znění podání. To bylo ponecháno beze změny, včetně případných gramatických chyb, aby nemohla být tvrzena účelová manipulace s textem.

Podatelé formulují 108 „námítek“, které často směřují ke stejné části Změny č. 3. Zmatečnost je zjevná už z počtu „námítek“. Již pohledem do grafické části Změny č. 3 je zjevné, že tato neobsahuje 108 úprav stávající dokumentace, s nimiž by bylo možné nesouhlasit, tím méně takových, které by se dotýkaly vlastnictví podatelů a umožňovaly jim podání námítky.

Mnoho „námítek“ je svou formou spíše konstatováním stavu věci (nebo domnělého stavu věci) než skutečnou námitkou, neobsahuje žádné odůvodnění, žádné důkazy, protože ani pořizovatel nebyl schopen se k takovým námitkám relevantně vyjádřit.

Přes tuto zmatečnost a nedostatky pořizovatel posoudil podání podle jeho obsahu a dospěl k závěru, že námitky, resp. připomínky je možné vyhodnotit.

Pořizovatel dále uvádí, že jednotlivé pasáže uvedené v textu **Námítka č. 1 až Námítka č. 108** se často týkají stejného předmětu Změny č. 3, pouze z různých úhlů pohledu. V odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách pořizovatel reaguje na jednotlivá tvrzení podatelů a vyhodnocuje uplatněné argumenty.

Část podání, učiněného podatelí, není možné vyhodnotit jako námitku, neboť nesplňuje požadavky § 52 odst. 2 Stavebního zákona – netýká se pozemků a staveb ve vlastnictví podatelů, dotčených návrhem řešení Změny č. 3. Tyto části proto byly vyhodnoceny jako připomínky.

Podatelé v textu dále opakovaně tvrdí, že „jiné méně vhodné lokality však do stavební uzávěry zařazeny nebyly, ani nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3“. Ve Změně č. 3 (potažmo v územním opatření o stavební uzávěře, které Změně č. 3 předcházelo) jsou přitom jasně a jednoznačně stanovena kritéria, která vedla k prověřování tří zastavitelných ploch. Změna č. 3 pak ani nemohla prověřovat vypuštění ostatních zastavitelných ploch, neboť k tomu nebyla zmocněna schváleným obsahem Změny č. 3.

V úvodu svého podání podatelé uvádějí, že „*vyhodnocení námítek budou chtít majitelé projednat transparentně přímo na veřejné schůzi a před samotným hlasováním o změně č. 3 ÚP. Dle zákona musí dojít k rozpravě členů zastupitelstva, pozvaných hostů a občanů využívajících svého oprávnění dle § 16 odst. 2 písm. c) a d) zákona o obcích (tj. vyjadřovat na zasedání stanoviska k projednávaným věcem). Teprve při vyčerpání příspěvků se přistupuje k hlasování.*“

Vyhodnocení námítek jakož i návrh rozhodnutí o námitkách zpracovává pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a dále postupují v souladu s ustanovením § 53 odst. 1 Stavebního zákona.

Změna č. 3 bude vydávána jako opatření obecné povahy rozhodnutím Zastupitelstva obce. V souladu s ustanovením § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb. o námitkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydává, v tomto případě tedy Zastupitelstvo

obce. Rozhodnutí o námitkách, které musí obsahovat vlastní odůvodnění, se uvede jako součást odůvodnění opatření obecné povahy. Zastupitelstvo obce tedy rozhoduje o Opatření obecné povahy jako celku, nikoliv jednotlivě o uplatněných námitkách. V případě nesouhlasu zastupitelstva obce s vypořádáním některé z námitek vrátí zastupitelstvo obce předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání nebo jej zamítne (viz § 54 odst. 3 Stavebního zákona). Jednání zastupitelstva obce se řídí zákonem č. 128/2000 Sb. Dle ustanovení § 93 odst. 4 tohoto zákona musí být na jednání zastupitelstva uděleno slovo členu vlády nebo jím určenému zástupce, senátoru, poslanci, nebo zástupci orgánů kraje, pokud o to požádají. Občané obce mají podle citovaných ustanovení možnost se vyjadřovat.

Námítka č. 1

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Důvody vyčlenění plochy PZ03 a PZ10 dle textu odůvodnění změny č. 3 územního plánu - účelová argumentace:

- periferní poloha dle změny č. 3 ÚP. Str. 7. v odůvodnění změny č. 3 ÚP – příloha č. 1
- plochy nebyly ani dílčím rozsahem využity doposud pro výstavbu. Více jak 10 let. Str. 9 a 33 v odůvodnění změny č. 3 ÚP – příloha č. 1
- odebrání ploch z důvodu sociální soudržnosti a bonity. Str. 9+21+22+28++31+32+33+34+35+37 v odůvodnění změny č. 3 ÚP – příloha č. 1
- v obci je nadbytečný rozsah zastavitelných ploch. Str. 9 v odůvodnění změny č. 3 ÚP – příloha č. 1
- vznik segregované lokality s negativním vlivem na soudržnost. Str. 22. v odůvodnění změny č. 3 ÚP – příloha č. 1
- plocha se vymyká celkovému půdorysu sídla (pozemky výrazně prodlouží délku zastavěného území) Str. 23 v odůvodnění změny č. 3 ÚP – příloha č. 1
- komplexní řešení před jednostranné zhodnocení pozemků. Str. 23. v odůvodnění změny č. 3 ÚP – příloha č. 1
- ÚP bude ve veřejném zájmu chránit přírodu, soudržnosti obyvatel, kvalitu zem. půdy atd. str.21+22 v odůvodnění změny č. 3 ÚP – příloha č. 1
- ve veřejném zájmu a soudržnosti pozemky v PZ03 a PZ10 obětovat s nemožností je zhodnotit. Reálná hodnota majetku není dotčena. Majitelé nevyužili možnost zvýšení ceny pozemku, kterou jim územní plán poskytoval po jednu dekádu. Str.33 v odůvodnění změny č. 3 ÚP – příloha č. 1
- vypuštěním ploch z důvodu ovlivnění charakteru krajiny. Str. 24 v odůvodnění změny č. 3 ÚP – příloha č. 1
- odcizení nové výstavby od té původní „anonymizace“ – vazby na původní obyvatele. Str. 35 v odůvodnění změny č. 3 ÚP – příloha č. 1

V příloze je v odůvodnění daný text změny č. 3 ÚP zvýrazněn (soubor v příloze – příloha č. 1)

Výše uvedené důvody jsou mylné a neoprávněné s ohledem na ponechání jiných zastavitelných ploch na území obce, přestože by u nich uvedené důvody pro vyřazení byly stejné nebo větší.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože uvedená argumentace pro vyřazení platí také pro jiné zastavitelné plochy v obci, které však ke zrušení navrženy nebyly.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: V rámci odůvodnění námitky neposkytli podatelé žádné argumenty, které by zpochybňovaly řešení Změny č. 3 nebo prokazovaly „mylnost a neoprávněnost“ citovaných argumentů, případně účelovost argumentace. Jednotlivým argumentům, citovaným z odůvodnění Změny č. 3 (aniž by byly věcně zpochybněny), je nadto v několika případech přisuzován kontext neodpovídající skutečnému odůvodnění Změny č. 3.

Námitka č. 2

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námitky: „Dokument oznámení o konání veřejného projednání změny č. 3 ÚP Charvatce viz. níže, zasláný nejen na oddělení Kraje, ale i na další úřady dle rozdělovníku ve dnech 6 a 7.12.2021 je propadlý (dle uvedeného data veřejné projednání - již proběhlo 11.1.2021-chyba). Toto bylo ověřeno u úřadů v rozdělovníku, všichni obdrželi špatný termín v oznámení. Obec by měla tuto záměrně udělanou chybu napravit a změnit na rok 2022. Obec vyvěšuje na svoje stránky správně termín již dne 6.12.2021, přesto na úřady posílá i následující den 7.12.2021 propadlý termín ? Na stránkách obce vyvěšeno správně s datem 11.1.2022. Toto je námitka na opětovné obeslání úřadů se správným novým datem. Takovým to jednáním vznikla možnost, že se některý úřad nezúčastní a nevyjádří z důvodu špatného data. Je tedy i matoucí doručit námitky a stanoviska do 7 dnů po tomto datu – opět rok 2021.

Z důvodu chybně uvedeného data je veřejné projednání neplatné a mělo by být nově oznámeno a konáno, s novým správným datem z důvodu dodržení zákonných lhůt.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože veřejné projednání nebylo oznámeno řádně dotčeným orgánům.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Pořizovatel musí s politováním konstatovat, že se jedná o zjevnou chybu v psaní. Tato chyba však nezpůsobuje neplatnost veřejného projednání. Na samotném oznámení v jeho dolním levém rohu je uvedeno datum vyhotovení 6. 12. 2021. Oznámení bylo dotčeným orgánům doručeno v prosinci 2021. S ohledem na tyto skutečnosti nemohlo dojít ke zmatení orgánů a nemohlo být pochybností o tom, že veřejné projednání se bude konat dne 11. 1. 2022, nikoliv 11. 1. 2021. V případě pochybností měly dotčené orgány možnost kontaktovat pořizovatele, což se v ani jednom případě nestalo. Počet doručených stanovisek rovněž odpovídá běžnému počtu stanovisek, která obvykle bývají ke změnám územních plánů obcí s danou velikostí doručovány.

Námítka č. 3 až námítka č. 24 – společné odůvodnění

Podrobné vyhodnocení každé z námitek, včetně návrhu rozhodnutí o jednotlivých námitkách, je uvedeno dále v textu.

Opakujícím se konstatováním ve všech námitkách v rozsahu č. 3 až č. 24 je tvrzení, že by zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 (potažmo i PZ05) neměly být z územně plánovací dokumentace vypuštěny, protože nejsou vypouštěny ani ostatní zastavitelné plochy na území obce, na nichž se dle tvrzení podatelů rovněž nic nedělo.

Podatelé dovozují, že důvodem vypuštění zastavitelných ploch v jejich vlastnictví je absence aktivit vedoucích k využití těchto zastavitelných ploch. Tuto tezi pak rozporují, přičemž se snaží prokázat aktivity, které ve věci využití zastavitelných ploch podnikali.

Pořizovatel po prostudování odůvodnění Změny č. 3 konstatoval, že důvodem pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 není skutečnost, že by se na nich „nic nedělo“.

Výběr zastavitelných ploch, zahrnutých do územního opatření o stavební uzávěře, potažmo do obsahu Změny č. 3, není předmětem řešení Změny č. 3, a nemůže tak být v rámci veřejného projednání Změny č. 3 vyhodnocováno. Jedná se o rozhodnutí zastupitelstva obce učiněná v rámci samostatné působnosti obce volenými zastupiteli.

Skutečnost, zda na zastavitelných plochách, vypouštěných z územně plánovací dokumentace Změnou č. 3, probíhaly aktivity směřující k navrhovanému využití plochy, nejsou z hlediska věcného řešení Změny č. 3 podstatné. Změna č. 3 měla prověřit, zda je možné s ohledem na veřejné zájmy předmětné zastavitelné plochy vypustit z územně plánovací dokumentace. Toto prověření je v odůvodnění Změny č. 3 obsaženo a pořizovatel jej shledal zcela dostatečným. V rámci uplatněné námítky nebylo přiřazeno odůvodnění a poskytnuty důkazy, které by toto vyhodnocení účelně zpochybňovaly.

V odůvodnění Změny č. 3 je s ohledem na aktivitu na zastavitelných plochách uvedeno pouze následující: „S ohledem na nadbytečný rozsah zastavitelných ploch na území obce Charvatce není možné tvrdit výrazně převyšující veřejný zájem na zábor takto kvalitních půd, zejména pokud se v uplynulých více než 10 letech neprokázala potřeba na těchto plochách stavět.“ Text je vztažen k ochraně půd s II. třídou ochrany ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb. Nelze tedy tvrdit, že nečinnost při realizaci záměru by byla primárním důvodem vypuštění zastavitelné plochy z územně plánovací dokumentace. Primárním důvodem je nadbytečný rozsah zastavitelných ploch. Klíčem pro výběr zastavitelných ploch, jejichž vypuštění mělo být prověřeno, pak byla kvalita zemědělského půdního fondu. Zastupitelstvo obce tak při schvalování obsahu Změny č. 3 zohlednilo ustanovení zákona č. 334/1992 Sb. Z tohoto výčtu pak byly vyřazeny plochy, na nichž se prokázala potřeba stavět, a to vydáním územního rozhodnutí.

Dle zjištění pořizovatele bylo pět zastavitelných ploch vymezeno na půdách s II. třídou ochrany, ostatní zastavitelné plochy byly vymezeny na půdách se IV. třídou ochrany. Z pěti zastavitelných ploch, ležících na půdách s II. třídou ochrany, byly Změnou č. 3 prověřovány tři zastavitelné plochy, na nichž je beze zbytku provozována zemědělská činnost a nebylo zde dosud započato s žádnou stavební činností nebo vydáno rozhodnutí, které by takovou činnost umožňovalo (toto částečně naplatí pro plochu PZ05). Na dvou zastavitelných plochách (PZ07 a PZ13) byla zjištěna územní rozhodnutí, která naplňovala stanovený účel. Byť je možno konstatovat, že zbytek takové zastavitelné plochy mohl být rovněž vyhodnocen z hlediska vypuštění, nebyl tento požadavek uplatněn. Současně by vypuštění těchto ploch mohlo vést

k problémům s celkovým uspořádáním území, neboť např. u plochy PZ07 je další realizace navrženého využití nutná pro naplnění legislativních požadavků (veřejné prostranství, jehož součástí bude místní komunikace, bylo vymezeno v šíři pouze poloviny vyhláškou vyžadované šíře se zjevným úmyslem zbudovat druhou polovinu veřejného prostranství k tíži druhé části výstavby).

V rámci prověřování možnosti vypuštění Změnou č. 3 bylo konstatováno, že na jedné z prověřovaných zastavitelných ploch (PZ05) byla vydána rozhodnutí, ovšem pouze v rámci zastavěného území. Vypuštěním zastavitelné plochy jako celku tak nedojde k nesouladu faktického stavu s územně plánovací dokumentací, neboť plochy s vydanými územními rozhodnutími zůstávají součástí zastavěného území a realizované stavby odpovídají stávajícímu využití.

Změna č. 3 tak nevypouští zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 protože se na nich „nic nedělalo“, jak chybně uvádějí a proti čemuž se ohrazují podatelé, ale zejména pro jejich nadbytečnost a polohu na plochách s nejvyššími třídami ochrany zemědělského půdního fondu. Z těchto důvodů by mohly být vypuštěny rovněž plochy PZ07 a PZ13, jejichž vlastnosti jsou ve zmíněných ohledech identické. Na těchto plochách však byla vydána územní rozhodnutí, s nimiž by se Územní plán vypuštěním zastavitelných ploch dostal do rozporu. Tyto skutečnosti nebyly tvrzením podatelů vyvráceny.

Tvrzenou aktivitu směřující k využití zastavitelných ploch dokládají podatelé v jednotlivých námitkách dokumenty a tvrzeními. Pořizovatel tyto dokumenty a tvrzení přezkoumal, ačkoliv jsou ve vztahu k předmětu Změny č. 3 irelevantní, jak bylo uvedeno v předchozím textu.

Námítka č. 3

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec má platný ÚP - úplné znění po změně č. 2 z roku 2018. Obec účelově sděluje v textu odůvodnění změny č. 3 ÚP (str. 9 a 33, soubor s názvem – příloha č. 1), že se v obci více než 10 let v ploše PZ03 a PZ10 nic nedělá. Porovnání textu ÚP mezi roky 2012/2018 viz. níže, kde došlo ke změnám v lokalitě PZ03 a PZ10. Tato změna č. 2 byla na žádost majitelů. Ve změně č. 2 byl v lokalitě PZ03 a PZ10 zrušen požadavek na minimální počet RD a tím bylo i stanoveno zvětšení parcel na cca. 1 000 m². Celý porovnávací text je uveden na str. 107 vyvěšeného územního plánu z roku 2018. Komentář v plánované změně č. 3 ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo včetně změny v ÚP, je tedy nepravdivý.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů, pro obec příznivých. Od změny č. 2 ÚP uplynuly pouhé dva roky, kdy byla účelově vydána stavební uzávěra, týkající se pouze lokalit PZ03, PZ05 a PZ10, jiné méně vhodné lokality však do stavební uzávěry zařazeny nebyly, ani nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: V rámci Územního plánu Charvatce, vydaného opatřením obecné povahy v roce 2009, rozhodla Obec, že prioritou pro její další rozvoj je

zvýšení počtu jejích obyvatel, a to prostřednictvím výstavby na úkor zemědělského půdního fondu. Z rozhodnutí o pořízení Změny č. 3 a vydaného územního opatření o stavební uzávěře vyplývá, že se Obec po více než 10 letech rozhodla původně stanovené cíle revidovat. Důvodem pro tuto revizi cílů byla skutečnost, že by takto velkoryse vymezené zastavitelné plochy vedly k razantnímu navýšení počtu obyvatel (v roce 2017 v Obci bydlelo 225 osob) a tím i k narušení sociální soudržnosti v Obci. Současně s tímto rozhodnutím obec vydala v souladu s § 97 až § 100 Stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře, týkající se těchto zastavitelných ploch, aby zamezila ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Podatelé označují územní opatření o stavební uzávěře za „úcelově vydané“. Zde je nutno konstatovat, že vydání územního opatření o stavební uzávěře je vždy účelové, přičemž účelem je omezení nebo zákaz stavební činnosti, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace (v tomto případě pro primární zemědělskou výrobu).

Změna č. 2, která je v podání zmiňována, byla pořizována na základě projednané a schválené Zprávy o uplatňování, a tedy z podnětu obce. Z podmínek pro výstavbu na zastavitelných plochách PZ03 a PZ10 byly na podnět Zprávy o uplatňování vypuštěny některé podmínky, které svou podrobností neodpovídají územnímu plánu (počet rodinných domů na zastavitelné ploše) nebo mají charakter procesní podmínky, které jsou v opatření obecné povahy nepřipustné. Možnost výstavby tak v rozporu s tvrzením podatelů nebyla dotčena, protože uvedené podmínky nebylo možné vymáhat. Změna č. 2 nezměnila nic na skutečnosti, že na obou předmětných zastavitelných plochách mohla výstavba probíhat už od roku 2009, kdy nabyl účinnosti územní plán Charvatce.

Prokázání aktivit směřujících k využití zastavitelné plochy je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětné (viz výše text **Námítka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Námítka č. 4

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Obec na veřejné schůzi dne 1.10.2020 sděluje majitelům, že se ÚP v roce 2018 měnil kvůli jednomu slovu a to je školka (25 minuta záznamu z veřejné schůze 1.10.2020 – část z přepisu z nahrávky viz. níže). Obec tedy neví o změně na pozemcích v PZ03 a PZ10. Přepis ze schůze včetně nahrávky celé schůze budou zaslány kontrolním orgánům.

Komentář v plánované změně č. 3 ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo včetně změny ÚP, je tedy nepravdivý

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Od změny č. 2 ÚP uplynuly pouhé dva roky, kdy byla účelově vydána stavební uzávěra, týkající se pouze lokalit PZ03, PZ05 a PZ10, jiné méně vhodné lokality však do stavební uzávěry zařazeny nebyly, ani nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Z podání není zjevný argument, který podatelé proti řešení Změny č. 3 uplatňují. Skutečnost, zda Změna č. 2 upravovala podmínky pro výstavbu na zastavitelných plochách PZ03 a PZ10, je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětná.

Změna č. 2 byla pořizována na základě Zprávy o uplatňování. Jedinou věcnou změnou bylo zřízení plochy pro výstavbu obecního úřadu a mateřské školky. Ostatní změny vyplývaly z požadavků zvláštních právních předpisů a uváděly Územní plán do souladu s nimi (viz např. vypuštění požadavků mimo podrobnost územního plánu a procesních podmínek z textu). Nejednalo se o změny, které by měly vliv na rozhodování v území, neboť v daných ohledech muselo být rozhodováno podle platných právních předpisů.

Prokázání aktivit směřujících k využití zastavitelné plochy je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětné (viz výše text **Námítka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Námítka č. 5

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Obec na veřejné schůzi 1.10.2020 sděluje majitelům, že se ÚP v roce 20218 měnil kvůli jednomu slovu a to je školka (viz. vložený text u námítky č. 4). Obec tedy neví o změně na pozemcích v PZ03 a PZ10. S architektem (zpracovatelem) ÚP řešena změna s požadavkem na úpravu mapových podkladů u PZ10 z důvodu, že neodpovídá text ÚP mapovým podkladům. Majitel pozemku č 850 Ing. Dvořák komunikoval s architektem Maňákem 10. a 12.5.2015, kdy prvotně došlo k odsouhlasení změny mapových podkladů. Následně, ale dostal majitel Ing. Dvořák po prověření zamítavé stanovisko dne 10.3.2016, kdy neodsouhlasil změnu mapových podkladů. Dopisy, přepis ze schůze včetně nahrávky budou zaslány kontrolním orgánům.

Komentář v plánované změně č. 3 ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělo, včetně změny ÚP je tedy nepravdivý.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Od změny č. 2 ÚP uplynuly pouhé dva roky, kdy byla účelově vydána stavební uzávěra, týkající se pouze lokalit PZ03, PZ05 a PZ10, jiné méně vhodné lokality však do stavební uzávěry zařazeny nebyly, ani nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Podatelé se odkazují na Změnu č. 2. Z textu nevyplývá, k čemu mělo dle podatelů dojít při projednávání Změny č. 2. Skutečností však je, že Změna č. 2 neřešila změnu vymezení zastavitelné plochy PZ10, jak naznačují podatelé. Tvrzenou komunikaci s Ing. arch. Jiří Maňákem nelze ověřit, neboť tento dle zjištění pořizovatele zesnul. Soukromá komunikace mezi zpracovatelem a majitelem pozemků je však v každém případě z hlediska předmětu Změny č. 3 irelevantní.

Skutečnost, zda Změna č. 2 upravovala podmínky pro výstavbu na zastavitelných plochách PZ03 a PZ10 je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětná (jakkoliv může mít případně dopad na náhrady za změny v území). Pořizovatel nicméně konstatoval, že Změna č. 2 nebyla přípravou pro výstavbu na zastavitelných plochách PZ03 a PZ10, neboť se jich věcně netýkala. V souvislosti s předmětnými zastavitelnými plochami upravovala pouze formální nedostatky identifikované Zprávou o uplatňování územního plánu Charvatce v uplynulém období (dále jen Zpráva o uplatňování).

Prokázání aktivit směřujících k využití zastavitelné plochy je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětné (viz výše text **Námitka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Námitka č. 6

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Na základě zamítavého stanoviska na změnu mapových podkladů proběhlo nové zaměření pozemku v PZ10 (viz. obrázek u námítky č. 5), po ukončení pozemkových úprav dělaných mezi změnou ÚP č. 1 v roce 2012 a č. 2 v roce 2018. Zaměření proběhlo na základě objednávky a realizace 13.11.2019. Faktura č. 63/2019. Faktura a zaměření bude předáno kontrolním orgánům. Komentář v plánované změně č. 3 ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo včetně změny ÚP, je tedy nepravdivý.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Od změny č. 2 ÚP uplynuly pouhé dva roky, kdy byla účelově vydána stavební uzávěra, týkající se pouze lokalit PZ03, PZ05 a PZ10, jiné méně vhodné lokality však do stavební uzávěry zařazeny nebyly, ani nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Podatelé uvádějí, že 13. 11. 2019 došlo k zaměření blíže nespecifikovaných pozemků na nebo u zastavitelné plochy PZ10. Tato skutečnost nijak nesouvisí s předmětem Změny č. 3. Pořizovatel se tak k těmto skutečnostem nemůže vyjadřovat.

Prokázání aktivit směřujících k využití zastavitelné plochy je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětné (viz výše text **Námitka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Námitka č. 7

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Probíhalo jednání o změně hranic pozemků se státním pozemkovým úřadem v lokalitě PZ03 v roce 2019, protože

neodpovídají mapě ÚP. Dopisy s žádostí o nové vytýčení hranic z 5.12. 2019, 7.12. a 8.12. 2019. Dopisy budou zaslány kontrolním orgánům.

Komentář v plánované změně č. 3 ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo včetně změny ÚP, je tedy nepravdivý.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Od změny č. 2 ÚP uplynuly pouhé dva roky, kdy byla účelově vydána stavební uzávěra, týkající se pouze lokalit PZ03, PZ05 a PZ10, jiné méně vhodné lokality však do stavební uzávěry zařazeny nebyly, ani nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Podatelé námitkou poukazují na jednání o změně parcelních hranic v lokalitě PZ03. Podatelé nikterak nedoložili své tvrzení a pouze sdělili, že „dopisy budou zaslány kontrolním orgánům“. Rovněž chybí jakékoliv odůvodnění námitky. K námitce se tak nelze věcně vyjádřit. Lze se domnívat, že podatelé narážejí na proces komplexních pozemkových úprav, v rámci nichž došlo v souladu se zvláštními právními předpisy ke změně a digitalizaci katastrální mapy na území obce. Komplexní pozemkové úpravy byly ukončeny k 24. 8. 2019, 26. 8. 2019 byla nová katastrální mapa zapsána na katastru nemovitostí. Z obvodu komplexních pozemkových úprav se vyjímají zastavitelné plochy. Tato skutečnost však nijak neovlivňuje skutečnosti, které zdůvodňují vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Prokázání aktivit směřujících k využití zastavitelné plochy je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětné (viz výše text **Námitka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Námitka č. 8, č. 9 a č. 10

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námitek: „Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Na pozemku č. 854 řešeno vymazání pohledávky vedené v katastru nemovitostí. Dokumentace a řešení s finančním úřadem ze dne 5.2.2020.

Dopisy budou zaslány kontrolním orgánům.

Komentář v plánované změně č. 3 ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo, včetně změny ÚP je tedy nepravdivý

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Od změny č. 2 ÚP uplynuly pouhé dva roky, kdy byla účelově vydána stavební uzávěra, týkající se pouze lokalit PZ03, PZ05 a PZ10, jiné méně vhodné lokality však do stavební uzávěry zařazeny nebyly, ani nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

„Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Na pozemku č. 854 řešeno vymazání pohledávky vedené v katastru nemovitostí.

Zdokumentovaná komunikace s ministerstvem zemědělství ze dne 30.1.2020 a 4.2.2020

Dopisy budou zaslány kontrolním orgánům.

Komentář v plánované změně č. 3 ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo včetně změny ÚP, je tedy nepravdivý.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

„Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Na pozemku č. 854 řešeno vymazání pohledávky vedené v katastru nemovitostí.

Zdokumentovaná komunikace s úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových ze dne 4.2.2020. Dopisy budou zaslány kontrolním orgánům.

Komentář v plánované změně č. 3 ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo včetně změny ÚP, je tedy nepravdivý.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

Rozhodnutí o námitkách: Námitkám se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Podatelé konstatují vymazání pohledávky na parcele č. 854 (k. ú. Charvatce u Jabkenic). Současně zmiňují komunikaci s Finančním úřadem, Ministerstvem zemědělství a Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, kterou však nedokládají. Tvrze skutečnosti nikterak neodůvodňují námitky podatelů (tj. nezdůvodňují, proč je vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 nevhodné). Podatelé znovu uvádějí, že „dopisy budou zaslány kontrolním orgánům“. Neposkytli tak pořizovateli důkazy, na jejichž základě by mohl přezkoumat oprávněnost jejich požadavků. Z podání není zjevné, jak údajné řešení vymazání pohledávky na pozemku č. 854 souvisí s předmětem Změny č. 3. Pakliže jde o prokázání aktivity směřující k využití zastavitelné plochy, jedná se z hlediska pořízení Změny č. 3 o bezpředmětnou skutečnost (viz výše text **Námitka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Námitka č. 11

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Bylo vyžádáno stanovisko k výstavbě v lokalitě PZ03 a PZ10 od stavebního úřadu v Dobrovicích. Kladné

stanovisko stavebního úřadu v Dobrovicích o možné výstavbě v lokalitě ze dne 11.9.2019 viz. příloha (soubor s názvem – příloha č. 11)

Komentář v plánované změně č. 3 ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo včetně změny ÚP, je tedy nepravdivý.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Podatelé sdělují, že bylo vyžádáno stanovisko k výstavbě v lokalitě PZ03 a PZ10 od stavebního úřadu v Dobrovicích, a že dne 11. 9. 2019 bylo uděleno „kladné stanovisko o možné výstavbě“. Tato informace je nepřesná. Stavební úřad Dobruška vydal podle § 139 zákona 500/2004 Sb. předběžnou informaci. Tato informace měla povahu územně plánovací informace podle ust. § 21 Stavebního zákona. Nejedná se tedy o stanovisko, nýbrž o informaci o aktuálním stavu územně plánovací informace. Tato skutečnost nemá vliv na možnost vypuštění zastavitelných ploch z řešení Územního plánu.

Prokázání aktivit směřujících k využití zastavitelné plochy je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětné (viz výše text **Námitka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Námitka č. 12

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Kupní smlouva udělaná právníkem na odkup pozemků mezi majiteli pozemků a fyzickou osobou ze dne 27.11.2019. Smlouva bude zaslána kontrolním orgánům. Na základě kladných stanovisek uzavřeli majitelé následně smlouvy na projektovou dokumentaci, protože nic nenasvědčovalo následnému pokusu majitelů ze sousedních pozemků výstavbu zrušit. Obec a někteří majitelé sousedních nemovitostí jednali, řešili a navštěvovali majitele nemovitostí, dále jednali s developerem bez jejich účasti. (str. 9 zvýrazněný bod 14 a 15 v OOP1/2020 viz níže, celé OOP1 v příloženém souboru – příloha č. 12). Vše bylo i zpracováno právní firmou KF Legal odstavec 2.2 viz. níže (celý dokument v příloze č. 12.1). Obec se následně vyjadřuje, že o ničem neví atd. Vše bude součástí důkazního řízení, protože návštěva v Praze je zdokumentovaná a s majitelem p. Heythumem byli při návštěvě 2 svědci, kteří vše dosvědčí.

Komentář v plánované změně č. 3 v odůvodnění ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo včetně změny ÚP, je tedy nepravdivý. Jedná se o pokus majitele v PZ03 a PZ10 z vlastních pozemků vyvlastnit za pomoci nezákonných prostředků včetně zneužití pravomoci ze strany některých zástupců obce.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky

pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí:

Podatelé v textu dokumentují aktivity, které podnikali k zahájení výstavby na plochách. Aktivity dokládají např. námitkou KF Legal proti Územnímu opatření o stavební uzávěře, dále odkazují na kupní smlouvu na odkup pozemků z 27. 11. 2019, avšak žádnou smlouvu nedokládají. Prokázání aktivit směřujících k využití zastavitelné plochy je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětné (viz výše text **Námitka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Podatelé dále konstatují, že se jedná „o pokus majitele v PZ03 a PZ10 z vlastních pozemků vyvlastnit za pomoci nezákonných prostředků včetně zneužití pravomoci ze strany některých zástupců obce.“ Podatelé svá tvrzení nijak nedokládají a pořizovatel se nemůže vyjadřovat k tvrzením, která nejsou nijak odůvodněna, natož doložena relevantními doklady. Z hlediska procesů v územním plánování jsou taková tvrzení nesmyslná. Způsoby vyvlastnění a okruh možných staveb a opatření, pro něž je možné vyvlastňovat, jsou jednoznačně definovány zvláštními právními předpisy. Změna č. 3 nemá vliv na vlastnictví pozemků.

Námitka č. 13

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námitky: „Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Majitelé mají sepsanou a zaplacenou projektovou dokumentaci s firmou Daspro a dále posouzení případu od firmy Arrows, právní dokumentaci od KF Legál. Smlouvy a platby budou zaslány kontrolním orgánům.

Komentář v plánované změně č. 3 v odůvodnění ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělo, je tedy nepravdivý. Majitelé v daných lokalitách investovali a obec řešila vyjmutí jejich pozemků s tím, že jim o to záměrně zatajovala informace. Jedná se tedy o podvodné jednání.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Podatelé uvádějí, že mají vypracovanou projektovou dokumentaci a také právní dokumentaci. Tvrzení podatelů nebyla náležitě doložena, pořizovatel tak nemá k čemu se vyjadřovat. Jedná se o strohé konstatování podatelů o jejich údajné aktivitě bez doložení jakýchkoliv důkazů, přičemž prokázání aktivit směřujících k využití zastavitelné plochy je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětné (viz výše text **Námitka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Námitka č. 14 a č. 15

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námitek: „Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Dokumentace (dělení a scelování pozemků č. 850, 851, 853 a 854) předána na schválení na stavební úřad v Dobrovicích – zastaveno usnesením č. 18/2021 (příloha č. 14+15).

Komentář v plánované změně č. 3 v odůvodnění ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo, je tedy nepravdivý.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

„Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Dokumentace předána na schválení na stavební úřad v Dobrovicích. Výstavba inženýrských sítí a silnice – zastaveno usnesením č. 19/2021 (příloha č. 14+15)

Komentář v plánované změně č. v odůvodnění 3 v odůvodnění ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo, je tedy nepravdivý.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

Rozhodnutí o námitkách: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Podatelé se snaží svou údajnou aktivitu k zahájení výstavby prokázat tím, že podali příslušnou dokumentaci ke schválení stavebnímu úřadu v Dobrovicích. Prokázání aktivit směřujících k využití zastavitelné plochy je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětné (viz výše text **Námitka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Současně je možné konstatovat, že podatelé sice žádost stavebnímu úřadu podali, ovšem až dne 10. 5. 2021, kdy již nabylo účinnosti Územní opatření o stavební uzávěře. Podatelé o stavební uzávěře již několik měsíců věděli, proto byla jejich žádost stavebnímu úřadu naprosto nadbytečná a rozhodně ji nelze chápat jako „aktivitu“ podatelů směřující k využití zastavitelných ploch před rozhodnutím o pořízení Změny č. 3.

Námitka č. 16 a č. 17

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námitek: „Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Dne 6.1.2020 podána žádost na územní plánování v Mladé Boleslavi k plánované výstavbě. Po opakovaných úpravách (25.6., 21.7., 23.7., 19.8.2020 – dopisy budou zaslány kontrolním orgánům) z důvodu zvětšení veřejně prospěšných ploch pro obec viz. níže (ploch veřejné vybavenosti –

občanského vybavení, veřejných prostranství) došlo ke schválení 15.10.2020 (příložený soubor – příloha č. 16). O plánech byla obec informována ze strany územního plánování.

Komentář v plánované změně č. 3 v odůvodnění ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo, je tedy nepravdivý.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

„Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Dne 6.1.2020 předána žádost na územní plánování do MB ohledně stanoviska k plánované výstavbě. Byla schválena výstavba v rodinných domech venkovského typu v závazném stanovisku. Soukromé schůzky starosty bez vědomí zastupitelů a majitelů pozemků a následná vyprávění některým občanům o výstavbě jakých si paneláků je zneužití pravomoci veřejného činitele s cílem poškodit a znehodnotit jejich majetek (str. 9 zvýrazněný bod 14 v OOP1/2020 viz níže, celé OOP1 v příloženém souboru – příloha č. 12)

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

Rozhodnutí o námitkách: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Podatelé dokumentují stanoviskem vydaným Magistrátem města Mladá Boleslav dne 15. 10. 2020 aktivní snahu o výstavbu na zastavitelných plochách PZ03 a PZ10. Prokázání aktivit směřujících k využití zastavitelné plochy je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětné (viz výše text **Námitka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Z informací uvedených podateli i z příloženého stanoviska vyplývá, že podání žádosti o stanovisko bylo učiněno dne 6. 1. 2020, a to v rozsahu zcela neodpovídajícím požadavkům na dokumentaci pro územní řízení. K doplnění dokumentace došlo až po více než půl roce (dne 7. 8. 2020), tedy v době, kdy již byla projednávána stavební uzávěra na předmětné zastavitelné plochy, a kdy již bylo rozhodnuto o pořízení Změny č. 3 (26. 5. 2020). V „námitce č. 17“ jsou pak zmiňovány „soukromé schůzky starosty bez vědomí zastupitelů a majitelů pozemků a následná vyprávění některým občanům o výstavbě jakých si paneláků“, která však nejsou doložena a z hlediska předmětu Změny č. 3 jsou navíc nepodstatná. V odůvodnění Změny č. 3 jsou uvedeny věcné argumenty pro vypuštění plochy. Tyto věcné argumenty tvrzení podatelů nikterak nevyvrací.

Námitka č. 18

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Vyjádření jednotlivých firem zodpovědných za přípojky je součástí projektové dokumentace. První komunikace a první kladné vyjádření již začátkem roku 2020. Podklady budou předány kontrolním orgánům.

Komentář v plánované změně č. 3 v odůvodnění ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo, je tedy nepravdivý.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Podatelé stroze uvádějí, že vyjádření firem zodpovědných za přípojky je součástí projektové dokumentace, přičemž podklady budou předány kontrolním orgánům. Pořizovatel se tak nemá k čemu vyjádřit, když námitka nebyla doplněna o předmětné důkazy prokazující tvrzení podatelů. I kdyby tomu tak bylo, nezpochybňuje tato námitka důvody pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Prokázání aktivit směřujících k využití zastavitelné plochy je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětné (viz výše text **Námitka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Námitka č. 19

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Majitelé mají doposud náklady s přípravou parcel v řádu několik set tisíc korun a další podepsané závazky, podepsanou kupní smlouvu. Tyto platby jsou připraveni majitelé předložit kontrolním orgánům pro porovnání nákladů a příprav v jednotlivých lokalitách obce. Obec majitelům sděluje, že o jejich aktivitách a přípravách na výstavbu ji není nic známo, viz vyjádření z OOP 1/2020 str. 9, bod 12 viz. níže (celé OOP1 v příloženém souboru - příloha č. 12). Stejná argumentace i na veřejné schůzi dne 1.10.2020 (čas 9:30 hodin). Nahrávka a přepis ze schůze bude předána kontrolním orgánům. Přitom informaci o přípravách obec měla jak ze stavebního úřadu v Dobrovicích, tak z územního plánování v MB. Tady je jasný záměr obce tvářit se, že o ničem neví, přitom se jedná o jasný pokus podvodu na majitele. Komentář v plánované změně č. 3 ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo, je tedy nepravdivý. Bude požadováno představení nákladů, které byly v jednotlivých lokalitách pro výstavbu, aby bylo transparentní zdůvodnění představené obcí. To, že majitelé nemají s přípravou žádné náklady, není pravda, což bude doloženo kontrolním orgánům.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Podatelé konstatují, že jim s přípravou výstavby na předmětných zastavitelných plochách vznikly náklady, které budou Změnou č. 3 marné. Podatelé tyto náklady nespecifikují a už vůbec nedokládají. Pořizovatel se tak věcně nemá k čemu vyjádřit. Obecně lze konstatovat, že v rámci pořízení Změny č. 3 je nutno posoudit věcné argumenty a zajistit optimální uspořádání území (v rámci možností daných schváleným obsahem Změny č. 3). Náhrady za takovou změnu v území jsou řešeny ve Stavebním zákoně a mohou být vymáhány až po nabytí účinnosti Změny č. 3.

Prokázání aktivit směřujících k využití zastavitelné plochy je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětné (viz výše text **Námítka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Námítka č. 20

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Ve veřejném zájmu a soudržnosti byly pozemky v PZ03 a PZ10 obětovány dle textu odůvodnění změny ÚP č. 3. Reálná hodnota majetku dle obce není dotčena. Majitelé nevyužili možnost zvýšení ceny pozemku, kterou jim územní plán poskytoval po jednu dekádu. Tady opět již v textu změny č. 3 (odůvodnění str. 9 a 33 viz. níže – celý text v příloze č. 1) je stanoveno, že majitelé v PZ03 a PZ10 nic nedělali. Majitelé snahu měli od roku 2015 ještě před změnou ÚP v roce 2018. Obec touto změnou č. 3 ÚP záměrně tuto činnost přerušila. Majitele obec poškodila chybami v ÚP vydaným v roce 2009 a 2012, které majitelé museli řešit. Tvzení obce je tedy účelové a nepravdivé. Majitelé předají podklady kontrolním orgánům s podnětem na přezkum. Kdo stanovil, že reálná hodnota majitelů není dotčena ? Na jakém základě bylo vyhodnoceno, že se v dané lokalitě PZ03 a PZ10 nic nedělalo?

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Podatelé shrnují, že podstupovali aktivity vedoucí k využití zastavitelných ploch a zpochybňují text odůvodnění Změny č. 3, který interpretují odlišně od jeho skutečného významu. Zatím co v odůvodnění Změny č. 3 je konstatováno, že od doby nabytí účinnosti Územního plánu nedošlo k zastavění plochy ani vydání územních rozhodnutí vedoucích k tomuto cíli, podatelé toto interpretují jako tvrzení absence činnosti vedoucí k tomuto cíli. Tato interpretace je zjevně chybná a nemůže vést ke zpochybnění obsahu Změny č. 3. Zmiňované chyby v územním plánu a jeho změně č. 1 majitelé nikterak nedokládají a není ani známo, že by v minulosti podali návrh na změnu Územního plánu, která by mohla případné nedostatky odstranit. Zmiňovaná „hodnota majitelů“ není posuzována, Změnou č. 3 je majetek podatelů stabilizován ve svém současném využití. Změnou č. 3 dochází ke snížení jeho potenciální hodnoty. K využití tohoto potenciálu však měli majitelé čas od schválení Územního plánu. Zda majitelům Změnou č. 3 vznikne majetková újma způsobitelná náhrady za změnu v území podle § 102 Stavebního zákona, musí stanovit obec, případně příslušný soud. Nejedná se však o skutečnost, která by měla vliv na věcnou podstatu Změny č. 3. Pořizovatel ani zpracovatel nemohou tuto argumentaci zohledňovat, jejich úkolem je

pořídít, resp. zpracovat Změnu č. 3 v souladu se schváleným obsahem Změny č. 3, odborně a v souladu s platnými právními předpisy. Rozhodnutí o Změně č. 3 pak přísluší zastupitelstvu obce, která by případně byla povinna poskytnout náhradu za změnu v území podle § 102 odst. (5) Stavebního zákona, pokud by byla naplněna ostatní ustanovení tohoto paragrafu.

Prokázání aktivit směřujících k využití zastavitelné plochy je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětné (viz výše text **Námítka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Námítka č. 21 a č. 22

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Obec majitelům sděluje ve vyjádření z OOP 1/2020 str. 7. , 8 a 11 (přiložený soubor bod 7., 9., a 23. viz. níže + celé OOP1 viz. příloha č. 12), že změnou na PZ03 a PZ10 se mění využití po více než 10 letech Přitom informaci o přípravách obec měla jak ze stavebního úřadu v Dobrovicích, tak z územního plánování v MB. Tady je jasný záměr obce tvářit se, že o ničem neví, přitom se jedná o jasný pokus podvodu na majitele.

Komentář v plánované změně č. 3 ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo, je tedy nepravdivý. Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

„Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Obec majitelům sděluje v odůvodnění změny č. 3 ÚP (na str 9 viz. níže – příloha č. 1 celé odůvodnění), že změnou na PZ03 a PZ10 se mění využití po více než 10 letech Přitom informaci o přípravách obec měla jak ze stavebního úřadu v Dobrovicích, tak z územního plánování v MB. Tady je jasný záměr obce tvářit se, že o ničem neví, přitom se jedná o jasný pokus podvodu na majitele

Komentář v plánované změně č. 3 ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo, je tedy nepravdivý. Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Podatelé opět pouze konstatují nepravdivost tvrzení, že „v dané lokalitě se nic nedělalo“. Odůvodnění Změny č. 3 však toto tvrzení neobsahuje, text odůvodnění Změny č. 3 ani neumožňuje takovou interpretaci. Odůvodnění Změny č. 3 naopak vychází ze skutečnosti, že na předmětných (a některých dalších) zastavitelných plochách dosud nedošlo k výstavbě ani k vydání územního rozhodnutí. Tyto skutečnosti přitom uvádí pouze na podporu vypuštění předmětných zastavitelných ploch, nikoliv jako důvod pro jejich vypuštění. Tím je nadbytečná výměra zastavitelných ploch pro bydlení v obci a poloha předmětných zastavitelných ploch na půdách s II. třídou ochrany.

Prokázání aktivit směřujících k využití zastavitelné plochy je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětné (viz výše text **Námítka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Námítka č. 23

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018. Obec majitelům sděluje na veřejné schůzi dne 1.10.2020, že na PZ03 a PZ10 se mění využití po více jak 10 letech. Výběr ploch a vyjmutí PZ03 a PZ10 došlo bez vědomí majitelů a bez možnosti předložení jejich podkladů. Tady je jasný záměr obce tvářit se, že o ničem neví, přitom se jedná o jasný pokus podvodu na majitele ve spolupráci se sousedy uvedených pozemku v PZ03 a PZ10. Obec na žádost majitelů o jednání sděluje dopisem místostarosty ze dne 15.5.2020, že komunikovat bude pouze písemnou formou. Dopis bude předán kontrolním orgánům.

Komentář v plánované změně č. 3 ÚP, že v dané lokalitě se nic nedělalo, je tedy nepravdivý. Obec komunikuje jen s lidmi, kteří doplňují svoje pozemky na úkor ploch v PZ03 a PZ10

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo. V rozporu se zrušením lokalit PZ03 a PZ10 jsou některé pozemky změnou č. 3 nově vymezeny v ploše BV (bydlení v rodinných domech – venkovské) a některé pozemky či jejich části jsou nově zařazeny do zastavěného území v rozporu se stavebním zákonem.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Podatelé implikují, že dokumentem, který umožnil výstavbu na předmětných zastavitelných plochách, je Změna č. 2. Toto tvrzení se však nezakládá na pravdě, neboť zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 byly vymezeny Územním plánem z roku 2009. Jejich zastavitelnost nebyla Změnou č. 2 z roku 2018 dotčena ani změněna, jak tvrdí podatelé. Nadto tyto skutečnosti nijak nezpochybňují důvody, pro které jsou zastavitelné plochy z řešení vypouštěny, pouze mohou mít vliv na budoucí právní skutečnosti (náhrady za změnu v území). Územní opatření o stavební uzávěře i obsah Změny č. 3 byly projednávány v souladu s požadavky Stavebního zákona. Tento postup tak nelze interpretovat jako nezákonný, který upírá majitelům možnost předložení podkladů a je konán bez jejich vědomí. Požadavek obce na výhradně písemnou formu jednání je v souladu s principem projednávání územně plánovací dokumentace, kde veškeré připomínky a námítky musí být podávány písemně. K ústně sděleným skutečnostem nelze přihlížet.

Prokázání aktivit směřujících k využití zastavitelné plochy je z hlediska věcného řešení Změny č. 3 bezpředmětné (viz výše text **Námítka č. 3 až námitka č. 23 – společné odůvodnění**).

Námítka č. 24

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec má platný ÚP - změnu č. 2 z roku 2018, kde na PZ03 a PZ10 došlo ke změně. Dle vyjádření v příloze je platný územní plán z roku 2018 a lhůta se tedy počítá od tohoto data viz. níže. Obec se snaží udělat dojem o 10 leté nečinnosti. Majitelé jsou tudíž poškozeni obcí, která na základě nepravdivých podkladů má snahu majitelům znehodnotit pozemky.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ve změnách územního plánu byly podnikány kroky pro výstavbu rodinných domů. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se na většině z nich také nic nedělo, nebo jen v zanedbatelném rozsahu.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Podatelé implikují, že dokumentem, který umožnil výstavbu na předmětných zastavitelných plochách, je Změna č. 2. Toto tvrzení se však nezakládá na pravdě, neboť zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 byly vymezeny Územním plánem z roku 2009. Jejich zastavitelnost nebyla Změnou č. 2 z roku 2018 dotčena ani změněna, jak tvrdí podatelé. Nadto tyto skutečnosti nijak nezpochybňují důvody, pro které jsou zastavitelné plochy z řešení vypouštěny, pouze mohou mít vliv na budoucí právní skutečnosti (náhrady za změnu v území).

Námítka č. 25

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Pozemky PZ03 a PZ10 se přímo napojují na novou výstavbu obce a na komunikaci 3 třídy. Veškeré ostatní plochy určené územním plánem pro výstavbu jsou u silnice 2 třídy. Koncept výstavby v PZ03 a PZ10 tedy vhodnější s ohledem na toto napojení.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jsou vhodně napojeny na novou zástavbu obce a na komunikaci 3. třídy. Jiné méně vhodné lokality nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože se nacházejí u silnice 2. třídy, nebo nenavazují vhodným způsobem na zástavbu sídla.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Změna č. 3 v souladu se schváleným obsahem neposuzovala vypuštění ostatních zastavitelných ploch. Napojení místních komunikací, určených pro obsluhu jednotlivých zastavitelných ploch, na silnici II. třídy však nelze považovat za urbanistickou závadu. Osu obce Charvatce tvoří silnice II. třídy, většina místních komunikací je na ně napojena. Dle sčítání dopravy z roku 2016 zde doprava dosahuje cca 1400 vozidel denně, intenzita provozu je tedy relativně slabá.

Námítka č. 26

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Pozemky PZ03 a PZ10 se přímo napojující na novou výstavbu v jižní části obce a jedná se komplexní strategickou polohu pro propojení obce s novou výstavbou. Takto bylo jednáno i s orgánem úz. plánování v MB, kde se strategicky měnily plochy v lokalitě PZ03 a PZ10 ve prospěch ploch pro veřejné vybavení.

Jedná se o záměrné a mylně překrucování podkladů, tak aby to bylo výhodné pro určitou skupinu lidí. Změna č. 3 ÚP musí mít jednotnou koncepci. Tvrzení obce, že v dané lokalitě není potřebná plocha občanského vybavení, veřejných prostranství a plochy pro občany je tedy nepravdivá a občané by takovou plochu v rozsahu 4 000 m² uvítali, zvláště pokud by ji obec nabyla zdarma.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože lokalita PZ10 obsahovala plochy pro občanské vybavení a veřejná prostranství v rozloze cca 4 000 m², strategicky umístěné, umožňující propojení sídla s novou výstavbou, včetně již existující nové lokality na jihu. Jiné lokality než PZ03, PZ05 a PZ10 nebyly prověřovány ke zrušení změnou č. 3, přestože neobsahují žádné plochy veřejných prostranství a občanské vybavenosti, nebo obsahují jen plochu malou, bez vazby na původní zástavbu a většinu nových lokalit.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí:

Jednání s orgánem územního plánování v Mladé Boleslavi podatelé nikterak nedokládají, pořizovatel se tak nemá k čemu vyjadřovat. Výřez z územně plánovací dokumentace, který prezentují jako znění před rokem 2018, je prokazatelně falzifikát. Úplné znění územního plánu Charvatce po jeho změně č. 1, které bylo platné před Změnou č. 2, obsahoval dle zjištění pořizovatele odlišné řešení. Územní plán v této podobě neobsahoval parcelaci zastavitelných ploch PZ03 a PZ10, měl jinak řešené vedení komunikací a návrhové plochy OM a OS nebyly odděleny plochou pro bydlení.

„Komplexní strategickou polohu pro propojení obce s novou výstavbou“ u zastavitelných ploch PZ03 a PZ10, tvrzenou podatelí u zastavitelných ploch PZ03 a PZ10, je skutečně možné konstatovat. Již zastavěná plocha PZ01 se nachází v poloze pouze okrajově sousedící se zastavěným územím obce. Propojena s ním je pouze v severní části, přes silnici III. třídy. Výstavbou na ploše PZ10 (nikoliv na ploše PZ03, ta nesousedí) by došlo k lepšímu propojení obou ploch. Při celkovém záboru, který zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 představují, je však nutno konstatovat, že veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu, ukotvený v zákoně 334/1992 Sb., musí jednoznačně převážet nad veřejným zájmem souvisejícím s dílčím zlepšením urbanistického uspořádání obce. Při projednávání územních plánů v současné době nepřipouští dotčený orgány ochrany zemědělského půdního fondu urbanistické hodnoty jako převažující veřejný zájem. Ponechání zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 by představovalo větší zásah do veřejného zájmu než ponechání zastavěného území bývalé zastavitelné plochy PZ01 v relativně izolované poloze.

Dále podatelé argumentují plochou občanského vybavení, která by v rámci zastavitelné plochy PZ10 vznikla a která by byla prospěšná obyvatelům obce. V tomto ohledu je možno

souhlasit s tvrzením, že veřejná občanská vybavenost je (zpravidla) přínosem pro občany obce. V odůvodnění Změny č. 3 je argumentováno periferní polohou této plochy vůči obci. Tato argumentace je platná, pokud dojde k vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. V případě jejich realizace by se plocha ocitla v centru relativně rozsáhlé výstavby a její zřízení by mohlo být ekonomicky udržitelné. V případě, kdy z objektivních důvodů dochází k vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 se však plocha ocitá na okraji výstavby se spádovostí pouze pro určitý, poměrně omezený okruh obyvatel. Argument bezplatného nabytí pozemků obcí nelze v územně plánovací dokumentaci zohledňovat a nelze ji rovněž touto dokumentací zajistit. S výjimkou zákonem přesně stanovených případů (vyvlastnění, předkupní právo) nemůže územní plán zasahovat do vlastnictví jednotlivých pozemků.

V přiložené grafice pak podatelé navrhuji pěší propojení z centra obce k plochám občanského vybavení na zastavitelných plochách PZ03 a PZ10. Toto pěší propojení však z části situují na plochy, které katastr nemovitostí i Územní plán evidují jako vodní plochu. Dle katastru nemovitostí je způsobem využití obou vodních toků umělé koryto vodního toku. Skutečnost byla prověřena i na místě samém a existenci koryta vodního toku pořizovatel potvrdil. Jeho využití pro pěší docházku je zcela vyloučené.

Námítka č. 27 a č. 51

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec na svých pozemcích (nejjižnější místo obce 33 parcel - 4 ha) vyčlenila veřejné plochy pryč a dala je na pozemky PZ03 a PZ10. Z tohoto důvodu na územním plánování v MB zvětšily plochu z cca. 3 000 m² na 4 000 m² (str. 4, bod 4 – příloha č. 16). Kde ubyla tímto jedna parcela pro pokrytí požadavku veřejných ploch

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože nezajišťuje potřebné veřejně prospěšné plochy pro občany“

„Obec v předcházejících změnách ÚP č. 1 a 2 měnila veřejné plochy na PZ03 a PZ10 přesunutím z obecních viz obrázky v námitce č. 26 a příloze č. 26. Obec tedy vyloučením PZ03 a PZ10 nebude plnit v dané lokalitě požadovanou potřebu danou územním plánováním (§ 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území), kdy má být veřejná plocha 1000 m² na 2 ha. Tady by měla být koordinace s úz. plánováním pro lepší podmínky pro nové občany a pro ně určené volnočasové aktivity. Tady bylo rozhodnuto bez informace občanům.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože obsahuje plochy pro občanské vybavení a veřejná prostranství, požadované předpisy a žádoucí pro rozvoj obce a sociální soudržnost. V ploše PZ10 byly vymezeny plochy občanského vybavení v rozsahu dle předpisů i pro sousední lokalitu, která je již zastavěna a která neobsahuje plochy pro občanskou vybavenost a veřejná prostranství dle § 7 výše uvedené vyhlášky. Vyloučením PZ10 dojde k porušení předpisů a

nedodržení platné legislativy (§ 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území).“

Rozhodnutí o námitkách: Námitkám se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí: Obě námitky (námitka č. 27 a námitka č. 51) spolu obsahově souvisejí, proto je pořizovatel vyhodnocoval společně.

Z uvedeného lze dovozovat, že se podatelé domnívají, že na zastavitelné ploše PZ01 nebyly vymezeny pozemky veřejných prostranství podle požadavku § 7 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb. Takový postup však nemohl nastat, neboť by byl v rozporu s citovanou vyhláškou, kde je jednoznačně uvedeno, že požadovaná plocha veřejného prostranství musí být související se zastavitelnou plochou, pro níž je vymezována. Podatelé se přitom odkazují na závazné stanovisko úřadu územního plánování, ve kterém je nicméně pouze konstatováno, že při zamýšleném rozčlenění zastavitelné plochy PZ10 navrhovatel vymezil minimální požadovanou výměru veřejných prostranství a tím naplnil pro danou zastavitelnou plochu minimální požadavky platné legislativy. Už toto konstatování prokazuje, že argumentace podatelů je nesprávná, neboť vymezeným veřejným prostranstvím pokryjí požadavky právě a jenom vztahující se k ploše PZ10, nikoliv požadavky vztahující se na plochu PZ01. Minimální výměra veřejných prostranství na ploše PZ10 je tak důkazem, že tvrzená podmínka nebyla uplatňována. Podatelé chybně interpretují plochy občanského vybavení jako plochy veřejných prostranství ve smyslu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve skutečnosti se však jedná o plochy podle § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Námitka č. 28

Podání v tomto bodě obsahuje námitku i připomínku:

- **námitka:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínka:** nesouhlas s vymezením plochy přestavby PP03

Znění námitky a připomínky: „Plán obce je nově umístit výstavbu v PP03 (funkční areál ZD) na pozemky v bonitě I a II. Tyto plochy 117/3 a 15/2 v k. ú. Charvatce u J. jsou doposud využívány jako louka a mokřad. Nejedná se tedy o brownfield. Tady si obec protiřečí jako ochránce bonitních ploch.

Argument odejmutí ploch PZ03 a PZ10 v horší bonitě na úkor těchto v bonitě 1 není tedy pravdivý a oprávněný. Obec by tedy měla tyto plochy převést do zeleně. Je zřejmé, že více než 10 let se na těchto plochách nic neděje, navíc se nejedná o brownfield, ale o fungující areál ve kterém se nadále potvrzuje využití pro zemědělskou výrobu a skladování. Přidáním plochy PP03 pro bydlení se nesníží zátěž z areálu, naopak se zvýší, protože bude působit na nově vymezené plochy pro bydlení na loukách areálu. Lokalita PP03 nemá přístup, pro bydlení jsou v PP03 výrazně horší podmínky než na plochách PZ03 a PZ10, přitom se ve všech lokalitách jedná o bonitní ZPF.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože se nekonzistentním postupem navrhuje nová plocha pro bydlení na loukách funkčního areálu, aniž by došlo k ochraně pozemků s vysokou bonitou.

Je účelové a neproporcionální na jedné straně zastavitelné plochy rušit (PZ03 a PZ10) a na jiném místě, méně vhodném, plochy pro bydlení přidávat (PP03).“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínky: Plocha přestavby PP03 bude vypuštěna

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ustanovení zákona č. 334/1992 Sb. je v tomto případě nutné vzít v potaz polohu v zastavěném území obce (což ve své námitce č. 37 konstatovali i podatelé). Zábor zemědělské půdy v hranicích zastavěného území je posuzován odlišně od záboru v nezastavěném území. S ohledem na vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 z řešení Územního plánu je tak argumentace nerelevantní. Tvzení, že poloha plochy je méně výhodná než poloha předmětných zastavitelných ploch, je zjevně nesprávné, neboť plocha PP03 byla vymezena prakticky v centru obce s přístupem k silnici přes vymezenou plochu veřejné zeleně.

Argumenty směřující proti vymezení plochy PP03 musí být vyhodnoceny jako připomínka, neboť vlastnická práva podatelů nejsou vymezení plochy přestavby PP03 dotčena. Podatelé tak nemohou proti vymezení plochy přestavby uplatňovat námitku. Tvzení jsou vyhodnocována jako připomínka.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky: Pořizovatel přezkoumal stav věci a dospěl ke konstatování, že v souladu s tvrzením podatelů nesplňuje areál v centru obce definici plochy brownfield. Areál je ze značné části využíván, což zohlednila i Změna č. 3, když na větší části areálu vymezila tři stavové plochy s rozdílným způsobem využití. Tím konstatovala, že tyto části území jsou stabilizované a nejedná se tedy o plochu brownfield. V části, kterou Změna č. 3 navrhla na změnu využití a vymezila jako plochu přestavby, se nachází pouze jedna stavba na samém okraji této plochy. Zbytek plochy nebyl v minulosti zastavěn, nelze tak mluvit obnově nebo opětovném využití pro výstavbu. V minulosti byla plocha pravděpodobně využívána jako zahrada, případně jako pastva (zde se jedná pouze o nepodloženou domněnku). Hovořit o ploše přestavby je tak v tomto případě sporné.

Zpracovatel Změny č. 3 v souladu se skutečností uvádí, že daná plocha je z hlediska urbanistického pro výstavbu optimální, neboť se nachází v přímé vazbě na centrum obce.

Námitka č. 29, č. 30, č. 31, č. 32 a č. 33

Podání je v tomto bodě současně námitkou i připomínkou:

- **námitka:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínka:** nesouhlas s vymezením plochy přestavby PP03

Znění námitek a připomínek: „Návrh je nově umístit výstavbu v PP03 (funkční areál ZD). Areál je využit pouze na pozemku 4/1 viz. detail v námitce č. 28. Brownfield - nepravdivé by bylo toto slovo zneužít u louky a mokřadu, které se nacházejí na pozemcích nově navrhované lokality PP03.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože se nekonzistentním postupem navrhuje nová plocha

pro bydlení na loukách funkčního areálu, aniž by došlo k ochraně pozemků s vysokou bonitou. Je účelové a neproporcionální na jedné straně zastavitelné plochy rušit (PZ03 a PZ10) a na jiném místě, méně vhodném, plochy pro bydlení přidávat (PP03).“

„V plánované změně č. 3 ÚP nejsou k ploše PP03 o velikosti 2,1 ha plánovány komunikace. Tady se dává priorita určité zástavbě bez koncepčního řešení. Místo komunikace, která by měla být zakreslena k této lokalitě se malují cesty v poli v bonitě, na které jsou plochy PZ03 a PZ10. Jedná se o nekoncepční postup.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože se nekonzistentním postupem navrhuje nová plocha pro bydlení na loukách funkčního areálu, aniž by došlo k ochraně pozemků s vysokou bonitou. Je účelové a neproporcionální na jedné straně zastavitelné plochy rušit (PZ03 a PZ10) a na jiném místě, méně vhodném, plochy pro bydlení přidávat (PP03).“

„Objekty nazvané jako brownfield jsou evidovány. U objektu v PP03 tomu tak není. Ev. např. v:

<https://brownfielddotace.czechinvest.org/Aplikace/bf-public-x.nsf/bfs.xsp?Region=13&District=10&OriginalUsageType=9>.

Objekt je užíván a dále se opravuje viz. foto u námítky č. 28. Proto uvedení textu v odůvodnění změny č. 3 ÚP, že tyto budovy mají znaky brownfield je zavádějící a nepravdivé.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože je záměr a zdůvodnění přesunou plochu výstavby do plochy PP03 s nepravdivě uváděným objektem specifikovaným jako brownfield.“

„Plán obce je nově umístit výstavbu v PP03 (areál ZD) na pozemky v bonitě 1. Tyto plochy jsou doposud využívány jako louka a mokřad. Tyto plochy jsou v oblasti s vysokým výskytem povodně nebo záplavy viz. níže. Přesunutím ploch z PZ03 a PZ10 do ploch PP03 ohrožených povodněmi a záplavami je tedy nevhodné i s ohledem na majetek v případě výstavby. Pojišťovny pracují s těmito mapami a pojištění je tudíž dražší. Vysoká voda v této lokalitě historicky byla na rozdíl od PZ03 a PZ10.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože se nekonzistentním postupem navrhuje nová plocha pro bydlení na loukách funkčního areálu, aniž by došlo k ochraně pozemků s vysokou bonitou. Je účelové a neproporcionální na jedné straně zastavitelné plochy rušit (PZ03 a PZ10) a na jiném místě, méně vhodném, ohroženém povodněmi a záplavami, plochy pro bydlení přidávat (PP03).“

„Plán obce je nově umístit výstavbu v ploše PP03 (areál ZD). Obec přesunuje a vyhovuje tomuto majiteli z důvodu úzkých vztahů, které s ním má i ve formě pronájmu obecních ploch. Jedná se o zvýhodňování jednoho vlastníka na úkor druhého, s kterým obec nechce komunikovat. Nejedná se tedy transparentní výběr daných ploch. Dále bylo sděleno na projednání změny č. 3 ÚP dne 11.1.2022, že plochy brownfieldu jsou vhodné pro dotace. Jak

je uvedeno, o brownfield se nejedná. Z vyjádření a představení této změny architektem je tedy zřejmé, že danému podnikateli budou dány plochy pro výstavbu na úkor PZ03 a PZ10, protože na tom může více vydělat.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože se nekonzistentním postupem navrhuje nová plocha pro bydlení na loukách funkčního areálu, aniž by došlo k ochraně pozemků s vysokou bonitou. Je účelové a neproporcionální na jedné straně zastavitelné plochy rušit (PZ03 a PZ10) a na jiném místě, méně vhodném, plochy pro bydlení přidávat (PP03).“

Rozhodnutí o námitkách: Námitkám se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínky: Plocha přestavby PP03 bude vypuštěna

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách: Vymezení plochy PP03 (která bude z řešení Změny č. 3 vypuštěna) nemá věcnou souvislost s vypuštěním předmětných zastavitelných ploch.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky: Pořizovatel přezkoumal stav věci a dospěl ke konstatování, že v souladu s tvrzením podatelů nesplňuje areál v centru obce definici plochy brownfield. Areál je ze značné části využíván, což zohlednila i Změna č. 3, když na větší části areálu vymezila tři stavové plochy s rozdílným způsobem využití. Tím konstatovala, že tyto části území jsou stabilizované a nejedná se tedy o plochu brownfield. V části, kterou Změna č. 3 navrhla na změnu využití a vymezila jako plochu přestavby, se nachází pouze jedna stavba na samém okraji této plochy. Zbytek plochy nebyl v minulosti zastavěn, nelze tak mluvit obnově nebo opětovném využití pro výstavbu. V minulosti byla plocha pravděpodobně využívána jako zahrada, případně jako pastva (zde se jedná pouze o nepodloženou domněnku, důkazy o původním či stávajícím využití plochy podatelé nepředložili). Hovořit o ploše přestavby je tak v tomto případě sporné.

Zpracovatel Změny č. 3 v souladu se skutečností uvádí, že daná plocha je z hlediska urbanistického pro výstavbu optimální, neboť se nachází v přímé vazbě na centrum obce. Podatelé argumentují skutečností, že ve Změně č. 3 k ploše „nejsou plánovány komunikace“, což je však bezpředmětné. Územní plán s ohledem na zákonem stanovenou podrobnost neplánuje komunikace, to přísluší dokumentaci pro územní a stavební řízení. Územní plán může vymezit plochy, jejichž součástí budou místní komunikace. Vzhledem k tomu, že předmětná plocha přímo sousedí s veřejným prostranstvím, jehož přípustným využitím jsou místní komunikace, je přístup na danou plochu možné v těchto podrobnějších dokumentacích zajistit bez problému.

Dále podatelé argumentují polohou plochy PP03 v „zóně s vysokým nebezpečím výskytu povodně“. Tuto zónu pro své komerční potřeby vymezila Česká asociace pojišťoven, u níž je zjevný zájem na ochraně vlastních finančních zájmů. Takto vymezené zóny často zahrnují i pozemky na výrazných terénních vyvýšeninách. S ohledem na jednostrannou účelovost těchto dat je nelze využívat pro územně plánovací činnost. Pro územní plánování jsou směrodatné územně plánovací podklady, jimiž jsou územně analytické podklady, obsahující vyhlášená záplavová území. Předmětné území není záplavovým územím dotčeno.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu využití plochy PP03 rovněž není v zásadním rozporu s požadavky zákona č. 334/1992 Sb., neboť plocha je z části ostatní

plochou, z části zemědělským půdním fondem s vysokou bonitou, ovšem v zastavěném území. V zastavěném území jsou kritéria hodnocení odnětí půdního fondu mírnější, zákon výslovně požaduje směřovat výstavbu přednostně do zastavěného území. Budoucí využití plochy PP03 by tak pro výstavbu bylo z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu jednoznačně výhodnější nežli vypouštění plochy PZ03, PZ05 a PZ10.

Nutno je zohlednit množství vymezených zastavitelných ploch a míru jejich využití. Změna č. 3 vypustila z řešení zastavitelné plochy v rozsahu přes 7 ha. Nahradila je plochou o rozsahu přes 2 ha na plochách výhodnějších z urbanistického hlediska i z hlediska zákona zemědělského půdního fondu (v zastavěném území, z části na ostatních půdách). Přesto lze spekulovat, zda je prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. Dle výše zmíněné argumentace se nejedná o plochu přestavby, nýbrž o zastavitelnou plochu v zastavěném území. Na takovou plochu by se měl vztahovat § 55 odst. (4) Stavebního zákona. S přihlédnutím k argumentaci, která je obsažena v odůvodnění Změny č. 3, a která poukazuje na potenciál více než ztrojnásobení populace obce, je důvodné se domnívat, že taková potřeba obci nevzniká.

Dále podatelé konstatují úzké vazby obce a majitele pozemků a tvrdí tak diskriminaci vůči svým osobám. Tyto skutečnosti nelze v rámci veřejného projednání přezkoumat. Hodnoceno je věcné řešení. Argument, že se nejedná o plochy brownfield byl vyhodnocen v předchozím textu (byla konstatována pravdivost tohoto tvrzení).

Námítka č. 34

Podání je v tomto bodě současně námitkou i připomínkou:

- **námítka:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínka 1):** nesouhlas s aktualizací zastavěného území v lokalitě Na Pile
- **připomínka 2):** nesouhlas s plánovanou výstavbou v lokalitě Na Pile

Znění námítky a připomínky: „Obec plánuje nově výstavbu na části ploch v bonitě 1 – pozemky Na Pile (52/32; 52/34; 52/2; 52/40 a 645 v k. ú. Charvatce u J.). Tato plocha byla již zamítnuta pro případnou výstavbu v námitkách v roce 2018 při změně č. 2. na str. 68-69. „Legální překážkou je přístup k pozemkům. Podle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je třeba vymezovat pozemní komunikace o šíři 8 m, v dané lokalitě je však jen 6 m.

Mezi připomínky ke změně č. 2 ÚP Charvatce byly pro úplnost do odůvodnění změny č. 2 zahrnuty také připomínky ke zprávě o uplatňování územního plánu (dokument dle § 55 odst. 1 stavebního zákona. Zde je u připomínky k pozemkům 52/2, 52/32, 52/34, 52/40 a části 52/3 v k. ú. Charvatce požadující jejich zařazení do ploch pro bydlení BV uvedeno: „Zpráva o uplatňování konstatovala, že je na území obce v současné době vymezeno cca 27 ha zastavitelných ploch, na kterých dosud nebyla zahájena výstavba. Současně však nebylo prokázáno, že by do budoucna tyto plochy nebyly využitelné. Nevznikla tak objektivní potřeba vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch, a to ani ze strany majitelů pozemků, ani ze strany politické reprezentace obce. Nová zastavitelná plocha tak nemůže být vymezena náhradou za plochu, která bude ze zastavitelných ploch vypuštěna.“

Požadavek na zrušení ploch PZ03 a PZ11 je tedy v rozporu se zprávou o uplatňování územního plánu, kterou připravuje pořizovatel jednou za čtyři roky a která se projednává s dotčenými orgány dle § 55 a § 47 stavebního zákona a kterou po projednání upravenou v

souladu s požadavky dotčených orgánů schvaluje zastupitelstvo obce. V této zprávě o uplatňování se uvádí, že nevznikla potřeba vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch.

„Legální překážkou je přístup k pozemkům. Podle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je třeba vymezovat pozemní komunikace o šíři 8 m, v dané lokalitě je však jen 6 m.

Tady si obec protiřečí jako ochránce bonitních ploch. Tuto plochu výše uvedených pozemků Na Pile tedy žádáme ponechat ve stávajícím stavu louky a zeleně, bez zahrnutí do zastavěného území a bez jeho rozšíření na další části pozemků, aby nebyla možná budoucí výstavba.

Záměr je, jak bylo sděleno na představení změny ÚP č. 3 dne 11.1.2020, že tento krok je částečný, tak aby v kroku změna ÚP č. 4 mohly být plochy zařazeny do výstavby. Samozřejmě vše na úkor ploch PZ03 a PZ10

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože se nekonzistentním postupem rozšiřuje zastavěné území na výše uvedených pozemcích, aniž by došlo k ochraně pozemků s vysokou bonitou a přírodní hodnotou, v těsné blízkosti vodního toku. Je účelové a neproporcionální na jedné straně zastavitelné plochy rušit (PZ03 a PZ10) a na jiném místě, méně vhodném, provádět úpravy zastavěného území umožňující plochy pro bydlení snadno přidávat v další změně ÚP, bez omezení zákona o ochraně ZPF.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínky 1): Připomínka **bude zohledněna**

Způsob vypořádání připomínky 2): Připomínka **nebude zohledněna**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Vypuštění předmětných zastavitelných ploch nemá věcnou souvislost s aktualizací zastavěného území podle § 58 Stavebního zákona. Tvzení rozporu vypuštění zastavitelných ploch s vyhodnocením připomínky ke Zprávě o uplatňování je zjevně nepravdivé. Citace byla ze strany podatelů upravena tak, aby lépe odpovídala jejich záměru na prokázání nesouladu. Plná citace předmětné části textu zní následovně (kurzivou je označen text, který podatelé účelově zamlčeli):

„Zpráva o uplatňování konstatovala, že je na území obce v současné době vymezeno cca 27 ha zastavitelných ploch, na kterých dosud nebyla zahájena výstavba. Současně však nebylo prokázáno, že by do budoucna tyto plochy nebyly využitelné. Nevznikla tak objektivní potřeba vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch. *Tuto skutečnost neprokázal ani sám podatel. Pořizovatel současně neobdržel žádný požadavek na vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch*, a to ani ze strany majitelů pozemků, ani ze strany politické reprezentace obce. Nová zastavitelná plocha tak nemůže být vymezena náhradou za plochu, která bude ze zastavitelných ploch vypuštěna.“

Jedná se o zdůvodnění skutečnosti, že nelze vymežit nové zastavitelné plochy bez vypuštění některé ze stávajících zastavitelných ploch. Podatelé citát upravili tak, aby vzbudili dojem překážky vypuštění zastavitelných ploch. Ve vyhodnocení se však uvádí, že zřízení nové zastavitelné plochy není možné, protože nenastal jeden ze tří scénářů:

a) nebyly identifikovány objektivní skutečnosti, znemožňující výstavbu na některé ze zastavitelných ploch

b) nebyl uplatněn požadavek některého z majitelů na vypuštění jeho pozemků ze zastavitelných ploch

c) nebyla vyjádřena vůle politické reprezentace k vypuštění některé ze zastavitelných ploch.

Právě v tomto třetím bodě však nastala změna, kdy politická reprezentace obce rozhodla, že vypuštění části zastavitelných ploch je žádoucí z hlediska budoucího vývoje obce. Na základě vůle politické reprezentace obce je pak pořizována Změna č. 3. Tyto skutečnosti podatelé ve své námitce nevyvrátili, byť se za tím účelem dopustili účelového zkreslení textu odůvodnění Změny č. 2.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky 1)

Z odůvodnění Změny č. 3 jednoznačně vyplývá, že do zastavěného území jsou nově zařazené pouze části parcel 52/2, 52/34 a 645. Parcely 52/32 a 52/34 jsou jako součást zastavěného území vedeny v platné územně plánovací dokumentaci obce. Podatelé tedy i v tomto případě uvádějí zjevně nepravdivé informace. Rovněž tvrzení, že byly do zastavěného území zahrnuty parcely 52/2, 52/34 a 645, je zavádějící, neboť ve všech případech jde pouze o zahrnutí části parcely, jejíž druhá část již v minulosti byla do zastavěného území zahrnuta, s výjimkou parcely 645 dokonce z převážné části. Hranice zastavěného území byla Územním plánem vedena nelogicky, když tyto parcely z části zahrnula do zastavěného území, z části mimo zastavěné území. Pro toto rozdělení nelze dohledat opodstatnění (např. v podobě oplocení, rozdílného užívání či podobně). V tomto ohledu tak zpracovatel pořizovatel Změny č. 3 postupoval zcela v souladu s logikou věci. Argumentuje přitom příslušností k zastavěnému stavebnímu pozemku (viz kap. 4.1 odůvodnění Změny č. 3). Zastavěné stavební pozemky se do zastavěného území zahrnují podle ust. § 58 Stavebního zákona, a to mandatorně.

Po přezkoumání však pořizovatel došel k závěru, že definice pozemků jako „zastavěných stavebních pozemků“ je problematická. Dle stavebního zákona je zastavěným stavebním pozemkem „pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami“. Části předmětných pozemků zahrnutých Změnou č. 3 do zastavěného území nejsou stavebními parcelami ve smyslu zákona č. 256/2013 Sb. Současně bylo zjištěno, že tyto pozemky netvoří (vlastnicky) souvislý celek s obytnými ani hospodářskými budovami. Nesplňují tak náležitosti § 58 odst. (2) Stavebního zákona a nemohou být zahrnuty do zastavěného území.

Pro zahrnutí částí pozemků 52/2, 52/34 ani 645 (k. ú. Charvatce u Jabkenic) tak neexistuje právní rámec. Hranice zastavěného území tak nebude v dané ploše měněna.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky 2)

Tvrzený záměr výstavby v lokalitě Na Pile není předmětem Změny č. 3 ani jiného dokumentu a nelze se k němu tedy vyjadřovat.

Tvrzení, že bylo na veřejném projednávání Změny č. 3 deklarováno budoucí zařazení ploch do ploch určených pro výstavbu rodinných domů, je nepravdivé. O změnu využití pozemků, případně o vymezení zastavitelné plochy může požádat vlastník kteréhokoliv pozemku. Majitelé předmětných pozemků tento záměr dlouhodobě deklarují a v minulosti již takový požadavek uplatnili. Zařazení plochy do zastavěného území však není a nemůže být tímto způsobem motivováno. Důvodem zařazení bylo konstatování, že se jedná o součást zastavěného stavebního pozemku. Toto konstatování pořizovatel přezkoumal (viz výše) a

dospěl k závěru, že části parcel 52/2, 52/34 ani 645, které Změna č. 3 navrhla zahrnout do zastavěného území, nelze při doslovném výkladu Stavebního zákona do zastavěného území zahrnout.

Námítky č. 35, č. 37

Podání je v tomto bodě současně námítkou i připomínkou:

- **námítky:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínky:** nesouhlas s plánovanou výstavbou v lokalitě Na Pile

Znění námitek a připomínek: „Obec plánuje nově výstavbu na části ploch v bonitě 1 – pozemky Na Pile (52/32; 52/34; 52/2; 52/40 a 645). Tato plocha byla již zamítnuta pro případnou výstavbu již v námítkách v roce 2018 při změně č. 2. na str. 69 viz. také uvedeno u námítky č. 34. „Nevznikla potřeba vyřazení stávajících ploch – obec jich má vymezeno 27 ha. Neexistují podklady, které by opravňovali vyřazení některých ploch a usnadnění vymezení nových ploch zařazením jejich pozemků do zastavěného území. To znamená, že vlastníci investující v PZ03 a PZ10 dle sdělení obce teď bez jakékoli náhrady byli takto záměrně vyjmuti pro tuto potřebu u družstva, Na Pile a Na Květníku. Záměr je, jak bylo sděleno na představení změny ÚP č. 3 dne 11.1.2020, že tento krok je částečný, tak aby v kroku změna ÚP č. 4 mohly být plochy zařazeny do výstavby. Samozřejmě vše na úkor ploch PZ03 a PZ10

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože na jiných místech se plocha pro bydlení přidává (PP03, plochy ZS na jihu sídla, nebo se úpravou zastavěného území usnadňuje pro budoucí změnu ÚP - Na Pile, na nevhodných místech se plochy pro výstavbu ponechávají (Na Květníku).“

„Obec plánuje nově umístit výstavbu na části ploch v bonitě 1 – pozemky Na Pile (52/32; 52/34; 52/2; 52/40 a 645). Úpravou zastavěného území se tyto pozemky v budoucnu snadno mohou změnou ÚP vymezit do ploch pro výstavbu, protože se na ně nebude vztahovat omezení zákona o ochraně ZPF. Tyto plochy jsou v přírodním parku. Tyto plochy jsou v oblasti s vysokým výskytem povodně nebo záplavy (přiložený soubor – příloha č. 27). Přesunutím ploch z PZ03 a PZ10 do těchto je tedy nevhodné i s ohledem na majetek v případě výstavby. Záměr je, jak bylo sděleno na představení změny ÚP č. 3 dne 11.1.2020, že tento krok je částečný, tak aby v kroku změna ÚP č. 4 mohly být plochy zařazeny do výstavby. Samozřejmě vše na úkor ploch PZ03 a PZ10

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože na jiných částech obce se nesprávně rozšiřuje zastavěné území pro usnadnění výstavby v budoucnu, přestože je rozšiřované zastavěné území pro výstavbu méně vhodné než vypouštěné lokality PZ03 a PZ10.“

Rozhodnutí o námítkách: Námítkám se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínek: Připomínky **nebudou zohledněny**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách: Změna č. 3 nemění stanovený způsob využití ploch v předmětné lokalitě, ploch pro bytovou výstavbu nejsou vymezovány. Námitka je tudíž bezpředmětná.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínek: Změna č. 3 nemění stanovený způsob využití ploch v předmětné lokalitě, ploch pro bytovou výstavbu nejsou vymezovány. Připomínka proti jejich vymezení je tak bezpředmětná.

Tvrzení uvedené v námitce č. 35, že na veřejném projednání bylo sděleno „že tento krok je částečný (tj. zahrnutí částí parcel do zastavěného území), tak aby v kroku změna ÚP č. 4 mohly být plochy zařazeny do výstavby“ je nepravdivé. V rámci veřejného projednání nebyla výstavba v lokalitě Na Pile řešena, neboť není předmětem Změny č. 3.

Námitka č. 36

Podání je v tomto bodě současně námitkou i připomínkou:

- **námitka:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínka:** nesouhlas se stanoveným využitím parcel 26/7 a 26/8 (obojí k. ú. Charvatce)

Znění námitek a připomínek: „Obec v odůvodnění ÚP č. 3 vyjímá plochy v PZ05, ovšem v mapových podkladech zůstaly pozemky 26/7 a 26/8 v zastavitelných plochách. Pokud má být plocha PZ05 transparentně vyčleněna, tak včetně posunutí hranice mimo možnost zastavění jako u pozemku č. 705 a 706

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínky: Připomínka **nebude zohledněna**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Způsob využití ploch na parcelách 26/7 a 26/8 (obojí k. ú. Charvatce) nemá vliv na vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Námitka je tudíž bezpředmětná.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky: Podatelé konstatují, že z řešení byla vypuštěna zastavitelná plocha PZ05, avšak parcely 26/7 a 26/8 (obojí k. ú. Charvatce) zůstaly „v zastavitelných plochách“. Toto tvrzení je nepravdivé, dochází zde k záměně zákonných pojmů „zastavěné území“ a „zastavitelná plocha“. Zmiňované parcely byly zahrnuty do zastavěného území již v dokumentaci Územního plánu Charvatce ve znění změny č. 2. Současně byly zahrnuty do zastavitelné plochy PZ05, která jim přiřkla funkci bydlení v etapě návrhu. Po vypuštění návrhu funkce bydlení zpracovatel musel určit stávající způsob využití, který definoval jako zeleň soukromou a vyhrazenou. Pořizovatel přezkoumal vymezení těchto ploch a dospěl k závěru, že by na daných plochách spíše měly být vymezeny plochy BV (zdůvodnění u jednotlivých parcel viz níže). Zařazení obou pozemků do ploch ZS tak fakticky krátí práva vlastníků těchto pozemků. Vzhledem k tomu, že proti tomuto majitelé neuplatnili námitku, nelze na základě veřejného projednání tuto skutečnost upravit. Zcela neopodstatněné a protizákonné by pak bylo vyjmutí těchto pozemků ze zastavěného území, jak požadují podatelé. Došlo by k porušení ustanovení § 58 Stavebního zákona, který přesně

specifikuje, v jakých případech je třeba pozemek zahrnout či nezahrnout do zastavěného území.

Parcela č. 26/7

Parcela č. 26/7, která byla součástí zastavitelné plochy PZ05 v zastavěném území, je v současné době využívána jako produkční zahrada rodinného domu č. p. 71 společně s parcelou 29/1. Na rozdíl od parcely 29/1, parcela 26/7 není v katastru nemovitostí evidována jako zahrada. Druh pozemku podle katastru nemovitostí však není rozhodující pro stanovení plochy s rozdílným způsobem využití (viz § 3 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění). To je možno ilustrovat na příkladu dnes již realizované zastavitelné plochy PZ01, kde má většina stavebních parcel (rodinných domů) jako zázemí parcely s druhem pozemku „orná půda“ (viz např. parcelu st. 289 se zázemím parcely 147/6, parcelu st. 294 se zázemím parcely 147/7, parcelu st. 297 se zázemím parcely 147/10 atd.). Zastavěné stavební pozemky rodinných domů jsou přitom jako celek zahrnuty do ploch bydlení (BV) či smíšených obytných (SV). Tato situace, kdy je faktická zahrada rodinného domu katastrálně vedena jako orná půda, je u výstavby na zastavitelných plochách běžná až převažující. Lze ji však nalézt i v centru obce, např. u parcely 46/4, která tvoří zázemí parcele st. 212/1 (dům č. p. 84). Rovněž zde je zahrada vedena jako plocha bydlení (BV).

Předmětná parcela 26/7 společně s parcelou 29/1 a stavební parcelou 11/3 tvoří nezpochybnitelně zastavěný stavební pozemek podle § 2 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona. Zastavěný stavební pozemek je v zákoně definován jako „pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami“. Tři zmiňované pozemky (st. 11/3, 26/7 a 29/1) jsou pod společným oplocením, jsou využívány jako jeden celek, a to v souvislosti s obytnými (č. p. 71) a hospodářskými budovami. Hospodářské budovy, které jsou řádně povoleny příslušným stavebním úřadem, jsou umístěny právě na parcele 26/7 a částečně i na související parcele 29/1. Hospodářské budovy nemají vymezeny samostatné stavební parcely, neboť se nejedná o stavby pevně spojené se zemí (jedná se o stavby na základových patkách).

Parcela 26/7 tak tvoří součást zastavěného stavebního pozemku se dvěma parcelami, které Územní plán vymezuje jako stávající plochy bydlení (BV). Územní plán plochy zahrad (plochy zeleně soukromé a vyhrazené – ZS) vymezuje samostatně pouze výjimečně, a to v případech, kdy se jedná o samostatné zahrady (parcely č. 52/2, 52/34 apod.), krajinně významné zahrady (parcely č. 54/2, 54/3 apod.) nebo v případě, kdy mají tyto zahrady zajistit izolaci staveb pro bydlení od rušivých vlivů, ať již výrobních (např. parcela 21/1), nebo způsobených plánovanou výstavbou (např. parcely 535/19, 535/20, 535/21 a další, které Územní plán vymezil jako zahrady, Změna č. 3 je však s ohledem na zrušení zastavitelné plochy PZ03 zařazuje zpět do ploch bydlení). V drtivé většině případů jsou zahrady, které jsou součástí zastavěného stavebního pozemku rodinného domu, zahrnuty do ploch bydlení.

Zahrnutí zahrad souvisejících s rodinnými domy do ploch bydlení vyplývá i z § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Tam je uvedeno, že plochy bydlení se vymezují tak, aby zajistily mimo jiné „každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel“. Zázemí rodinných domů v podobě zahrad je určeno právě pro tento účel (účelové zahrady zejména pro rekreaci, okrasné zahrady zejména pro relaxaci). Oproti tomu plochy zahrad tato vyhláška nezná.

Zahrnutí parcely 26/7 do ploch bydlení společně s ostatními parcelami příslušného zastavěného stavebního pozemku by tak bylo logickým řešením odpovídajícím faktickému i právnímu stavu věcí.

Parcela č. 26/8

Parcela č. 26/8 je součástí vymezeného zastavěného území obce. Na základě jejího zahrnutí do zastavitelné plochy PZ05 došlo v minulosti k jejímu zasíťování – byly zde zřízeny vodovodní (hlavní uzávěr vodovodu), plynovodní i elektrická přípojka. Obdobné skutečnosti při tvorbě Obsahu Změny č. 3 a stavební uzávěry byly argumentem pro ponechání zastavitelné plochy v řešení Územního plánu.

Zohlednit je třeba i ustanovení § 188a odst. 1 písm. a) Stavebního zákona, kde je jednoznačně řečeno, že u obcí, které nemají platný územní plán, je výstavba na zasíťovaných pozemcích možná. A to přesto, že apriori výstavba v nezastavěném území (případně mimo intravilán) není až na výjimky přípustná. Zákonodárce zde tedy zohledňuje skutečnost, že vlastník vynaložil náklady a v souladu s platnými předpisy (např. dle územního plánu, který posléze pozbyl platnosti) zasíťoval svůj pozemek. Pokud tuto skutečnost zohledňuje zákonodárce, musí i zpracovatel, potažmo zastupitelstvo obce, které územní plán schvaluje, takovou okolnost zohlednit neexistují-li zvláštní důvody, které by výstavbě na daném pozemku bránily. Takové skutečnosti nelze u parcely 26/8 konstatovat. Jedná se o plochu v zastavěném území, které nemá charakter veřejného prostranství, není zatížena žádnými limity využití území, které by umisťování staveb bránily, ani zde není veřejný zájem na zřízení veřejně prospěšné stavby či opatření. Neexistuje tak objektivní důvod, který by bránil výstavbě na daném pozemku. Pozemek je plně připraven pro výstavbu rodinného domu, což by měl Územní plán, resp. Změna č. 3 zohlednit. Plocha by proto měla být vedena jako ploch pro bydlení BV.

Námítka č. 37

Námítka byla vyhodnocena společně s námitkou č. 35.

Námítky č. 38, č. 39, č. 40, č. 41, č. 42, č. 43

Podání je v těchto bodech současně námitkou i připomínkou:

- **námítky:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínky 1):** nesouhlas využitím plochy PP01
- **připomínka 2):** nesouhlas se zahrnutím plochy PP01 do zastavěného území

Znění námitek a připomínek: „Obec plánuje nově zástavbu v lese a v blízkosti lesa - plocha PP01 (na kopci) – označeno na přiložené mapě za katastrem obce Jabkenice. Tuto plochu v zájmu přírody je zapotřebí ponechat jako les nebo jako veřejně přístupnou zeleň, aby nebyla možná budoucí výstavba. Případně plochu rozdělit, aby stávající domy toto umožňovaly, zbytek cca 80% zůstal les nebo veřejně přístupná zeleň. Tady si obec protiřečí jako ochránce přírody. Dále daná plocha je mimo centrum obce mající neblahý vliv na soudržnost obce. Jedná se o horší místo než u ploch PZ03 a PZ10 dle textu odůvodnění změny č. 3 ÚP (str. 7 odůvodnění ke změně č. 3 ÚP – příloha 1) - periferní poloha. Vzdálenost od centra obce – cca. 1,5 km. Toto zdůvodnění je tedy účelové, u ploch PZ03 a PZ10 je

vzdálené od centra 0,5 km. Umožněním výstavby v celé původní lokalitě PP01 (a na dalších pozemcích ve stejné linii u lesa) navíc dojde k zabránění prostupnosti území, protože oplocením všech navržených zastavitelných ploch podél lesa bude v celé jihovýchodní části pro obyvatele nepřístupný, výstavba se stane bariérou rovněž pro zvěř. Souvislá výstavba podél celé jihovýchodní části lesa zabrání dostatečné prostupnosti krajiny, což je v rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje s bodem (07) a), dle kterého se požaduje soustředit na: „posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny.“

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože na jiných částech obce se svévolně rozšiřuje zastavěné území, aniž by to bylo nezbytné, jak ukazuje řešení v platném ÚP - v úplném znění po Změně č. 2, a umožňuje se výstavba podél lesa zabraňující prostupnosti krajiny v celé jihovýchodní části obce.“

„Obec plánuje nově zástavbu v lese a v blízkosti lesa - plocha PP01 (na kopci) – označeno na přiložené mapě za katastrem obce Jabkenice. Tuto plochu kromě budov ponechat jako les nebo jako veřejně přístupnou zeleň, aby nebyla možná budoucí výstavba. Lokalita PP01 (nově stav v ploše BV) je nevhodné místo pro výstavbu dle textu změny č. 3 ÚP z důvodu sociální soudržnosti (str. 9+21+22+28+31+32+33+34+35+37 odůvodnění ke změně č. 3 ÚP – příloha č. 1). Vzdálenost od centra obce – cca. 1,5 km viz. níže

Toto zdůvodnění je tedy účelové, plochy PZ03 a PZ10, které se vypouštějí, jsou vzdálené od centra pouze 0,5 km.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože na jiných částech obce (např. PP01) se svévolně rozšiřuje zastavěné území, aniž by to bylo nezbytné, jak ukazuje řešení v platném ÚP - v úplném znění po Změně č. 2, a potvrzuje se toto území zařazením do stavu plochy BV (s možností další výstavby i více než desítky RD), přestože se nejedná o stav, ale o změnu z původně rekreačního tábora v rozsahu téměř 1 ha.“

„Obec plánuje nově zástavbu v lese a v blízkosti lesa - plocha PP01 (na kopci) – označeno na mapě za katastrem obce Jabkenice. Tuto plochu kromě budov ponechat z větší části jako les, nebo jako veřejně přístupnou zeleň, aby nebyla možná budoucí výstavba. Nevhodné dle textu změny č. 3 ÚP z důvodu, že se výrazně prodlouží délku zastavěného území (str. 23 odůvodnění ke změně č. 3 ÚP – příloha č. 1). Vzdálenost od centra obce – cca. 1,5 km viz. obrázek u námitky č. 38. Toto zdůvodnění je tedy účelové, u ploch PZ03 a PZ10 je vzdálené od centra 0,5 km.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože na jiných částech obce (např. PP01) se svévolně

rozšiřuje zastavěné území, aniž by to bylo nezbytné, jak ukazuje řešení v platném ÚP - v úplném znění po Změně č. 2, a potvrzuje se toto území zařazením do stavu plochy BV (s možností další výstavby i více než desítky RD), přestože se nejedná o stav, ale o změnu z původně rekreačního tábora v rozsahu téměř 1 ha.“

„Obec plánuje nově zástavbu v lese a v blízkosti lesa - plocha PP01 (na kopci) – označeno na přiložené mapě za katastrem obce Jabkenice. Tuto plochu kromě budov ponechat jako les nebo jako veřejně přístupnou zeleň, aby nebyla možná budoucí výstavba. Pro výstavbu je lokalita PP01 (nově stav v ploše BV) místo nevhodné dle textu změny č. 3 ÚP z důvodu „komplexního řešení před jednostranným zhodnocením pozemků“ (str. 23 odůvodnění ke změně č. 3 ÚP – příloha 1). Vzdálenost od centra obce – cca 1,5 km viz. obrázek u námitky č. 38. Toto zdůvodnění je tedy účelové pro vypuštění ploch PZ03 a PZ10 vzdálených od centra 0,5 km.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože na jiných částech obce (např. PP01) se svévolně rozšiřuje zastavěné území, aniž by to bylo nezbytné, jak ukazuje řešení v platném ÚP - v úplném znění po Změně č. 2, a potvrzuje se toto území zařazením do stavu plochy BV, přestože se nejedná o stav, ale o změnu z původně rekreačního tábora v rozsahu téměř 1 ha a přestože zde může nově vzniknout více než deset RD. Zařazením do zastavěného území a do stavu plochy BV je budoucí redukce této plochy mnohem obtížnější, než kdyby se jednalo i nadále o plochu přestavby.“

„Obec plánuje nově zástavbu v lese a v blízkosti lesa - plocha PP01 (na kopci) – označeno na přiložené mapě za katastrem obce Jabkenice. Tuto plochu kromě budov ponechat jako les, nebo jako veřejně přístupnou zeleň, aby nebyla možná budoucí výstavba. Místo je to nevhodné dle textu změny č. 3 ÚP z důvodu odcizení nové výstavby od té původní „anonymizace“ – vazby na původní obyvatele. (str. 35 odůvodnění ke změně č. 3 ÚP – příloha 1). Vzdálenost od centra obce – cca 1,5 km viz. obrázek u námitky č. 38, lokalita nezajišťuje žádnou občanskou vybavenost a veřejná prostranství, zabraňuje prostupnosti v krajině. Toto zdůvodnění „anonymizace“ je tedy účelové pro vypuštění ploch PZ03 a PZ10 vzdálených od centra pouze 0,5 km a zajišťujících nová veřejná prostranství a občanskou vybavenost posilujících sociální soudržnost obyvatel, když se ponechává a nedůvodně potvrzuje PP01 jako stav BV.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože na jiných částech obce (např. PP01) se svévolně rozšiřuje zastavěné území, aniž by to bylo nezbytné, jak ukazuje řešení v platném ÚP - v úplném znění po Změně č. 2, a potvrzuje se toto území zařazením do stavu plochy BV, přestože se nejedná o stav, ale o změnu z původně rekreačního tábora v rozsahu téměř 1 ha a přestože zde může nově vzniknout více než deset RD, ačkoliv tím může dojít k anonymizaci s negativním vlivem na původní obyvatele bez zajištění zlepšení vztahů pomocí veřejných prostranství a občanského vybavení v lokalitě.“

„Obec plánuje nově zástavbu v lese a v blízkosti lesa - plocha PP01 (na kopci) – označeno na přiložené mapě za katastrem obce Jabkenice. Tuto plochu kromě budov ponechat jako les, nebo jako veřejně přístupnou zeleň, aby nebyla možná budoucí výstavba.

Její místo je nevhodné dle textu změny č. 3 ÚP z důvodu ovlivnění charakteru krajiny (str. 24 odůvodnění ke změně č. 3 ÚP - příloha 1). Vzdálenost od centra obce – cca. 1,5 km viz. obrázek u námitky č. 38. Toto zdůvodnění je tedy účelové pro vypuštění ploch PZ03 a PZ10 vzdálených od centra 0,5 km, které neovlivňují cenný charakter krajiny, na rozdíl od lokalit v těsné blízkosti lesa, zabraňujících prostupnosti a poškozujících ekoton u lesa.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože na jiných částech obce (např. PP01), lokality u lesa a u vodních toků, na vyvýšeném místě v krajině apod., lokality mezi sídly způsobující srůstání sídel apod. jsou zastavitelné plochy ponechávány a potvrzovány, aniž by byl zohledněn jejich vliv na charakter krajiny.“

Rozhodnutí o námitkách: Námitkám se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínek: Připomínka **nebude zohledněna**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách: Plocha přestavby PP01 byla vymezena Územním plánem. Způsob jejího využití se Změnou č. 3 nemění. Způsob využití plochy přestavby PP01 nemá souvislost s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 a je tak z hlediska prokázání oprávněnosti námitky podatelů bezpředmětný.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínek 1): Plocha přestavby PP01 byla vymezena platnou územně plánovací dokumentací. Tvzení podatelů, že „Obec plánuje nově zástavbu v lese a v blízkosti lesa – plocha PP01“ tak není pravdivé. Zpracovatel Změny č. 3 dospěl k závěru, že využití plochy PP01 již bylo naplněno v souladu s požadavky územně plánovací dokumentace a plochu je tak nutno považovat za stabilizovanou. Po přezkoumání situace na místě pořizovatel konstatoval, že toto tvrzení se zakládá na pravdě. Objekty na ploše jsou renovované, užívané ve smyslu hlavního využití a celá plocha tvoří zastavěný stavební pozemek ve smyslu Stavebního zákona. Zahrnutí do zastavěného území a vyznačení dříve navrhované funkce jako funkce stabilizované je tak zcela v souladu s platnou územně plánovací dokumentací i platnými právními předpisy.

Požadavky podatelů na způsob vymezení plochy jsou v rozporu s platným územním plánem a současně se netýkají předmětu Změny č. 3. Nelze je tak uplatňovat v rámci veřejného projednání Změny č. 3. Návrh na změnu využití je nutno podat v souladu s požadavky Stavebního zákona.

Dále pořizovatel konstatoval účelovou dezinterpretaci, když se podatelé odkazují na odůvodnění Změny č. 3 a konstatování periferní polohy jako překážky pro vymezení zastavitelné plochy. V odůvodnění Změny č. 3 je skutečně termín „periferní“ použit, nicméně vztahuje se k poloze (navrhovaného) občanského vybavení po vypuštění plochy pro bydlení na zastavitelných plochách PZ03 a PZ10. Plochy občanského vybavení ze své podstaty mají být, pokud možno, v centru „spotřebiště“, v tomto případě bytové zástavby. Perifernost zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 odůvodnění Změny č. 3 netvrdí.

Nepravdivé je rovněž tvrzení, že část plochy přestavby, vymezené platnou územně plánovací dokumentací, se nachází v lese. Dle katastru nemovitostí neleží žádná z částí plochy na lesních pozemcích.

S ohledem na skutečnost, že zastavitelnou plochu PP01 vymezil Územním plán, je bezpředmětné zabývat se vzdáleností od centra obce. Argumentace podatelů je v tomto

ohledu nicméně zavádějící. Odvolávají se na centrum sídla Charvatce, plocha přestavby PP01 však spadáje k lokalitě Na Květníku, kterou rozvíjí a posiluje její obytnou funkci.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky 2): Zahrnutí plochy přestavby PP01 do zastavěného území vychází z požadavků § 58 Stavebního zákona. Ten stanoví, že součástí zastavěného území jsou zastavěné stavební pozemky. Zastavěný stavební pozemek je definován v § 2 Stavebního zákona. Pořizovatel konstatoval, že plocha PP01 je využívána způsobem odpovídajícím požadavkům Územního plánu. Stavby jsou rekonstruované a slouží pro bydlení. Navazující pozemky jsou se stavbami provázány majetkově i funkčně, tvoří v zázemí staveb rozsáhlou zahradu s parkovým charakterem.

Námítky č. 44, č. 45, č. 46 a č. 47

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námitek: „Obec plánuje nově zástavbu v lese a v blízkosti lesa - plocha PP01 (na kopci) – označeno na přiložené mapě za katastrem obce Jabkenice.

Obec vylučuje pozemky PZ03 a PZ10 z hlavní části obce plynule navazující na novou i původní zástavbu a směřuje výstavbu 1,5 km daleko, za katastr Jabkenic do PP01, PZ18, PZ16 apod. Oblast je na kopci, kde může být větší riziko s dodávkou vody. V současné době vodu do lokality PP01 tlačí čerpadla pod kopcem. Tady je potřeba zohlednit náklady včetně elektřiny, které s následně promítnou všem ve vodném. Účelové je zdůvodnění vypuštění ploch PZ03 a PZ10, které jsou vzdálené od centra pouze 0,5 km a kde není třeba používat čerpadla.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože na jiných částech obce na kopci (např. PP01, lokality PZ18, PZ16, PZ15) jsou pro výstavbu horší podmínky z důvodu problému s tlakem vody a z toho plynoucích vyšších nákladů za elektřinu ve vodném pro celou obec.“

„V textu plánované změny č. 3 UP je uvedeno, že plochy PZ03 a PZ10 jsou na okraji Charvatec a jedná se o segregovanou lokalitu mající negativní vliv na sociální soudržnost. Změna tímto předchází vzniku sociální segregace. Lokalita PZ 16 za obcí Jakbenice (jiný katastr) je úplně mimo obec. Toto zdůvodnění je tedy účelové. V příloze je vzdálenost od centra obce – cca 2 km viz. níže. Prostorová vzdálenost od sídla lokalitu PZ16 odsuzuje k sociálnímu vyloučení, i z důvodu nevhodně umístěných ploch občanského vybavení směrem do krajiny, navíc vzhledem k rozloze lokality malého rozsahu. Toto zdůvodnění je tedy účelové pro vypuštění ploch PZ03 a PZ10, které jsou vzdálené od centra jen 0,5 km, kde není třeba používat čerpadla a kde je zajištěna dostatečná rozloha ploch občanského vybavení ve vazbě na stávající zástavbu, když je pro výstavbu ponechána lokalita PZ16, vzdálená cca 2 km od centra, s předpokladem vyšších nákladů na vybudování a provozování technické infrastruktury, bez zajištění odpovídající občanské vybavenosti.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože je v územním plánu ponechána zastavitelná plocha PZ16, která má výrazný negativní vliv na sociální soudržnost obyvatel nedostatečnou a

nevhodně vymezenou plochou pro občanské vybavení (podstatně menší než u PZ03 a PZ10) a je předurčena svojí odloučenou polohou a vzdáleností sídla ke vzniku sociální segregace v této lokalitě.“

„Obec vylučuje pozemky PZ03 a PZ10 z hlavní části obce plynule navazující na novou výstavbu a směřuje nově výstavbu 2 km daleko, za katastr Jabkenic – PZ16. Oblast PZ 16 je plánovaná jako ostrov mimo všeho.

V textu č. 3 ÚP jsou uvedeny důvody vyloučení PZ03 a PZ10. Platí to ale v mnohem vyšší míře také pro plochu PZ16, která je naprosto nevhodnou lokalitou pro výstavbu a nemůže ji obhájit ani horší bonita půdy:

- a) periferní poloha dle odůvodnění změny č. 3 (str. 7 v odůvodnění – příloha č. 1)
- b) z důvodu sociální soudržnosti (str. v odůvodnění 9+21+22+28+31+32+33+34+35+37– příloha č. 1)
- c) plocha se vymyká celkovému půdorysu sídla (pozemky výrazně prodlouží délku zastavěného území) Str. 23 v odůvodnění – příloha č. 1
- d) vznik segregované lokality s negativním vlivem na soudržnost. Str. 22. v odůvodnění – příloha č. 1
- e) z důvodu, komplexního řešení před jednostranným zhodnocení pozemků (str. 23 v odůvodnění – příloha č. 1)
- f) Nevhodné z důvodu odcizení nové výstavby od té původní „anonymizace“ – vazby na původní obyvatele. (str. 35. v odůvodnění – příloha č. 1)
- g) z důvodu ovlivnění charakteru krajiny (str. 24 v odůvodnění – příloha č. 1)

Je třeba držet jednotné argumenty a koncepci. Ne na některých plochách uvést tyto důvody zrušení výstavby a na jiných to není problém.

V části Na Květníku je zřejmé, že je vhodnější plocha (pokud se řeší tato část obce a daná bonita půdy) napojující se k stávající výstavbě.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože je v územním plánu ponechána zastavitelná plocha PZ16, která má pro výstavbu výrazně horší podmínky (periferní poloha, narušení sociální soudržnosti, výrazně prodlouží délku zastavěného území, anonymizace – bez vazeb na původní obyvatele, negativní ovlivnění charakteru krajiny, jedná se o jednostranné zhodnocení pozemků namísto komplexního řešení vhodnosti pro rozvoj obce).“

„Obec vylučuje pozemky PZ03 a PZ10 z hlavní části obce plynule navazující na novou výstavbu a směřuje nově výstavbu 1 km daleko. V textu č. 3 ÚP jsou uvedeny důvody vyloučení PZ03 a PZ10. Platí to ale i pro pozemky 52/32, 52/34, 52/2, 52/40 a 645 v k. ú. Charvatce u J. (Na Pile), ve kterých se neoprávněně rozšiřuje zastavitelné území (usnadňující jejich zařazení pro výstavbu v budoucí změně ÚP, přesto, že jde o naprosto nevhodnou lokalitu, nejen s ohledem na vzrostlou zeleň, staleté duby, mokřad, sousedství potoka:

- a) periferní poloha dle odůvodnění změny č. 3 (str. 7 v odůvodnění – příloha č. 1)
- b) z důvodu sociální soudržnosti (str. 9+21+22+28+31+32+33+34+35+37 v odůvodnění – příloha č. 1)

c) plocha se vymyká celkovému půdorysu sídla (pozemky výrazně prodlouží délku zastavěného území) Str. 23 v odůvodnění – příloha č. 1

d) vznik segregované lokality s negativním vlivem na soudržnost. Str. 22 v odůvodnění – příloha č. 1

e) z důvodu, komplexního řešení před jednostranným zhodnocení pozemků (str. 23 v odůvodnění – příloha č. 1)

f) Nevhodné z důvodu odcizení nové výstavby od té původní „anonymizace“ – vazby na původní obyvatele. (str. 35. v odůvodnění – příloha č. 1)

g) z důvodu ovlivnění charakteru krajiny (str. 24 v odůvodnění – příloha č. 1)

Je třeba držet jednotné argumenty a koncepci. Ne na některých plochách uvést tyto důvody zrušení výstavby a na jiných to není problém.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jsou v územním plánu připravovány podmínky pro novou výstavbu v místech, které jsou pro výstavbu méně vhodné než lokality PZ03 a PZ10.“

Rozhodnutí o námitkách: Námitkám se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách: Zastavitelné plochy PZ16, PZ18 i další zmiňované zastavitelné plochy a plocha přestavby PP01 byly vymezeny Územním plánem. Jejich vymezení není předmětem řešení Změny č. 3. Změna č. 3 má na základě rozhodnutí zastupitelstva obce stanovený obsah, který naplňuje. Obsahem Změny č. 3 je mimo jiné prověření možnosti vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ05 a PZ10. Proti tomuto vypuštění nebyly v rámci odůvodnění Změny č. 3 shledány žádné objektivní důvody. Tyto důvody neposkytli ani podatelé v rámci uplatněné námítky. Tvzení a prokazování menší vhodnosti jiných zastavitelných ploch není důvodem, který by byl objektivní překážkou pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Tvzení podatelů jsou nadto sporná.

Podatelé poukazují na vzdálenost ostatních zastavitelných ploch od centra sídla Charvatce. Tyto zastavitelné plochy však mají za úkol rozvíjet a posilovat lokalitu Na Květníku. Recipročně se tedy dá tvrdit, že vzdálenost ploch PZ03 a PZ10 od centra lokality Na Květníku je výrazně vyšší a z tohoto pohledu jsou tak méně vhodné lokality PZ03 a PZ10.

Dle podatelů je problematická poloha zastavitelných ploch PZ16 a PZ18 na kopci, s odůvodněním problémů s dodávkou vody. Výstavbou na těchto rozsáhlých zastavitelných plochách se však tyto problémy naopak řeší, neboť pro jejich realizaci bude nutné vybudování nového vodojemu. Ten pak dopomůže ke zlepšení tlakových poměrů a dodávky vody v celé lokalitě na Květníku.

Tvrzení, že zastavitelná plocha PZ16 „za obcí Jabkenice (jiný katastr) je úplně mimo obec“ je evidentně nesprávné. Zastavitelná plocha leží na území obce Charvatce. Pokud by tomu tak nebylo, Územní plán by jí ani nemohl řešit. Zastavitelná plocha přímo navazuje na stávající zastavěné území a významně ho rozvíjí. Kvality zastavitelné plochy PZ16 nicméně nejsou důvodem pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10, jejichž vypuštění bylo hodnoceno Změnou č. 3. Pro vypuštění zastavitelné plochy PZ16 z Územního plánu by musel být uplatněn podnět nebo návrh osobou s aktivní legitimací podle § 44 Stavebního zákona.

Dále podatelé uvádějí důvody, které dle jejich mínění vedou k vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 z řešení Územního plánu. Přitom však chybně interpretují znění odůvodnění Změny č. 3.

Věcným důvodem pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ5 a PZ10 je nadměrný rozsah zastavitelných ploch. Předmětné zastavitelné plochy jsou prověřovány z důvodu lokalizace na plochách s II. třídou ochrany zemědělského půdního fondu. Takový zábor je nežádoucí z hlediska zákona č. 334/1992 Sb.

Legálním důvodem pro prověřování zastavitelných ploch PZ03, PZ05 a PZ10 je rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení Změny č. 3 s daným obsahem z vlastního podnětu obce. Podnět ani návrh na prověření ostatních zastavitelných ploch nebyl uplatněn.

To, co podatelé uvádějí jako důvody pro vypuštění ploch PZ03 a PZ10, jsou ve skutečnosti argumenty prokazující, že vypuštění těchto zastavitelných ploch nebude mít negativní vliv na budoucí vývoj obce. Některé tyto argumenty navíc dezinterpretují.

Návrh na vymezení nové zastavitelné plochy (posunutí PZ16) je pak v rámci projednávání Změny č. 3 i ve vztahu k předmětu námítky zcela bezpředmětný.

V lokalitě Na Pile Změna č. 3 nenavrhuje výstavbu. Proti vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 tak nelze argumentovat návrhem takové výstavby.

Konstatování, že „obec plánuje nově zástavbu v lese a v blízkosti lesa - plocha PP01“, samo o sobě není argumentem proti vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Navíc je toto konstatování chybné. Plocha přestavby PP01 byla vymezena Územním plánem. Způsob jejího využití se Změnou č. 3 nemění. Změna č. 3 konstatovala, že na dané ploše bylo stanovené využití naplněno, což bylo potvrzeno.

Námítka č. 48

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec informuje textem odůvodnění změny č. 3 ÚP a dále na veřejné schůzi z 1.10.2022 (čas 35 min.) o jakémsi maximálním počtu obyvatel v obci. Vypuštěním pozemků na kopci v PZ16 a PP01 by obec tímto cíl splnila. V samotné obci (centru pod kopcem) je dostatečná plocha (PZ03, PZ10, PZ07 a PZ 13) pro výstavbu a není třeba směřovat výstavbu mimo sídlo, navazující na sousední obec. Jinak jde obec sama proti sobě ohledně výroků, které prezentuje. Přepis a nahrávka z veřejné schůze bude předána kontrolním orgánům.

Celá změna územní plánu je o soudržnosti, ale tato oblast je i o tom, že si rodiče a prarodiče udrží děti v dané obci. Při zájmu vnučat majitele pozemku č. 854 ing Langerové na výstavbu v centru obce jsou odmítnuti viz. níže dotaz vnučky na veřejné schůzi dne 1.10.2020. Zájmy zastupitelů jsou zřejmé – postavit si a nechat postavit podnikatelům mající na zastupitele vyšší vliv. Výstavbu zahájí i za katastrem obce Charvatce.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jsou v územním plánu ponechány zastavitelné plochy bez návaznosti na sídlo Charvatce a rozšiřující sousední obec, které jsou pro výstavbu mnohem méně vhodné než lokality PZ03 a PZ10.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Pořizovatel musí konstatovat, že tvrzení uvedená v námitce č. 48 se nevztahují ke Změně č. 3. Údajná tvrzení zastupitelů obce, učiněná mimo rámec projednávání Změny č. 3, nebyla v odůvodnění Změny č. 3 nijak zohledněna a nemají vliv na výsledné řešení Změny č. 3. Nelze je tak v rámci projednávání Změny č. 3 nikterak vyhodnotit. Tvrzení že „obec informuje textem odůvodnění změny č. 3 ÚP ... o jakémsi maximálním počtu obyvatel v obci“ není pravdivé. Změna č. 3 nestanovuje maximální počet obyvatel v obci a ani v odůvodnění tento údaj neuvádí.

Z hlediska potřeby výstavby konkrétních osob je nutné zdůraznit, že územně plánovací dokumentace neřeší a nemůže řešit majetkové vztahy v území. Nelze vyžadovat, aby každý občan obce měl na svých pozemcích vymezenou zastavitelnou plochu pro bydlení. Vypuštění zastavitelné plochy ve vlastnictví obyvatele obce nelze považovat za narušení sociální soudržnosti. Zastavitelných ploch je obci prokazatelně vymezeno dostatek pro všechny případné „děti a vnoučata“ (dle odůvodnění Změny č. 3 zůstává v obci přibližně 600 m² zastavitelných ploch pro bydlení na jednoho obyvatele).

Předložená argumentace nikterak nezpochybňuje důvody, pro které došlo k vypuštění předmětných zastavitelných ploch.

Námitka č. 49

Podání je v tomto bodě současně námitkou i připomínkou:

- **námitka:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínka:** nesouhlas s vymezením plochy PP na parce č. 852 (k. ú. Charvatce u Jabkenic)

Znění námitky: „Cíl změny č. 3 ÚP je úspora zemědělské půdy na polích v původním zastavitelném místě (PZ03 a PZ10). Stejně jako tyto plochy je třeba odstranit cestu označenou PP. Tato cesta má velikost 1 ha.

ZD družstvo Luštěnice by mělo následně nižší výtěžnost z důvodů přerušení celistvosti plochy a z důvodu dalších souvratí kolem cesty. Není tedy možné uprostřed pole stavět cesty a na druhé bránit výstavbě v daném místě (PZ03 a PZ10). Při podílu výstavby 34 domy, bude zastavěná plocha menší, než je uvedená cesta. Toto bude řešeno přímo ZD Luštěnice s ministerstvem zemědělství.

Tato cesta byla dle textů ÚP dělána v závislosti na plochy PZ03 a PZ10. Majitelé akceptovali při pozemkových úpravách při platném územním plánu i tuto cestu. Bude tedy požadovaná tato změna na zrušení cesty s označením PP v ÚP dle jednání při tvorbě pozemkové úpravy.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jsou v územním plánu ponechány zastavitelné plochy bez návaznosti na sídlo Charvatce a rozšiřující sousední obec, které jsou pro výstavbu mnohem méně vhodné než lokality PZ03 a PZ10. Dále odstranit cestu PP z mapových podkladů ÚP změny č. 3“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Způsob vypořádání připomínky: Připomínka **nebude** zohledněna

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: V úvodní větě námitky podatelé dezinterpretují cíl Změny č. 3. Cílem Změny č. 3 je snížení nadměrného rozsahu zastavitelných ploch. Prověřování ostatních zastavitelných ploch nebylo předmětem Změny č. 3. Důvody, pro něž byly vybrány k prověření možnosti vypuštění zastavitelné plochy PZ03, PZ05 a PZ10 shledal pořizovatel objektivními (poloha na zemědělském půdním fondu s vysokou třídou ochrany, jejímuž záboru je třeba podle zákona č. 334/1992 Sb. předcházet).

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky: Plocha PP byla na parcele č. 852 (k. ú. Charvatce u Jabkenic) vymezena s ohledem na ukončené komplexní pozemkové úpravy. Zajistit má možnost zřízení místní komunikace. Plocha pro komunikaci byla v daném prostoru vymezena již v Územním plánu, její vymezení však neodpovídalo aktuální katastrální mapě. Proto bylo její vedení upraveno.

Podatelé rozporují vymezení plochy PP s argumentem „přerušení celistvosti plochy a z důvodu dalších souvratí kolem cesty“. Plocha PP však není v majetku podatelů, v katastru nemovitostí je vedena jako ostatní komunikace. Tuto plochu tak nelze obhospodařovat, podatel plochu nemůže zařazovat do „celistvé plochy“ a zvyšovat na její úkor výtěžnost svého zemědělského honu. Zařazení do ploch PP, které reaguje na katastrální druh pozemku a pouze upravuje původně vymezenou plochu pro komunikaci, tak nemá na výtěžnost žádný vliv. Tento argument je dále oslabován skutečností, že tentýž podatel požaduje zastavění orné půdy s vysokou bonitou, které by naopak výtěžnost celého honu zcela prokazatelně snížilo zásadním způsobem.

Pro tvrzení, že cesta byla vymezena v závislosti na zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 nepředložili podatelé důkazy. Cesta měla přitom od počátku zjevně výrazně širší využití než pouze obsluhu zastavitelných ploch. V rámci komplexních pozemkových úprav byla vymezena, aby zajistila zpřístupnění vlastnických pozemků.

Námítka č. 50

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námitky: „Obec jde sama proti sobě, plochy určené územním plánováním v MB jako veřejné (10% plochy) v ploše PZ03 a PZ10 obec vyřazuje i přesto, že ji byly nabídnuty zdarma jako dar (cena několik milionů). Tato nabídka byla obcí písemně odmítnuta. Tady se obec nechová jako správný hospodář nejen s ohledem na finance, ale i na rozvojové plochy, které v centru obce již žádné nejsou. Obec směřuje výstavbu do jiných ploch bez toho, že by z toho měla jakýkoli přínos. Občané obce zde žijící by tyto plochy v PZ03 a PZ10 využili. Při shlédnutí mapy, obec nemá plochu pro vyžití obyvatel. Dle představení změny č.3 ÚP dne 11.1.2022 architektem by měl být důvod vyjmutí ploch PZ03 s PZ10 zisk pro podnikatele v PP03, který by mohl získat dotace na jakýsi neevidovaný brownfield

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože obsahuje plochy pro občanské vybavení a veřejná prostranství, požadované předpisy a žádoucí pro rozvoj obce. Momentální politické odmítnutí těchto ploch současným zastupitelstvem neznamena, že by tyto plochy podporující sociální

soudržnost obyvatel nové zastupitelstvo nechtělo využít, zejména pokud je jejich rozsah v území požadován předpisy.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Změna č. 3 nehodnotí a nemůže hodnotit chování obce jako řádného hospodáře. Z tohoto pohledu je námitka bezpředmětná. Tvzení je navíc zmatečné. Není zjevné, co podatelé myslí formulací „určené územním plánováním v MB jako veřejné (10 % plochy) v ploše PZ03 a PZ10“. Územní plán nevymezil na plochách PZ03 ani PZ10 veřejná prostranství s výjimkou komunikace. Pakliže jsou míněny plochy občanského vybavení, ty má obec vymezeny v centru sídla Charvatce samostatně. Další občanské vybavení je možné zřizovat v rámci přípustného využití. V blízkosti vypouštěných zastavitelných ploch skutečně nejsou samostatně vymezeny Plochy pro sport, sportoviště je však zřízeno v rámci plochy OV za hasičskou zbrojnicí, přímo v centru obce. S ohledem na velikost obce je možno jedno hřiště považovat za dostatečné a lze se domnívat, že obec této velikosti si nemůže dovolit zřizovat a provozovat více hřišť (byť by pozemky získala zdarma). Stavby občanského vybavení obec již v současnosti provozuje v rozsahu odpovídajícím velikosti obce (či tento rozsah přesahující – obecní úřad, hasičská zbrojnice, obecní dům s pohostinstvím a obchodem, to vše v obci s 331 obyvateli). Z hlediska rozmístění občanského vybavení by se jevílo jako účelné zřízení takových ploch v sídlech Na Pile a Na Květníku, to však není předmětem Změny č. 3.

Není dále zjevné, co je míněno formulací „plochy pro občanské vybavení a veřejná prostranství, požadované předpisy“. Právní předpisy vyžadují (zjednodušeně) 1 000 m² veřejných prostranství na 1 ha zastavitelné plochy pro bydlení. Tento požadavek se však vztahuje k zastavitelné ploše. Vypuštěním zastavitelné plochy požadavek padá. Nejedná se o požadavek, který by měla obec naplnit bez ohledu na zastavitelné plochy, jak implikují podatelé. Legální požadavky na rozlohu občanského vybavení pak nejsou stanoveny žádné.

Námitka obsahuje následující tvrzení: „Dle představení změny č.3 ÚP dne 11. 1. 2022 architektem by měl být důvod výjmutí ploch PZ03 s PZ10 zisk pro podnikatele v PP03, který by mohl získat dotace na jakýsi neevidovaný brownfield“. Toto tvrzení je nedoložené a rovněž nepravdivé. Projektant Změny č. 3 na Veřejném projednání mluvil o možnosti využití dotací na přestavbu plochy brownfield. Žádným způsobem však tuto skutečnost nevztahoval k vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Toto tvrzení podatelů je zavádějící a nepravdivé. Důvody pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 byly opakovaně uvedeny výše v textu tohoto vyhodnocení.

Námitka č. 51

Námitka byla vyhodnocena společně s námitkou č. 27 výše v textu.

Námitky č. 52, č. 53, č. 54, č. 55 a č. 56

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Klíč pro výběr ploch pro zástavbu dle textu odůvodnění změny ÚP č. 3 je bonita zemědělského půdního fondu. Účelově obec sdělila, že probíhá výstavba v lokalitě PZ07 a PZ13 což ve stanovisku stavebního úřadu v Dobrovicích z 22.5.2020 není (přiložený

soubor – příloha č 52). V OOP1/2020 str. 3 bod 5 viz. příloha (přiložený soubor – příloha č 12) je výstavba od obce potvrzena, že začala. Obec sděluje něco jiného než stavební úřad . Plocha PZ03 a PZ10 má nižší bonitu 2 (cena 15,55,- Kč) než plochy v PZ07 a PZ13 v bonitě 2 (cena 15,65,- Kč). Z žádných předpisů nevyplývá, že by části lokalit, kde dosud k výstavbě RD nedošlo, nemohly být ze zastavitelných ploch vyloučeny, to se týká lokality PZ07, kde došlo k výstavbě 1 RD, zbývající rozlehlá část lokality však není nijak využita, není tedy důvod, aby tato podstatná část nemohla být vypuštěna ze zastavitelných ploch, pokud chce obec chránit bonitní ZPF a pokud má nadbytek ploch pro bydlení. Podobně výstavba pouhého oplocení v lokalitě PZ13 neznamená, že tato lokalita nemůže být vyloučena ze zastavitelných ploch, protože v nezastavěném území je oplocení možné umisťovat, v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jiné zastavitelné plochy (kromě PZ05), které jsou zařazeny ve vyšší bonitě ZPF, nejsou vypouštěny ani redukovány.“

„Klíč pro výběr ploch pro zástavbu dle odůvodnění textu změny ÚP č. 3 je bonita zemědělského půdního fondu. Plocha PZ13 navazuje na obec a dá se říci, že odpovídá centralizaci (návaznosti na jádro sídla). Účelově obec sdělila, že probíhá výstavba v lokalitě PZ07. V ploše PZ07 si postavil jeden majitel rodinný dům na kraji lokality záhadným způsobem, přesto, že ÚP požaduje územní studii celé lokality. Jeden z majitelů tedy zhodnotil svoji investici. Ostatní plochu (pozemek 899 a 900 – 4,7 ha) v bonitě 2, jde tedy také vyjmout z ÚP pro výstavbu. Nebyla zde prokázána více jak 10 let aktivita spojená s výstavbou oproti PZ03 a PZ10. Součástí plochy PZ07 dle mapy uvedené u změny ÚP č. 3 nejsou pozemky 901, 902, 903 a 904 viz. níže. Pokud tedy nebudou předloženy náklady spojené s výstavbou v PZ07 je argumentace o nemožnosti vyjmutí nepravdivá a poškozuje majitele v PZ03 a PZ10

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože některé jiné zastavitelné plochy, které jsou zařazeny ve vyšší bonitě ZPF, nejsou vypouštěny ani redukovány.“

„Majitelé v PZ03 a PZ10 začali s přípravou již v roce 2015, tedy dříve než vlastní pozemků 901-904. Ten postupoval jinak než ukládá ÚP, kdy se mělo začít územní studií jako dělali majitelé v PZ03 a PZ10. Je jen vinou obce viz. námitka č. 5, která měla chyby v ÚP, že majitelé v PZ03 a PZ10 nezačali dříve. Obec tedy tvrdí, že majitelé nic nedělali, ale ty museli dělat přípravu ploch z důvodu pochybení obce.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože nebyly zohledněny skutečné náklady vzniklé s plánovanou výstavbou.“

„Obcí sděleno na veřejné schůzi dne 1.10.2020, že kromě bonity se porovnávaly i náklady vzniklé s plánovanou výstavbou v jednotlivých lokalitách. Nebyly ovšem předloženy hodnoty, které by se porovnávaly. Majitelů v plochách PZ03 a PZ10 se nikdo neptal, proto je vyjádření o porovnání zavádějící. Záznam z veřejné schůze bude předán kontrolním orgánům.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože nebyly zohledněny skutečné náklady vzniklé s plánovanou výstavbou.“

„Klíč pro výběr ploch pro zástavbu dle textu změny ÚP č. 3 je bonita zemědělského půdního fondu. Účelově obec sdělila, že probíhá výstavba v lokalitě PZ07. Obec vylučuje pozemky PZ03 a PZ10 z hlavní části obce vzdálené od centra 0,5 km, plynule navazující na novou výstavbu a směřuje nově výstavbu cca 1 km daleko do PZ07, která způsobuje nežádoucí srůstání se sousední obcí, viz. mapa níže

V textu č. 3 ÚP jsou uvedeny důvody vyloučení PZ03 a PZ10. Platí více pro PZ07 – nevhodná lokalita:

a) bonita 2 (cena 15,65,- Kč)) vyšší než plochy v PZ03 a PZ10 v bonitě 2 (cena 15,55,- Kč).

Bonita viz. obrázek níže

b) periferní poloha dle změny č. 3 (str. 7 v odůvodnění – příloha č. 1)

c) z důvodu sociální soudržnosti (str. 9+21+22+28++31+32+33+34+35+37 v odůvodnění – příloha č. 1)

d) plocha se vymyká celkovému půdorysu sídla - pozemky výrazně prodlouží délku zastavěného území (str. 23 v odůvodnění – příloha č. 1)

e) nezohledňuje komplexní řešení před jednostranným zhodnocením pozemků (str. 23 v odůvodnění – příloha č. 1)

f) Nevhodné z důvodu odcizení nové výstavby od té původní „anonymizace“ – vazby na původní obyvatele. (str. 35. v odůvodnění – příloha č. 1)

g) z důvodu ovlivnění charakteru krajiny (str. 24 v odůvodnění – příloha č. 1)

Je třeba držet jednotné argumenty a koncepci. Ne na některých plochách uvést tyto důvody zrušení výstavby a na jiných to není problém.“

Rozhodnutí o námitkách: Námitkám se nevyhovuje

Odůvodnění: Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. je na všech uvedených plochách půdní fond zařazen do II. třídy ochrany, a požívá tedy stejnou míru ochrany. Konstatování, že plochy PZ07 a PZ13 mohly být rovněž vyřazeny (alespoň z části), nikterak nezpochybňuje argumentaci uplatněnou v rámci odůvodnění Změny č. 3 vedoucí k vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ05 a PZ10. I kdyby bylo možné v dané záležitosti přistoupit na argumentaci podatelů (což *de jure* nelze), nebude výsledkem dosažení jejich cíle, tj. zachování zastavitelnosti ploch PZ03 a PZ10. Výsledkem by bylo vypuštění částí zastavitelných ploch PZ07 a PZ13 společně s plochami PZ03, PZ05 a PZ10. Tohoto cíle však v rámci projednávání Změny č. 3 nelze dosáhnout, neboť Změna č. 3 zastavitelné plochy PZ07 a PZ13 neřeší a ty tak nemohou být předmětem tohoto veřejného projednání.

Vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ05 a PZ10 bylo vyhodnocováno na základě rozhodnutí zastupitelstva obce. Vypuštění dalších zastavitelných ploch na základě stanoveného obsahu Změna č. 3 nemohla posuzovat. Rovněž pořizovateli nepřísluší vyhodnocovat možnost vypuštění ostatních zastavitelných ploch, neboť nejsou předmětem

Změny č. 3. Posouzení, zda byl výběr ploch, jejichž vypuštění bude posouzeno Změnou č. 3, diskriminační či nikoliv, nemůže být předmětem vyhodnocení veřejného projednání Změny č. 3.

Zpochybňování existence vydaných rozhodnutí na zastavitelných plochách PZ07 a PZ13 je zjevně neopodstatněné. Na základě vydaného rozhodnutí bylo na zastavitelné ploše PZ07 provedeno dělení pozemků a byla umístěna stavba. Na zastavitelné ploše PZ13 bylo na základě rozhodnutí stavebního úřadu umístěno oplocení. Tyto skutečnosti konstatují i podatelé v jiné části tohoto podání.

Konstatování, že Územní plán požaduje pro zastavitelnou plochu PZ07 vypracování územní studie, je nepravdivé. Tuto podmínku po rozhodování o změnách v území stanovuje až projednávaná Změna č. 3, jejíž vydání podatelé zpochybňují. Okolnosti dělení pozemků na jednotlivých zastavitelných plochách pořizovateli Změny č. 3 nepřísluší přezkoumávat.

Tvrzení, „že majitelé nic nedělali“, není v odůvodnění Změny č. 3 obsaženo. Z podání není zjevné, o jaká „pochybení obce“ je v této souvislosti jde. Tvrzená aktivita podatelů není z hlediska vypuštění zastavitelných ploch rozhodující. Stavební zákon ani jiné právní předpisy nestanovují povinnost ponechat zastavitelnou plochu v územně plánovací dokumentaci, pokud na ní byla prokázána aktivita směřující k výstavbě. Ta může mít vliv na úhradu za změnu v území podle § 102 Stavebního zákona (i zde je však uváděn pouze případ, kdy nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu nebo byla uzavřena veřejnoprávní smlouva). Nárok na náhradu za změnu v území není posuzován v rámci procesu pořízení změny územně plánovací dokumentace, která předmětnou změnu provádí.

V rámci procesu pořízení Změny č. 3 rovněž nelze posuzovat vyjádření obce a dalších účastníků. Veškerá podání, která jsou podkladem pro posouzení územně plánovací dokumentace, musí být podávány písemně a ve stanovených lhůtách. K ústním vyjádřením účastníků nelze při posuzování Změny č. 3 přihlížet. Nadto podatelé nepředložili důkazy, které by jejich tvrzení dokládali, odvolávají se pouze na jejich budoucí předložení kontrolním orgánům, které je z hlediska procesu pořízení Změny č. 3 zcela irelevantní.

Podatelé pak opět, jako již v dřívějších částech svého podání, zaměňují důvody pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ05 a PZ10 za argumenty prokazující skutečnost, že vypuštěním těchto zastavitelných ploch nedojde k negativnímu ovlivnění budoucího vývoje obce. Vypuštění zastavitelných ploch PZ07 však nebylo předmětem prověřování Změny č. 3, tvrzená platnost uvedených argumentů pro tuto zastavitelnou plochu tak nemůže vést k jejímu vypuštění z řešení Územního plánu. Příhodnost takového vypuštění by přitom nemůže být argumentem proti vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Námítka č. 57

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Samotný text nového územního plánu uvedeného ve změně č. 3 ÚP neodpovídá textu v odůvodnění:

V textu odůvodnění změny č. 3 ÚP v části B.3 je uveden stejný cíl jako v minulých územních plánech – text ÚP:

„Dojde-li k využití zastavitelných ploch bydlení venkovského typu a smíšených obytných venkovských ploch, dojde paradoxně i ke zvýšení ekologické stability krajiny, neboť

dojde ke zvýšení podílu trvalého zatravnění a zvýšení podílu vysokorostoucí zeleně v rámci zahrad rodinných domů“

Tady si odporuje s odůvodněním textu územního plánu č. 3. Text v odůvodnění příloha č. 1 - str. 36 viz. bod m):

„ Z hlediska zákona o vodách i zákona o životním prostředí je Změna č. 3 pozitivní, neboť snižuje rozsah záboru nezastavěného území i zpevněných ploch, čímž zajišťuje lepší možnosti pro udržení vody v krajině i rozvoj přirozených biotopů, které se v oplocených zahradách a na zpevněných plochách nemohou vyskytovat.“

Je zřejmé, že se hledají důvody vyčlenit plochy PZ03 a PZ10, ale při tomto si i tvůrce změny ÚP v samotných textech odporuje.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2. Z uvedených textů je zřejmé, že celý obsah a zdůvodnění si ve více věcech odporuje“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Tvzení uvedené v Územním plánu, na které podatelé poukazují, má povahu odůvodnění a jako takové by nemělo být součástí „výroku“ opatření obecné povahy. Samo toto tvrzení je přinejmenším sporné, zejména v případě, kdy může dojít ke zpevnění 40 % plochy. V rámci schváleného obsahu Změny č. 3 však zpracovateli nebyl dán prostor pro nápravu obdobných nedostatků obsažených v Územním plánu.

Nicméně i pokud toto tvrzení přijmeme, nelze tím zpochybňovat tvrzení obsažené v odůvodnění Změny č. 3, že snížením potenciálního rozsahu zpevněných ploch jsou zachovány lepší podmínky pro zadržení vody v krajině. Rovněž škála biotopů je bezesporu širší na plochách nezpevněných nežli na plochách zpevněných. Současně Změna č. 3 stabilizuje využití jako plochy zemědělské – orné půdy, které připouští např. zřizování „prvků na ochranu proti vodní erozi“, mezi něž patří především meze a remízky. Je-li tedy cílem podatelů dosažení vyšší míry ekologické stability, Územní plán ve znění Změny č. 3 jim v tomto cíli nebrání.

Pořizovatel neshledal ve znění Územního plánu a Změny č. 3 rozpory, který by svou povahou bránil vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Námítky č. 58, č. 59, č. 60

Podání je v tomto bodě současně námitkou i připomínkou:

- **námítky:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínky:** nesouhlas s vymezením plochy přestavby PP03

Znění námitek a připomínek: „V textu odůvodnění změny č. 3 ÚP uvedeno na str. 36, že bude lepší pro udržení vody v krajině i rozvoj přirozených biotopů, které se na zpevněných plochách a zahradách nemohou vyskytovat.

Změnou ovšem dochází k opaku. Přesunutím výstavby do PP03 (pozemky 117/3 a 15/2), kde je bonita půdy I a II dojde ke zhoršení. Záchyt vody v krajině je právě na tomto místě zajištěn rybníkem, který si tvůrce projektu překreslil zástavbou. V pozadí ZD.)

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2. Z uvedených textů je zřejmé, že celý obsah a zdůvodnění si ve více věcech odporuje“

„V textu odůvodnění změny územního plánu uvedeno, že přesun výstavby do plochy PP03 bude lepší pro udržení vody v krajině i rozvoj přirozených biotopů, které se na zpevněných plochách a zahradách nemohou vyskytovat. Text územního plánu říká opak, zahrady u domů zajistí udržení vody a stability krajiny.

Změnou ovšem dochází k opaku. Přesunutím výstavby do PP03, kde je bonita půdy I a II dojde ke zhoršení. Tato lokalita je přímo napojena na biotop. V průběhu času i samotné pozemky č. 117/3 a 15/2 jsou součástí biotopu. Tyto 2 pozemky by měly být zařazeny do zelených ploch a přiřadit je biotopu č. 273. V pozadí je vidět ZD

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2. Z uvedených textů je zřejmé, že celý obsah a zdůvodnění si ve více věcech odporuje“

„Pozemky 117/3, 15/2 v k. ú. Charvatce u J. (zemědělské družstvo) přiléhají k biokoridoru LBK 273 – označeno na mapě v příloze. Tuto plochu BV v lokalitě PP03 zrušit a pozemky ponechat v současném stavu luk a zeleně u vody, aby nebyla možná budoucí výstavba rodinných domů z důvodu ochrany přírody, kterou obec chce v plánované změně č. 3, zařadit tyto pozemky do ploch zeleně ZP (plochy systému sídelní zeleně – zeleň přírodního charakteru) nebo ploch NZL na pozemcích 117/3, 15/2 v k. ú. Charvatce u J.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ochrana přírody může být stanovena na jiných pozemcích (117/3, 15/2 v k. ú. Charvatce u J.), které mají vyšší přírodní hodnotu.“

Rozhodnutí o námitkách: Námitkám se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínek: Připomínky **budou zohledněny**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách: V rámci podání bylo prokázáno, že vymezení plochy přestavby s odůvodněním, že se jedná o brownfield, je neopodstatněné. Tato skutečnost však nemá vliv na důvody vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 nejsou z řešení vypouštěny z důvodu ochrany přírody, jak implikují podatelé, ale pro nadbytečnost. Tuto skutečnost uplatněné argumenty účinně nerozporují. Rovněž argument vnitřního rozporu ohledně vsakování vody je neplatný. Na ploše, Změnou č. 3 původně vymezené pro návrh plochy bydlení, vymezil Územní plán plochy zemědělské výroby. Nelze tvrdit, že zemědělská výroba má menší vliv na zadržení vody v krajině nežli bydlení. Spíše naopak.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínek: Podatelé poukazují na přínos plochy, na níž byla vymezena plocha přestavby PP03, pro zadržení vody v krajině. V severní části této plochy (v části o rozsahu cca 0,35 ha z celkové rozlohy 2,1 ha) se skutečně nachází mokřad, jehož hodnota pro zadržení vody v krajině a ekologická hodnota jsou nesporné. Ve zbytku plochy se jedná o louku v zastavěném území. Lze spekulovat, zda je louka účelným využitím zastavěného území ve smyslu § 53 odst. 5 písm. f) Stavebního zákona. Územní plán

předpokládá, resp. konstatuje její využití pro zemědělskou výrobu. Ochranu mokřadu ani louky tak vypuštění zastavitelné plochy PP03 nezajistí. V tomto smyslu tak Změna č. 3 nezhoršuje podmínky v území. Naopak lze dovozovat, že využití pro bydlení je z hlediska životního prostředí šetrnější, než využití pro zemědělskou výrobu (která rovněž připouští zastavění pozemků). Vypuštěním plochy přestavby PP03 z řešení Změny č. 3 tak nebude dosaženo cílů, které podatelé svou připomínkou sledují.

V obsahu Změny č. 3 je však stanoveno, že cílem je v dané ploše snížení rizika potenciálních negativních vlivů dotčeného areálu zemědělské výroby na obytné území obce. Z tohoto titulu je tak možné vymezit Změnou č. 3 takovou plochu s rozdílným způsobem využití, která ochrání současné využití plochy.

Odkaz na sousedství plochy PP03 s lokálním biokoridorem je přitom bezpředmětný, neboť sousedství prvků územního systému ekologické stability s plochami bydlení není nepřijatelné ani nežádoucí.

Z výše uvedených důvodů tak pořizovatel dospěl k závěru, že vymezení zastavitelné plochy pro bydlení není zdůvodněno způsobem, který by prokazoval výrazný veřejný zájem na této změně. Pokud by však Změna č. 3 z řešení plochu bydlení vypustila, na předmětné ploše zůstane vymezena plocha výroby zemědělské, která umožňuje zastavění plochy např. stavbami živočišné výroby. Takové využití by bylo pro obec Charvatce a obytné prostředí sídla krajně nevhodné, zejména s ohledem na zmiňovanou blízkost zastavěného území. Podatelé ve své „**námítce č. 65**“ poukazují na vysoké ekologické hodnoty daného pozemku (výskyt zmíněných druhů však není prokazován, pouze tvrzen). Jakkoliv značná část tvrzení je nedoložená, a tedy pouze obtížně přezkoumatelná, je skutečností, že z hlediska celkového uspořádání obce je současné využití, které odpovídá zeleni soukromé a vyhrazené, výhodnější nežli původně stanovené využití pro výrobu zemědělskou. V obsahu Změny č. 3 bylo stanoveno, že „cílem změny je snížení rizika potenciálních negativních vlivů areálu na obytné území obce“. Po prověření původně požadovaných způsobů využití pak vyplynulo, že plochy pro bydlení, nelze v dané části areálu za současné situace považovat za žádoucí.

Námítky č. 61., 62, č. 63, č. 64

Podání je v tomto bodě současně námítkou i připomínkou:

- **námítky:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínky:** nesouhlas s plánovanou výstavbou v lokalitě Na Pile

Znění námitek a připomínek: „Pozemky Na Pile (52/32; 52/34; 52/2; 52/40 a 645 v k. ú. Charvatce u J.) přiléhají k biokoridoru LBK 274 – označeno na mapě viz. níže. Tuto plochu žádáme ponechat v současném stavu louky a zeleně, zařadit do ploch zeleně přírodního charakteru, bez možnosti oplocení, bez rozšíření zastavěného území, s vyřazením výše uvedených pozemků na Pile ze zastavěného území, aby nebyla možná budoucí výstavba z důvodu ochrany přírody, kterou obec chce v plánované změně č. 3. Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ochrana přírody může být stanovena na jiných pozemcích s vyšší přírodní hodnotou.“

„Obec plánuje nově usnadnit podmínky pro budoucí výstavbu v přírodním parku – pozemky Na Pile (52/32; 52/34; 52/2; 52/40 a 645 v k. ú. Charvatce). Tato výstavba byla již zamítnuta v námitkách v roce 2018 při změně č. 2. na str. 69 - text viz. námitky č. 34. Tuto plochu ponechat ve stávajícím stavu louky se vzrostlou zelení, aby nebyla možná budoucí výstavba z důvodu ochrany přírody, vyřadit pozemky 52/32; 52/34; 52/2; 52/40 a 645 v k. ú. Charvatce ze zastavěného území.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ochrana přírody může být stanovena na jiných pozemcích s vyšší přírodní hodnotou.“

„Obec plánuje nově umístit výstavbu v přírodním parku – pozemky Na Pile (52/32; 52/34; 52/2; 52/40 a 645 v k. ú. Charvatce u J.), usnadnit podmínky pro výstavbu v další změně ÚP zařazením pozemků do zastavěného území, aby se na ně nevztahovala omezení ochrany ZPF. Tato výstavba byla již zamítnuta v námitkách v roce 2018 při změně č. 2. na str. 69 - text viz. námitky č. 34. Tuto plochu tedy ponechat ve stávajícím stavu louky a vzrostlé zeleně u vody, aby nebyla možná budoucí výstavba. Součástí těchto ploch jsou i staleté duby. V textu odůvodnění str. 39 odůvodnění změny č. 3 ÚP (soubor s názvem – příloha č. 1) uvedeno, že se v lokalitě nenachází žádné památné stromy. Pokud by neměly doposud duby tento status viz příložené foto u námitky č. 61, bude spolu s životním prostředím toto možno zajištit. Pokud obec plánuje chránit přírodu, je tato lokalita naprosto nevhodná pro rozšíření zastavěného území, navíc v nesouladu se stavebním zákonem.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ochrana přírody může být stanovena na jiných pozemcích, s vyšší bonitou ZPF a navíc s vyšší přírodní hodnotou.“

„Obec plánuje nově umístit výstavbu v přírodním parku – pozemky Na Pile (52/32; 52/34; 52/2; 52/40 a 645). Tato výstavba byla již zamítnuta v námitkách v roce 2018 při změně č. 2. na str. 69 – text viz. námitka č. 34. Tuto plochu tedy ponechat ve stávajícím stavu, aby nebyla možná budoucí výstavba. Součástí těchto ploch jsou i staleté duby, kde se vyskytuje chráněný roháč obecný. Pokud obec plánuje chránit přírodu, jsou tyto pozemky naprosto nevhodné pro zařazení do zastavěného území.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ochrana přírody by měla být stanovena na jiných pozemcích, s vyšší bonitou ZPF a navíc s vyšší přírodní hodnotou.“

Rozhodnutí o námitkách: Námitkám se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínek: Připomínky **nebudou zohledněny**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách: V rámci podání nebyla prokázána souvislost využití ploch v lokalitě Na Pile a jejich zahrnutí do zastavěného území s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Změna č. 3 nenavrhuje změnu využití těchto ploch, ponechává je jako zeleň soukromou. Vymezení zastavěného území se řídí požadavky § 58

Stavebního zákona a nemůže mít vliv na možnost vypuštění zastavitelných ploch v jiné části obce. Zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 nejsou z řešení vypouštěny z důvodu ochrany přírody, jak implikují podatelé, ale pro nadbytečnost.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínek: Změna č. 3 nemění stanovený způsob využití ploch v předmětné lokalitě, ploch pro bytovou výstavbu nejsou vymezovány. Připomínka proti jejich vymezení je tak bezpředmětná. Obdobně je bezpředmětná i argumentace směřující k ochraně přírody a krajiny, včetně ochrany stromů.

Požadavek na ponechání stávajícího využití je bezpředmětný. Změna č. 3 způsob využití ploch nemění a požadavek tak naplňuje. Bezpředmětné je tak i přezkoumávání veškeré argumentace, kterou podatelé proti takové (fakticky neexistující) změně používají.

Požadavky směřující ke změně způsobu využití ploch v lokalitě Na Pile nelze ve Změně č. 3 zohlednit. Způsob využití lokality Na Pile byl stanoven platnou územně plánovací dokumentací. V rámci projednání Změny č. 3 lze uplatňovat připomínky a námitky pouze k částem Územního plánu dotčeným touto Změnou č. 3. V obsahu Změny č. 3 nebyl uplatněn požadavek na změnu využití těchto ploch. Požadavek na takovou změnu není možno vznášet v rámci projednávání Změny č. 3, je nutno postupovat dle platných ustanovení Stavebního zákona. Takovou změnu mohou navrhnout osoby aktivně legitimované podle § 44 Stavebního zákona podání u obce, nelze tak však učinit podáním námítky či připomínky v rámci projednávání nesouvisející změny územního plánu.

Požadavek na vyjmutí ze zastavěného území je pak mimo právní rámec. Zastavěné území bylo vymezeno a projednáno v rámci předchozí územně plánovací dokumentace a v současné době k němu nelze podávat připomínky ani námitky. V ust. § 58 Stavebního zákona je jako důvod pro nezahrnutí plochy do zastavěného území uvedena pouze příslušnost k některému následujících typů pozemků: vinice, chmelnice, zahradnictví a pozemky přiléhající k hranici intravilánu navrácené do orné půdy nebo do lesních pozemků.

Námítka č. 65

Podání je v tomto bodě současně námitkou i připomínkou:

- **námítka:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínka 1):** nesouhlas s plánovanou výstavbou v lokalitě Na Pile
- **připomínka 2):** nesouhlas s vymezením plochy přestavby PP03
- **připomínka 3):** požadavek biologického hodnocení

Znění námitek a připomínek: „Obec plánuje nově umístit výstavbu na pozemcích u družstva na pozemcích č. 117/3 a 15/2, dále na pozemcích Na Pile (52/32; 52/34; 52/2; 52/40 a 645). Jedná se o koridor v nivě Jabkenického potoka, v koridoru ve kterém se pohybuje zvěř, ptactvo a hmyz. Je tu i ledňáček říční. Dále se tu pohybuje čáp bílý. V Jabkenicích se mu bude na jaře 2022 stavět hnízdo s pomocí ochránců přírody. V Jabkenicích je i hnízdiště čápa černého, který byl spatřen i v daném mokřadu. V lokalitě pod družstvem také možno spatřit vydru říční, která dokládá kvalitu daných biotopů a mokřadů. Pokud obec plánuje chránit přírodu je tato lokalita naprosto nevhodná. Požadavek občanů je tedy vybudovat roční sledování daných lokalit. Spolupráce domluvená se spolkem ČSOP Klenice, který pomůže s ochranou daných lokalit. Na stránkách spolku jsou uvedeny i v daném regionu hnízdiště čápů - http://klenice.csop.cz/PDF/capi_bili_m.pdf

Obec účelově mění ÚP pro pár jedinců se záměrem ochrany přírody, ale ve výsledku jde proti tomu. Dále jsou již stanoviska pro další aktivitu s agenturou ochrany přírody a krajiny ČR.

Požadujeme zpracování biologického hodnocení na pozemcích 117/3, 15/2, 52/32; 52/34; 52/2; 52/40, 645 a 551/3 v k. ú. Charvatce u J. pro prověření výskytu chráněných druhů.

V případě nekoncepční přípravy ÚP bude předán podnět na prošetření k České inspekci životního prostředí, která vyřizuje podněty na poškozování nebo ohrožování životního prostředí, stížnosti proti nevhodnému chování úředních osob nebo proti postupu správního orgánu, a to podle právního rámce daného zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále též „správní řád“).

Je dále přislíbena pomoc ze spolku ČSOP Klenice, která se danou problematikou v regionu zabývá a již zamezila výstavbě v parku Štěpánka v MB, dále aktuálně bojuje proti výstavbě obchvatu dálnice u obce Jemníky. Poslední úspěch bylo zamezení výstavby hal v Kosmonosích. Proto byl doporučen na biologické hodnocení krajiny nezávislý odborník RNDr. Mojmír Vlašín soudní znalec, který se podílel na poslední akci spolku zprávou MÚK Kosmonosy a MÚK Bezděčín. Aktuálně spolek spolupracuje s lidmi v obci Jabkenice na výstavbě hnízdiště čápů v Jabkenicích a hnízda ledňáčků, kteří se pohybují právě i v katastru naší obce – lokalita u rybníka. Cíl ochrany přírody tedy v blízké budoucnosti musí být společný zájem zachování stávajícího charakteru přírody v okolí Jabkenického potoka

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ochrana přírody by měla být stanovena na jiných pozemcích, s mnohem vyšší přírodní hodnotou.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínky 1): Připomínka **nebude zohledněna**

Způsob vypořádání připomínky 2): Připomínka **bude zohledněna**

Způsob vypořádání připomínky 3): Připomínka **nebude zohledněna**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 nejsou z řešení vypouštěny „se záměrem ochrany přírody“, jak implikují podatelé, ale pro nadbytečnost. Nadbytečnost ploch podatelé v odůvodnění své námítky nevyvrátili. Proto nelze námitce vyhovět.

Z odůvodnění námítky není zjevné, jaký vztah mají biologické kvality plochy PP03 a lokality Na Pile k vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky 1): Výstavbu v lokalitě Na Pile Změna č. 3 neřeší, připomínce tak nelze vyhovět. Informace o dalším postupu podatelů ani tvrzení aktivit spolků, zabývajících se ochranou přírody a krajiny, nejsou z hlediska předmětu Změny č. 3 relevantní.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky 2): Podatelé požadují zachování nezastavitelnosti plochy PP03 s ohledem na ekologické hodnoty předmětného území. Změna č. 3 však zástavbu primárně neumožňuje, pouze mění způsob výstavby ze zemědělského na bytový. S ohledem na další části podání je však výsledkem veřejného projednání vymezení

ploch zeleně soukromé na daném pozemku. Lze tak konstatovat, že připomínce bylo vyhověno.

Informace o dalším postupu podatelů ani tvrzení aktivit spolků, zabývajících se ochranou přírody a krajiny, nejsou z hlediska předmětu Změny č. 3 relevantní.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky 3): Biologické hodnocení, které podatelé „požadují“, není ze zákona součástí územně plánovací dokumentace a jako takové nemůže být vyžadováno. Územně plánovací dokumentace může být vyhodnocena z hlediska vlivů na životní prostředí, resp. udržitelný rozvoj. Takovýto požadavek však nebyl Krajským úřadem Středočeského kraje v případě Změny č. 3 uplatněn. Současně je nutno podotknout, že část pozemků (52/32; 52/34; 52/2; 52/40, 645 a 551/3) Změna č. 3 vůbec neřeší. Na zbytku tímto požadavkem dotčených ploch byla vymezena plocha přestavby, která jednak neměnila zastavitelnost plochy (měnila pouze způsob přípustný druh výstavby), jednak bude z řešení Změny č. 3 vypuštěna na základě stanoviska dotčeného orgánu a uplatněné námitky podatelů.

Informace o dalším postupu podatelů ani tvrzení aktivit spolků, zabývajících se ochranou přírody a krajiny, nejsou z hlediska předmětu Změny č. 3 relevantní.

Námítka č. 66

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec plánuje nově výstavbu do lesa a do jeho blízkosti – plocha PP01 za katastrem obce. Obec tedy směřuje změnou č. 3 ÚP zlepšit životní prostředí. Touto změnou jde ale opačně.

Bude požadované také biologické hodnocení a dále bude řešen zásah do lesa s odbornými orgány.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ochrana přírody by měla být stanovena na jiných pozemcích, s mnohem vyšší přírodní hodnotou.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách: Změna č. 3 na ploše PP01 nemění způsob využití, pouze mění návrh plochy na stav. K tomu dochází v souladu se skutečností, neboť objekty na ploše jsou využívány v souladu se stanoveným hlavním využitím a okolní pozemky slouží jako zázemí, v tomto případě parkově upravená zahrada. Jedná se tak o zastavěný stavební pozemek, které je nutno považovat za stávající. Tvrzení, že „bude požadované také biologické hodnocení a dále bude řešen zásah do lesa s odbornými orgány“, je nejasné. jedná se o konstatování skutečnosti, není však zjevné, kdy má taková skutečnost nastat a jakou má souvislost se změnou časového horizontu využití dané plochy.

Zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 nejsou z řešení vypouštěny z důvodu ochrany přírody, jak implikují podatelé, ale pro nadbytečnost. Nadbytečnost ploch podatelé v odůvodnění své námitky nevyvrátili. Proto nelze námitce vyhovět.

Námítka č. 67

Podání je v tomto bodě současně námitkou i připomínkou:

- **námítka:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínka:** požadavek aktualizace mapových podkladů

Znění námitek a připomínek: „Mapa ÚP nekoresponduje se skutečností, prokazatelně vznikl rybní a mokřad u potoka pod plochou PP03. Jedná se o klidnou zónu bez rušení lidmi. Jsou tam podmínky pro veškerou faunu. Je třeba aktualizovat mapové podklady.“

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ochrana přírody by měla být stanovena na jiných pozemcích, s vyšší přírodní hodnotou.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínky: Připomínka **nebude zohledněna**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 nejsou z řešení vypouštěny z důvodu ochrany přírody, jak implikují podatelé, ale pro nadbytečnost. Nadbytečnost ploch podatelé v odůvodnění své námítky nevyvrátili. Proto nelze námitce vyhovět.

Z odůvodnění námítky není zjevné, jaký vztah má aktuálnost mapových pokladů k vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky: Dle § 13 odst. (2) vyhlášky č. 500/2006 Sb. je mapovým podkladem územního plánu katastrální mapa. Při srovnání mapového podkladu, využitého pro tvorbu Změny č. 3, s aktuální katastrální mapou v prostoru plochy PP01 pořizovatel nekonstatoval žádné rozdíly. Mapový podklad není nezbytné aktualizovat.

Námítka č. 68

Podání je v tomto bodě současně námitkou i připomínkou:

- **námítka:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínky:** nesouhlas s plánovanou výstavbou v lokalitě Na Pile a vymezením plochy přestavby PP03

Znění námitek a připomínek: „Lokality směrem k rybníku a potoku (plocha PP03 a pozemky Na Pile). Není zohledněno ve změně ÚP, jak bude řešen v dané lokalitě svod vod např. z cest, aby voda nešla do potoka a nedošlo k jeho znečištění. U ploch Na Pile možnost znečištění vody, která teče do chovného rybníka a hlavně také do potoka, který zásobuje sádky ryb.“

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože ochrana přírody by měla být stanovena na jiných pozemcích, s vyšší přírodní hodnotou, s ohledem na možný negativní vliv výstavby na přírodní

okolí potoka a rybníka, citlivých na znečištění. Naproti tomu PZ03 a PZ10 cenné přírodní prostředí výstavbou neohrožují.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínek: Připomínky **nebudou zohledněny**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 nejsou z řešení vypouštěny z důvodu ochrany přírody, jak implikují podatelé, ale pro nadbytečnost. Argument, že by měla být ochrana přírody realizována na jiných pozemcích, je tak z hlediska předmětu námítky zcela nesouvisející.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínek: Nakládání s dešťovými vodami je řešeno obecně závaznými zvláštními právními předpisy, není předmětem řešení územně plánovací dokumentace. Stanoveny jsou požadavky, které je nutné naplnit. Svou podrobností řešení nakládání s dešťovými vodami odpovídá územnímu a stavebnímu řízení. Současně je nutno podotknout, že Změna č. 3 nemění způsob využití pozemků v lokalitě Na Pile. Od vymezení zastavitelné plochy PP03 bude na základě výsledků veřejného projednání upuštěno.

Námítka č. 69

Podání je v tomto bodě současně námitkou i připomínkou:

- **námítka:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínka:** nesouhlas se změnou využití ploch ZS na plochy BV

Znění námítky a připomínky: „Majitelé, kterým se nelíbí výstavba v sousedství, chtějí bránit výstavbě v ploše PZ03 a PZ10. Sami si ovšem dávají kus zahrad ze zeleně na možnost výstavby. Tady by šli ovšem sami proti sobě. Pokud chtějí zeleň, je třeba ponechat jejich plochy dále v zeleni. Nic nebrání jejich oplocení. Jedná se o pozemky č. 535/16; 535/17; 535/19; 535/20; 535/21; 535/23; 535/27 v celkovém rozsahu 3 227 m². Nejedná se o žádný exces – v části Na Pile jsou zahrady také v zeleni.“

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože na pozemcích sousedících s lokalitami PZ03 a PZ10 se nově vymezují plochy pro bydlení BV namísto ploch zeleně ZS, vyřazení lokalit PZ03 a PZ10 je tedy neproporcionální.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínky: Připomínka **nebude zohledněna**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: podatelé neprokázali souvislost změny využití zahrad, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků, s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. V tomto případě nejde o vymezení zastavitelných ploch, zahrnutí do ploch BV pouze odstraňuje anomálii v řešení územního plánu, respektive reaguje na vypuštění zastavitelné plochy PZ03, pro jejíž odclonění byly zřejmě plochy zahrad vymezeny.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky:

Podatelé nesouhlasí s vymezením ploch BV na pozemcích, které tvoří zahrady rodinných domů s poukazem, že zahrady jsou samostatně vymezeny i jinde v obci. Jako

příklad uvádějí lokalitu Na Pile, kde plochy ZS skutečně vymezeny samostatně jsou (jakkoliv v jiných částech svého podání podatelé tvrdí, že plochy jsou obcí určeny k zástavbě a ohrazují se proti tomu). V lokalitě Na Pile se však jedná o samostatné zahrady značných rozsahů, které nejsou využívány společně s rodinnými domy.

V případě napadených parcel 535/16; 535/17; 535/19; 535/20; 535/21; 535/23; 535/27 (k. ú. Charvatce u Jabkenic) se jedná jednoznačně o zastavěný stavební pozemek. Všechny tyto pozemky přiléhají k pozemkům vlastníků, na nichž mají postavené rodinné domy. Ačkoliv jsou pozemky v katastru nemovitostí vedeny jako zemědělský půdní fond, fakticky se jedná o zahrady, případně doplněné drobnými stavbami. Ty jsou na celém území obce v případě rodinných domů vedeny jako plochy pro bydlení či smíšené obytné, nejsou vymežovány samostatně jako plochy ZS. Toto je konstatováno i v odůvodnění Změny č. 3. Zařazení do ploch BV je tak v případě předmětných parcel legitimní.

Námítky č. 70, č. 71 a č. 72

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námitek: „Místostarosta určený obcí pro vyřizování agendy změny č. 3 ÚP je ve střetu zájmu - sousední, jím vlastněný pozemek č. 535/17 v k. ú. Charvatce u J., chce doplnit do ÚP jako plochu pro bydlení BV, o čemž nebyla podána informace před hlasováním o vyčlenění lokality PZ03 a PZ10 z ÚP. Nahrávka z veřejné schůze bude předána dotčeným orgánům. Jedná se střet zájmu

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože na pozemcích sousedících s lokalitami PZ03 a PZ10 se nově vymezují plochy pro bydlení BV namísto ploch zeleně ZS, vyřazení lokalit PZ03 a PZ10 je tedy neproporcionální, dochází ke střetu zájmů člena zastupitelstva přidáním plochy BV na jeho pozemek a zároveň k poškození práv vlastníků lokality PZ03 a PZ10, které se vypouštějí.“

„Místostarosta určený obcí vyřizovat agendu změny č. 3 ÚP je ve střetu zájmů (sousední, jím vlastněný pozemek č. 535/17 chce doplnit do ÚP). Dále je zakladatel jakéhosi spolku Turoch, který nechce, aby se za jejich domy stavělo. Nebyla podána informace před hlasováním o vyčlenění lokality PZ03 a PZ10 z ÚP, že místostarosta pracuje pro tuto právnickou osobu. Manipulace a záměrné zasílání podkladů občanům, které si vyjednal starosta s člověkem na kterého si nepamatuje a který mu poslal 2 obrázky viz podklady uvedené u námitka č. 12 (přiložený soubor bod 14 – příloha č. 12 – celý soubor). Nahrávka z veřejné schůze bude předána dotčeným orgánům. Jedná se střet zájmu

- Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Dle § 3 odst. 1 zákona o střetu zájmu nesmí zastupitel upřednostňovat osobní zájem před zájmem obce. Zneužití pravomoci úřední osoby – § 329 zákona 40/2009 sb. trestního zákoníku

- Veřejný funkcionář nesmí upřednostňovat svůj osobní zájem před zájmy, který je jako veřejný funkcionář povinen prosazovat a hájit. Porušení povinnosti při správě cizího majetku § 220 trestního zákoníku.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o

ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán jednoznačný veřejný zájem obce, existuje však podezření, že se tak děje ze soukromých důvodů osob, které nechtějí novou výstavbu ve svém okolí. Protiřečí si i skutečnost, že části pozemků v sousedství PZ03 a PZ10 jsou změnou č. 3 navrhovány jako pro bydlení BV namísto ploch zeleně ZS.“

„Ze strany starosty, místostarosty a jednoho podnikatele došlo k prvnímu vydírání majitele p. Heythuma v Praze, což bylo i zasláno obci právní firmou KF Legal dne 3.7.2020 s informací, že se jedná o trestnou činnost. Vyhrožováno bylo tak, že pokud majitelé pozemků v PZ03 a PZ10 neprodají soukromé osobě za cenu zemědělské půdy postará se starosta o to, že se tam stavět nikdy nebude. K tomuto právě touto změnou č. 3 ÚP dochází. Obec přesto nadále pokračovala v této činnosti. Všichni tři plánovanou změnou získají pozemky do územního plánu. Majitelé v PZ03 a PZ10 tudíž na daný princip prodání majetku nepřistoupili a požádají dané orgány pro nezávislé prošetření (příložený soubor – příloha č. 12.1, str. 6. bod 2.2.3 viz. níže)

Obec nebo někteří představitelé nejednají dle textu zákona: Zásahy do vlastnického práva musí mít pouze výjimečnou povahu a musí být prováděny na základě zákona z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, vedoucí k cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán jednoznačný veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají.“

Rozhodnutí o námitkách: Námitkám se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách: Odůvodnění námitek nesměruje proti meritů projednávaného opatření obecné povahy. Podatelé v odůvodnění své námitky nezpochybňují věcné řešení Změny č. 3 (tj. k vypuštění PZ03 a PZ10), zpochybňují rozhodnutí zastupitelstva o pořízení Změny č. 3, případně jejich oprávnění rozhodovat o Změně č. 3. Posuzovat zákonnost rozhodnutí zastupitelstva obce, případně střet zájmů jednotlivých zastupitelů, nepřísluší pořizovateli. Věcné řešení nebylo námitkami zpochybněno.

Věcně lze k uvedeným námitkám konstatovat následující: V obsahu Změny č. 3, o němž hlasovalo zastupitelstvo obce, byl obsažen i bod „Změna plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) vymezené na p. č. 535/21, 535/20, 535/19, 535/17, 535/23, 535/27, 535/16, k. ú. Charvatce u Jabkenic [650641] na plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV).“ Zastupitelstvo o daném bodu prokazatelně hlasovalo.

Tvrzený střet zájmů nepřísluší pořizovateli posuzovat. Obecně však lze konstatovat že o územně plánovací dokumentaci rozhoduje zastupitelstvo obce. Starosta a místostarosta obce nerozhodují v procesu pořízení územního plánu z titulu své funkce, nýbrž pouze jako členové zastupitelstva obce. Nelze tak tvrdit jejich střet zájmů. Chybně je v podání uváděno, že byl místostarosta „určený obcí vyřizovat agendu změny č. 3 ÚP“. Určeným zastupitelem ve smyslu Stavebního zákona je z rozhodnutí zastupitelstva obce Ing. Oldřich Pulda, starosta obce.

Zastupitelstvo obce se podle zákona č. 128/2000 Sb. skládá z občanů obce. Lze předpokládat, že občané obce mají na území obce nemovitý majetek, jehož způsob využití je stanoven územně plánovací dokumentací. Každý z členů zastupitelstva tak rozhoduje i o způsobu využití svého vlastního majetku. Zastupitelstvo obce však rozhoduje jako kolektivní orgán, čímž je střet zájmů vyloučen. Pokud by byl uplatněn výklad podatelů, bylo by nutno konstatovat střet zájmů u všech vydávaných územně plánovacích dokumentací. Zvolený výklad by musel vést k omezení pasivního volebního práva pouze na obyvatele obce bez nemovitého majetku a bez vztahu na osoby, které takový majetek mají. Takové omezení volebního práva by bylo protiústavní.

Námítka č. 73, č. 74 a č. 75

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námitek: „Ze strany starosty, místostarosty a jednoho podnikatele došlo k prvnímu vydírání majitele p. Heythuma v Praze, což bylo i zasláno obci právní firmou KF Legal dne 3.7.2020 s informací, že se jedná o trestnou činnost. Vyhrožováno bylo tak, že pokud majitelé pozemků v PZ03 a PZ10 neprodají soukromé osobě za cenu zemědělské půdy postará se starosta o to, že se tam stavět nikdy nebude. K tomuto právě touto změnou č. 3 ÚP dochází. Obec přesto nadále pokračovala v této činnosti. Všichni tři plánovanou změnou získají pozemky do územního plánu. Majitelé v PZ03 a PZ10 tudíž na daný princip prodání majetku nepřistoupili a požádají dané orgány pro nezávislé prošetření (přiložený soubor – příloha č. 12.1, str. 6. bod 2.2.3 viz. níže)

Obec nebo někteří představitelé nejednají dle textu zákona: Zásahy do vlastnického práva musí mít pouze výjimečnou povahu a musí být prováděny na základě zákona z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším způsobem, vedoucí k cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán jednoznačný veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají.“

„Druhé jednání a tlak na prodej pozemků v PZ03 a PZ10 za cenu zemědělské půdy proběhl přímo na veřejné schůzi dne 1.10.2020 ze které je záznam. Obec koupí pozemky v PZ03 a PZ10 za cenu zemědělské půdy. Cenu 500 Kč/m² obec neakceptuje.

Záznam včetně přepisu bude předán kontrolním orgánům.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán jednoznačný veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají.“

„Návštěvy sjednávané některými zástupci obce a soukromých osob s cílem levného odkupu nespadají do pravomocí úřední osoby a moci mu svěřené.

Při schvalování nového ÚP bude třeba vyjádření jednotlivých zastupitelů, aby bylo zřejmé, kdo se této trestné činnosti vědomě zúčastnil. Vyhrožování bylo již zpracováno právní firmou objednanou majiteli pozemků v PZ03 a PZ10 (příložený soubor – příloha č. 12.1, str. 6. bod 2.2.3 – dále uvedeno u námitky č. 12). Podklady budou předány orgánům k tomu určeným včetně přizvání svědků a shlednutí záznamů z jednání. Obec nebo někteří představitelé nejednají dle textu zákona: Zásahy do vlastnického práva musí mít pouze výjimečnou povahu a musí být prováděny na základě zákona z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, vedoucí k cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán jednoznačný veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají.“

Rozhodnutí o námitkách: Námitkám se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách: Odůvodnění námitek nesměruje proti meritlu projednávaného opatření obecné povahy. Podatelé v odůvodnění své námitky tvrdí spáchání trestných činů, předcházejících Změně č. 3. Pořizovateli nepřísluší vyšetřovat trestné činy ani o nich rozhodovat. Pakliže mají podatelé důkazy o trestné činnosti, musí postupovat podle zvláštních právních předpisů, ohlášení nelze provést uplatněním námitky v rámci projednávání opatření obecné povahy.

Věcně lze k uvedeným námitkám konstatovat následující: Tvrzení podatelů, že „jeden podnikatel“, starosta a místostarosta „získají pozemky do územního plánu“ je neurčité a natolik obecné, že se k němu pořizovatel ani nedokáže řádně vyjádřit. Navíc Územní plán řeší všechny pozemky na území obce, pro niž se územní plán vydává. Zastavitelnost ploch ve vlastnictví starosty obce a jeho rodiny se Změnou č. 3 nemění, resp. snižuje (viz parcely 26/7 a 26/8). U plochy ve vlastnictví místostarosty obce (p. č. 535/17 o výměře 493), která se nachází v zastavěném území obce, se mění způsob využití. Původně vymezená zahrada byla v rámci obce anomální. Nelze tvrdit, že by tato změna umožnila výstavbu – s ohledem na přístup k pozemku a jeho velikost zde fakticky při daných podmínkách nelze umístit stavbu rodinného domu. Co se týká zastavitelnosti pozemků „jednoho podnikatele“, pak k tomuto se nedokáže pořizovatel vyjádřit, když tvrzení podatelů je zcela neurčité. Z podání není zjevné, kdo je oním „jedním podnikatelem“.

Veřejný zájem na přiměřeném rozvoji bydlení vyplývá z § 18 Stavebního zákona. Změnou č. 3 bylo jednoznačně prokázáno, že vypuštěním zastavitelných ploch v daném rozsahu nedojde k narušení tohoto veřejného zájmu. Předmětné zastavitelné plochy jsou pak vypouštěny z rozhodnutí zastupitelstva, které je samosprávným orgánem obce. Zde je nutno podotknout, že rozhodnutím zastupitelstva obce byly tyto plochy původně jako zastavitelné vymezeny – majitelům tak byla poskytnuta možnost pozemky zhodnotit. Na toto zhodnocení majitelům obec poskytla dobu více než 10 let, následně své původní rozhodnutí, ve shodě s věcnými argumenty, přehodnotila jako chybné a rozhodla se rozsah zastavitelných ploch (a tím i potenciál růstu obce) snížit na únosnější mez. Pro výběr zastavitelných ploch, jejichž vypuštění má být Změnou č. 3 zhodnoceno, byla pak využita objektivní kritéria (třída ochrany zemědělského půdního fondu).

Závěrem je možno konstatovat, že se podatelé domáhají postupů, které nemají oporu v platné legislativě, se zjevným záměrem zastrašit zastupitele při jejich rozhodování. V rámci vyhodnocení veřejného projednání však nelze rozhodovat o postupu samosprávného orgánu. Ten se musí řídit platnými právními předpisy.

Námitka č. 76

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Záměr obce byl majitelům nepodávat informace. Stavební uzávěra a zdůvodnění vyjmutí pozemků PZ03 a PZ10 z ÚP změnou č. 3 (OOP č. 1/2020) bylo schváleno při veřejné schůzi dne 1.10.2020. Majiteli ovšem nebyl záměrně zápis ze schůze ukázán, při jeho vyžádání na schůzi zastupitelstva dne 14.10.2020 vylo sděleno, že není. Dle zákona měl být vyhotoven do 10 dnů po schůzi. Bylo následně zjištěno na kraji, že zápis obec má a datovaný již dne 2.10.2020. Majitelé dostali dne 14.10.2020 pouze možnost ofotit si zápis z 20.2.2020. Jedná se tedy o záměrné zatajování informací majitelům pozemku v PZ03 a PZ10

Obec nebo někteří představitelé nejednají dle textu zákona: Zásahy do vlastnického práva musí mít pouze výjimečnou povahu a musí být prováděny na základě zákona z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, vedoucím k cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán jednoznačný veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají. Není jisté, zda byly ohledně změny č. 3 dodrženy všechny související předpisy, včetně stavební uzávěry.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Odůvodnění námítky nesměřuje proti meritu projednávaného opatření obecné povahy. Podatelé v odůvodnění své námítky tvrdí, že obec nepostupovala v souladu se zvláštními právními předpisy při zveřejňování a poskytování informací. Pořizovatele konstatoval, že v průběhu projednávání Změny č. 3 byly informace zveřejňovány v souladu s požadavky právních předpisů. Postup při pořizování souvisejícího územního opatření o stavební uzávěře byl kontrolován nadřízeným orgánem územního plánování a sdělením z 24. 3. 2021 byl shledán nezávadným.

Poskytování informací obcí podle zvláštních právních předpisů není předmětem procesu pořizení Změny č. 3, pořizovatel se tak k němu nemůže vyjadřovat. Obecně lze konstatovat, že podatelé sice uvádějí, že „majiteli“ nebyl záměrně ukázán zápis ze schůze, ovšem vůbec neuvádějí, o jakého „majitele“ se mělo jednat a také k tomuto tvrzení nedokládají žádné důkazy.

K tomu se sluší poznamenat, že i kdyby obec nepředložila zápis ze schůze v 10-ti denní lhůtě, pak se jedná o lhůtu **pořádkovou** a její nedodržení nemá za následek neplatnost přijatých usnesení. Ta nabývají svých účinků schválením.

Námítka č. 77

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Na dané veřejné schůzi dne 1.10.2020, kdy došlo ke schválení stavební uzávěry s textem o změně č. 3 ÚP – OOP1/2020 viz příloha (příloha č. 12). Kdy po jakémisi hlasování starosta majitelům sdělil: „Já si myslím, že se k tomu vyjádříme. My jsme se tady shodli, že termín ještě nenastal. Já si myslím, že se k tomu musí vyjádřit také právník. My jsme na to hloupí.“ Tudíž rozhodnutí dle tohoto vyjádření nepadlo a rozhodnuto nebylo. Stavební uzávěra tudíž nebyla schválena a tím i zastavení stavebních příprav majitelů na projektových pracích. Záznam včetně přepisu bude předán kontrolním orgánům.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán jednoznačný veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají. Není jisté, zda byly ohledně změny č. 3 dodrženy všechny související předpisy, včetně stavební uzávěry.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Odůvodnění námitek nesměruje proti meritů projednávaného opatření obecné povahy. Podatelé v odůvodnění své námítky tvrdí, že obec nepostupovala v souladu se zvláštními právními předpisy při projednávání. Z podání není zjevné, zda se jedná o projednávání územního opatření o stavební uzávěře nebo projednávání Změny č. 3. Pořizovatel konstatoval, že v průběhu projednávání Změny č. 3 bylo postupováno v souladu s požadavky právních předpisů. Postup při pořizování souvisejícího územního opatření o stavební uzávěře byl kontrolován nadřízeným orgánem územního plánování a sdělením z 24. 3. 2021 byl shledán nezávadným. Z textu námítky není zjevný kontext citovaných vyjádření, podatele tvrdí důkazy, které však nepředkládají. Nelze je tak vyhodnotit.

Podatelé dále tvrdí, že nebyl prokázán veřejný zájem na vypuštění zastavitelných ploch. Veřejný zájem na přiměřeném rozvoji bydlení vyplývá z § 18 Stavebního zákona. Změnou č. 3 bylo jednoznačně prokázáno, že vypuštěním zastavitelných ploch v daném rozsahu nedojde k narušení tohoto veřejného zájmu. Předmětné zastavitelné plochy jsou pak vypouštění z rozhodnutí zastupitelstva, které je samosprávným orgánem obce. Zde je nutno podotknout, že rozhodnutím zastupitelstva obce byly tyto plochy původně jako zastavitelné vymezeny – majitelům tak byla poskytnuta možnost pozemky zhodnotit. Na toto zhodnocení majitelům obec poskytla dobu více než 10 let, následně své původní rozhodnutí, ve shodě s věcnými argumenty, přehodnotila jako chybné a rozhodla se rozsah zastavitelných ploch (a tím i potenciál růstu obce) snížit na únosnější mez. Pro výběr zastavitelných ploch, jejichž vypuštění má být Změnou č. 3 zhodnoceno, byla pak využita objektivní kritéria (třída ochrany zemědělského půdního fondu).

Námítky č. 78 a č. 79

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Došlo k manipulaci a padělání dokumentace v zápisu z veřejné schůze ze dne 1.10.2020, o hlasování a usnesení č. 91 o prodeji obecního pozemku č. 859. Dokument (zápis z veřejné schůze z 11.10.2020) při které obec schválila OOP1/2020, kde

stavební uzávěra a odůvodnění změny územního plánu č. 3. Jedná se o podvod a falšování veřejných dokumentů. Jedná se o podvod zapisovatele a ověřovatelů. Bude třeba vyjasnit kdo je zapojen do podvodu. Obec jedná proti vlastním zájmům a nechce s majiteli v PZ03 a PZ10 komunikovat. Nabízí se jen – Proč? V obci se straší s developery, ale jediný, kdo s jakýmsi neznámým developerem mluvil a posílal si s ním jeden e-mail, byl starosta. Manipulace a informace poslané občanům, které si vyjednal starosta s člověkem, na kterého si nepamatuje a který mu poslal 2 obrázky viz. podklady uvedeny u námitky č. 12

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán jednoznačný veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají. Není jisté, zda byly ohledně změny č. 3 dodrženy všechny související předpisy.“

„Podklady z veřejné schůze z 1.10.2020 – jeden z majitelů sousedících pozemků u ploch PZ03 a PZ10 uvedl dle pořízeného záznamu, že jakési podklady (2 obrázky) od člověka na kterého si starosta nepamatuje rozesílal místostarosta.

Tyto neoficiální podklady byly následně rozesílány občanům jako plánovaná výstavba a tím byly občané uvedeni v omyl. Žádost o vyjasnění obec odmítla s tím, že bude s majiteli komunikovat pouze písemnou formou – dopis majitelům od místostarosty doručen dne 15.5.2020

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán jednoznačný veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají. Není jisté, zda byly ohledně změny č. 3 dodrženy všechny související předpisy.“

Rozhodnutí o námitkách: Námitkám se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách: Odůvodnění námitek nesměruje proti meritlu projednávaného opatření obecné povahy. Podatelé v odůvodnění své námitky tvrdí protiprávní jednání obce, předcházejících Změně č. 3. Tvrzené protiprávní jednání nemá souvislost s pořizování Změny č. 3, pořizovatel tak nemá možnost ani důvod toto jednání přezkoumávat. Pakliže mají podatelé důkazy o protiprávním jednání, musí postupovat podle zvláštních právních předpisů, ohlášení nelze provést uplatněním námitky v rámci projednávání opatření obecné povahy.

Podatelé dále tvrdí, že obec blíže nepopsaným způsobem (resp. zmatečně popsáným) uvedla občany obce v omyl. Občanům obce byla řádně doručena Změna č. 3 včetně odůvodnění v rámci veřejného projednání. V odůvodnění nejsou obsaženy zmínky o developerech. Informace podatelů, obsažené v námitce, jsou tedy zmatečné a nelze je přezkoumat. Dopis z 15. 5. 2020 byl výzvou k písemnému doplnění chybějícího odůvodnění námitky proti stavební uzávěře, protože jednání bylo vyhlášené jako písemné a odůvodnění v námitce chybělo.

Podatelé neprokázali veřejný zájem na zachování zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Veřejný zájem na přiměřeném rozvoji bydlení vyplývá z § 18 Stavebního zákona. Změnou č. 3 bylo jednoznačně prokázáno, že vypuštěním zastavitelných ploch v daném rozsahu nedojde k narušení tohoto veřejného zájmu. Předmětné zastavitelné plochy jsou pak vypouštění z rozhodnutí zastupitelstva, které je samosprávným orgánem obce. Zde je nutno podotknout, že rozhodnutím zastupitelstva obce byly tyto plochy původně jako zastavitelné vymezeny – majitelům tak byla poskytnuta možnost pozemky zhodnotit. Na toto zhodnocení majitelům obec poskytla dobu více než 10 let, následně své původní rozhodnutí, ve shodě s věcnými argumenty, přehodnotila jako chybné a rozhodla se rozsah zastavitelných ploch (a tím i potenciál růstu obce) snížit na únosnější mez. Pro výběr zastavitelných ploch, jejichž vypuštění má být Změnou č. 3 zhodnoceno, byla pak využita objektivní kritéria (třída ochrany zemědělského půdního fondu).

Námítka č. 80

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „V daném zápisu z veřejné schůze ze dne 1.10.2020 v usnesení č. 91 obec prodala obecní pozemky č. 859 mimo možnou výstavbu za 100,- Kč/m². Majitelům v PZ03 a PZ10 ovšem místní podnikatel nabízí a následně i obec 50,- Kč za m². Přitom se jedná o podvod na majitele za cenu, která neodpovídá aktuální ceně což je zřejmé z obecního prodeje – pozemek mimo zástavbu prodává za vyšší cenu než bylo nabídnuto majitelům v plochách PZ03 a PZ10 (850, 851, 853, 854) umožňujících výstavbu. Obec chce koupit pozemky v PZ03 a PZ10 za cenu zemědělské půdy (50,- Kč m²). Cenu 500 Kč/m² obec neakceptuje. V textu dole od starosty jsou jakési stanoviska kdo za kolik co koupil a prodal. Bude požadováno od ZD Luštěnic doložit zmiňovanou nákupní cenu.

Záznam včetně přepisu bude předán kontrolním orgánům

Tady se jedná o praktiky zjevně podvést majitele při odkupu za nepřiměřeně nízkou cenu. Předpoklad je, že se jedná o důvod, proč nebyl ukázán zápis dne 14.10.2020, aby se majitelé nedozvěděli o cenách, za které obec prodává pozemky, které nebyly v místě určeném pro výstavbu. To že 5 zastupitelů hlasovalo pro prodej je podvod. Nic takového na záznamu z celé schůze není. Tedy 5 zastupitelé hlasovalo a pravděpodobně o tom ani nevědí. Každopádně se tímto jedná o padělání veřejné dokumentace se záměrem podvodu. Při jednání obec slovy starosty uvádí, že ji mrzí cena 500 Kč/m². Což je ale dle majitelů přiměřená cena za tyto pozemky. Samozřejmě je možný nezávislý posudek

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán jednoznačný veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají. Existují pochybnosti, zda důvodem pro rušení zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 místo údajného veřejného zájmu nejsou spíše majetkové spory, týkající se výše ceny za pozemky v těchto lokalitách.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Odůvodnění námítky nesměřuje proti meritů projednávaného opatření obecné povahy. Podatelé v odůvodnění své námítky tvrdí

spáchání trestného činu podvodu a padělání listiny, předcházejících Změně č. 3. Pořizovateli nepřísluší vyšetřovat trestné činy ani o nich rozhodovat. Pakliže mají podatelé důkazy o trestné činnosti, musí postupovat podle zvláštních právních předpisů, ohlášení nelze provést uplatněním námitky v rámci projednávání opatření obecné povahy. Přitom by si podatelé měli být vědomi, že lživé obvinění někoho ze spáchání trestného činu (zde podvod a padělání veřejné listiny) je trestným činem. Pokud tedy podatelé veřejně, smyšleně a bez jakýchkoliv důkazů obviňují zastupitele z páchaní trestné činnosti, pak se sami mohou trestné činnosti dopouštět.

Věcně lze k uvedeným námitkám konstatovat následující: Územně plánovací dokumentace nezohledňuje ve svém řešení ceny pozemků ani je nestanovuje. Cena pozemků je otázkou dohody mezi kupujícím a prodávajícím. Na předmět Změny č. 3 nemá vliv, proto se těmto skutečnostem nelze věnovat v rámci veřejného projednání.

Námítky č. 81, č. 82, č. 83

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námitek: „Dle zákona nebyla vydána stavební uzávěra na plochách PZ03 a PZ10. Rozhodnutí o změně č. 3 ÚP na veřejné schůzi bylo dne 26.5.2020 usnesením č. 70. Vydání stavební uzávěry bylo usnesením č. 69. Stavební uzávěra nemůže být schválena před rozhodnutím o změně územního plánu č. 3. Důvod st. uzávěry je změna ÚP, o které se musí nejprve rozhodnout (rozhodnutí o pořízení změny). Dle zákona je tedy vydaná stavební uzávěra neplatná. Bude předáno na kontrolu kontrolním orgánům

(příloha č. 81 a 81.1). Nějaká schůze byla 20.2.2020, ale ta byla se záměrem vše skrýt a majitele podvést viz. námitka č. 85 a 86 . Proto je nerelevantní ji ve změně č. 3 ÚP uvádět.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají. Ohledně změny č. 3 nebyly dodrženy všechny související předpisy, včetně stavební uzávěry.“

„V OOP1/2020 (příloha - příloha č. 12) na kterou se odkazuje změna č. 3 ÚP bylo sděleno majitelům pozemků, že lokality byly vybírány, kde započalo stavební nebo územní řízení, byla tam evidovaná snaha plochy využít a nemůžeme těm lidem snahu upřít, když s ní započali. (VS str. 7 str. 8:15 viz. níže). Majitele uvedené plochy ovšem řešili od roku 2015 což je zdokumentováno. Tuto činnost obec vůbec nepočítá, přesto, že zpoždění bylo z důvodu chyb samotné obce v ÚP viz uvedeno v námitce č.5. Veškeré podklady budou předány kontrolním orgánům.

Obec věděla z dokumentace od stavebního úřadu v Dobrovicích a od územního plánování v MB o plánované změně. Není tedy pravda to, že obec o plánované výstavbě nevěděla.

Záměrně obec překrucuje dokumentaci od stavebních úřadů a poškozují majitele v PZ03 a PZ10

Pokud byl v některé lokalitě (např. PZ07) povolen či postaven 1 rodinný dům, navíc v návaznosti na zástavbu, popřípadě i více domů, není nikde stanoveno, že by se zbývající rozlehlá část lokality nemohla vypustit či zredukovat. Tím spíše, pokud bylo na některém pozemku v části lokality povoleno pouhé oplocení (např. PZ13). Samotné dělení pozemků také není důvodem, aby nemohla být zastavitelná plocha vypuštěna či zredukována. Nemluvě o lokalitách, kde s výstavbou nebylo započato vůbec (PZ16 apod.).

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají, přestože na nich zcela nebo na podstatných částech neproběhla stavební aktivita – výstavba RD.“

„Dopisy majitelů pozemků s námitkami odeslané na obec 29.4.2020 k OOP1/2020 (stavební uzávěra), na kterou se odkazuje změna č. 3 ÚP byly poslány 3 x doporučeně poštou a od ZD Luštěnice datovou schránkou. Majitelé mají potvrzeno i doručení od pošty. Odpověď na naše námitky od obce ovšem dostala pouze Ing. Langerová. Ostatním nebylo nic doručeno, tudíž obec záměrně poškozují majitele tím, že s nimi nekomunikuje. Doručení pošty všem majitelům by měla obec dokladovat. Akcionáři zemědělského družstva tudíž od svého předsedy nemají žádný dokument jak obec reagovala na jeho námitky, které byly odeslány na obec 30.4.2020 – ID779036187. Obec přesto na veřejné schůzi uvádí, že dle zákona všechny vyrozuměla. Diskriminace a manipulace s jasným závěrem, neinformovat a tajit. Podklady budou předány dotčeným orgánům.

Z podacích lístků co obec předložila Kraji na kontrolu je zřejmé, že včas nebyl doručen dopis ing. Dvořákovi, p. Heythumovi a ZD Luštěnice nebyl dopis vůbec odeslán

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají. Existují pochybnosti, zda ohledně změny č. 3 byly dodrženy všechny související předpisy, včetně stavební uzávěry.“

Rozhodnutí o námitkách: Námitkám se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách: Odůvodnění námitek nesměruje proti meritů projednávaného opatření obecné povahy. Námitky obsahují strohé konstatování pohledu podatelů na věc, chybí zde odůvodnění a důkazy. Takovéto konstatování ani nelze za námitky považovat. Pořizovatel se tak nemá věcně k čemu vyjádřit. Veřejné projednání je vedeno ve věci Změny č. 3, nikoliv územního opatření o stavební uzávěře. Způsob projednání územního opatření ani případné věcné chyby v územním opatření tak nemohou být argumentem pro nevypuštění ploch PZ03 a PZ10 z Územního plánu. Pořizovatel se tak těmito skutečnostmi nemůže zabývat. Ani věcné chyby, ani procesní pochybení při vydávání územního opatření navíc podatelé neprokázali.

Přesto je možno k argumentaci, že je stavební uzávěra neplatná, protože nebyla vydána v souladu se zákonem, sdělit, že je nepravdivá a ničím nepodložená. Naopak bylo prokázáno, že proces vydávání územního opatření o stavební uzávěře proběhl dle zákonných

požadavků dle ust. § 97 – § 99 Stavebního zákona, což konstatoval i Krajský úřad Středočeského kraje dne 24. 3. 2021. Podatelé jsou dle zákona č. 500/2004 Sb. o vypořádání svých námitek informováni v odůvodnění opatření obecné povahy, nikoliv jednotlivě. Akcionáři zemědělského družstva tudíž mají veškeré informace, neboť jim byly doručeny veřejnou vyhláškou společně s opatřením obecné povahy. Dopis ze dne 15. 5. 2020, na nějž se podatelé odkazují, byl výzvou k doplnění podání (námitky proti územnímu opatření o stavební uzávěře), nikoliv odpověď na podání. K doplnění podání byly vyzváni podatelé, jejichž námitky neobsahovaly odůvodnění. Dopis ze dne 15. 5. 2020, na nějž se podatelé odkazují, byl výzvou k doplnění podání (námitky proti územnímu opatření o stavební uzávěře), nikoliv odpověď na podání. K doplnění podání byli vyzváni podatelé, jejichž námitky neobsahovaly odůvodnění.

O územní uzávěře rozhodlo zastupitelstvo dne 20. 2. 2020, návrh územního opatření o této uzávěře pak zaslalo dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek. Následně byl návrh vyvěšen na úřední desce obce v termínu 26. 5. až 13. 7. 2020. Samotné územní opatření o stavební uzávěře bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce dne 1. 10. 2020 a účinnosti nabylo dne 20. 10. 2020. Námitka podatelů je tak zcela bezpředmětná.

Důvodem pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 nebyla absence aktivity, jak se snaží tvrdit podatelé, ale nadbytečnost ploch. Pro vypuštění byly zastupitelstvem obce vybrány plochy ležící na půdách s II. třídou ochrany, aby bylo vyhověno zákonu č. 334/1992 Sb. Vynechány byly plochy, na nichž bylo vydáno územní rozhodnutí. Pokud byla v lokalitě PZ07 povolena stavba rodinného domu, pak skutečně byl vydán Městským úřadem v Dobrušicích územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru č.j. Výst/1723/2018/Vi dne 20. 7. 2018 se stavebním záměrem rodinný dům a u plochy PZ13 bylo tímž úřadem vydáno územní rozhodnutí č. 31/2013 pod č.j. Výst/0466/2013/Ti, jehož předmětem bylo oplocení pozemku. V obou případech bylo se stavbami započato. Skutečnost, zda podatelé prováděli kroky směřující k výstavbě na předmětných zastavitelných plochách, je z hlediska rozhodnutí obce o vypuštění zastavitelných ploch nepodstatná. Rozhodnou skutečností byla absence územního rozhodnutí nebo stavebního povolení vydaných na zastavitelných plochách PZ03 a PZ10. Podatelé v rámci dokazování svých aktivit vydání územního rozhodnutí ani stavebního povolení na svých pozemcích nedoložili.

Podatelé neprokázali veřejný zájem na zachování zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Veřejný zájem na přiměřeném rozvoji bydlení vyplývá z § 18 Stavebního zákona. Změnou č. 3 bylo jednoznačně prokázáno, že vypuštěním zastavitelných ploch v daném rozsahu nedojde k narušení tohoto veřejného zájmu.

Námitka č. 84

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Znehodnocení pozemků PZ03 a PZ10 je na základě soukromých schůzek starosty s developerem bez účasti a vědomí majitelů pozemků. Z tohoto vznikla komunikace a zasílání jakých si paneláků, které byli následně rozeslány lidem tak, aby vznikl dojem zneužití výstavby v této lokalitě. Vše zdokumentováno na záznamu z veřejné schůze z 1.10.2020 a následné lživé informaci o neznámém developerovi kterého starosta nezná a na který se odkazuje v OOP č. 1/2020 (přiložený soubor str. 9, bod 14 - příloha č.12). Následně vznikla jakási petice, od které se již část obyvatel distancuje.

Zneužití pravomoci veřejného činitele s jasným záměrem, v zájmu určitých osob poškodit majitele v PZ03 a PZ10

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají. Namísto stanovení podrobných podmínek pro výstavbu pro žádoucí charakter a strukturu zástavby pro novou výstavbu v obci ve všech lokalitách, které by byly vymahatelné v souladu platnými předpisy (územní plán s prvky regulačního plánu, regulační plány v nových lokalitách apod.), jsou vypouštěny některé lokality, jiné lokality jsou však ponechány, bez zajištění jejich žádoucího rozvoje. Územní studie jsou požadovány pouze v některých zastavitelných plochách, navíc se neprojednávají ze zákona a je možné se od nich odchýlit, protože jsou územně plánovacím podkladem (díl I stavebního zákona), nikoliv územně plánovací dokumentací (díl III stavebního zákona). Stanovené podmínky pro venkovskou zástavbu v územním plánu v části C.3 nejsou vymahatelné, v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona. To, že některé zastavitelné plochy jsou zrušeny, v jiných však výstavba probíhat může bez řádného zajištění podmínek pro výstavbu, je neproporcionální.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Odůvodnění námítky ve své první části nesměřuje proti meritů projednávaného opatření obecné povahy. Směřuje proti opatření obecné povahy a jeho projednávání, dále proti skutečnostem, na základě kterých zastupitelstvo rozhodlo o pořízení Změny č. 3. Tyto věci nejsou předmětem veřejného projednání.

V druhé části námítky podatelé konstatují fakta vyplývající ze Stavebního zákona. Stavební zákon nestanovuje jako povinnost pro obec pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu ani prořízení regulačního plánu. Rozhodnutí o pořízení této územně plánovací dokumentace je podle § 5 odst. 5 Stavebního zákona v kompetenci zastupitelstva obce. Zastupitelstvo obce rozhodlo, že na zastavitelných plochách s výměrou nad jeden hektar bude vyžadovat zpracování územní studie, která je územně plánovacím podkladem. Toto rozhodnutí je v souladu se Stavebním zákonem. Změna č. 3 dále stanovila základní charakteristiky pro výstavbu jako hodnoty, které je třeba chránit. Tím naplnila požadavky obsahu Změny č. 3 a zajistila základní parametry budoucí výstavby rodinných domů na celém území obce. Podatelé neprokázali, že by takto vymezené charakteristiky měly negativní vliv v souvislosti s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Tyto charakteristiky ani vymezené územní studie tak nemohou být argumentem proti vypuštění předmětných zastavitelných ploch. Veřejný zájem na přiměřeném rozvoji bydlení vyplývá z § 18 Stavebního zákona. Změnou č. 3 bylo jednoznačně prokázáno, že vypuštěním zastavitelných ploch v daném rozsahu nedojde k narušení tohoto veřejného zájmu.

Námítka č. 85

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Majitelé v ploše PZ03 a PZ10 záměrně neinformováni o přípravě zrušení plánované výstavby na jejich pozemcích. Na veřejné schůzi 1.10.2020 majitelé

informování místostarostou, že po první veřejné schůzi dne 20.2.2020 byly vyvěšeny na obě desky (el. + pevná) opatření OP a vyhláška dne 17.4.2020 – lež, nic vyvěšeno nebylo (str. 2 přepisu ze schůze čas 9:15 viz. níže). Foto pevné desky 18.4.2020 je k dispozici. (Celá vyvěšená dokumentace neodpovídá sdělené skutečnosti příloha č. 85)

Obec v začátku měla snahu vše utajit, na což se díky některým loajálním občanům přišlo. V pozvánce na veřejnou schůzi 20.2.2020 totiž nebyla žádná zmínka o stavební uzávěře nebo změně územního plánu. Podvod na elektronické úřední desce uveden v námitce č. 86

Bude předáno oborným orgánům na kontrolu. Možnost použití podkladů jako důkazního materiálu viz. níže – potvrzení z policejního prezidia. Obec doložila Kraji na kontrolu tuto dokumentaci vyvěšení na pevnou úř. desku, ovšem s nepravdivými daty. Jedná se tedy o podvod s vyvěšováním, tak aby se v 1 fázi (do prozrazení záměru zastupitelů) o tom nikdo nedozvěděl

Obec nejednala v lící zákona vůči majitelům a sděluje jim nepravdivé informace: zásahy do vlastnického práva musí mít pouze výjimečnou povahu a musí být prováděny na základě zákona z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, vedoucí k cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Požadujeme doložit potvrzení o vyvěšení všech veřejných vyhlášek a dokumentů týkajících se změny č. 3 a stavební uzávěry na úřední desce obce, s doložením dodržení všech zákonných lhůt pro zveřejnění. V případě jejich nedoložení a nedodržení požadujeme zrušení změny č. 3 a stavební uzávěry.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají. Existují pochybnosti, že ohledně změny č. 3 nebyly dodrženy všechny související předpisy, včetně stavební uzávěry.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Podatelé v odůvodnění své námítky nepředložili důkazy, které by jejich tvrzení prokazoval. Jejich tvrzení se nadto týká vydání územního opatření o stavební uzávěře, nikoliv Změny č. 3. Územní opatření o stavební uzávěře není předmětem tohoto veřejného projednání, nelze k němu tak uplatňovat námítky.

Pořizovatel nadto konstatoval, že dle sdělení Krajského úřadu Středočeského kraje z 24. 3. 2021 bylo územní opatření o stavební uzávěře pořízeno v souladu s platnými právními předpisy, včetně zveřejňování dokumentace. Dle § 94 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), je možné na schůzi zastupitelstva projednávat i návrhy, jež byly předloženy přímo na schůzi, což potvrdil i **Nejvyšší správní soud** např. ve svém rozhodnutí sp.zn. **8 Aps 2/2013** ze dne **30. 9. 2013** (cit.) „*Zařazení nového bodu na program zasedání zastupitelstva až v průběhu tohoto zasedání připouští § 94 odst. 2 obecního zřízení. Ve výše zmíněném nálezu Ústavní soud uzavřel, že nový bod nelze zařadit do programu až přímo na zasedání zastupitelstva pouze tehdy, pokud to s ohledem na povahu věci vyplývá z ostatních ustanovení zákona (např. § 39 téhož zákona stanoví povinnost obce nejméně 15 dnů před projednáním orgány obce zveřejnit záměr prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku, jinak je právní úkon obce od počátku neplatný).*“ Je tak patrné,

že obec při vydávání územního opatření o stavební uzávěře a změny územního plánu postupuje v souladu se zákony.

Pokud podatelé uvádějí, že obec doložila na Kraj dokumenty s nepravdivými daty, pak se jedná o smyšlené a ničím nepodložené domněnky podatelů, ke kterým se pořizovatel ani nedokáže vyjádřit a může pouze znovu opakovat, že celý proces vydávání územního opatření o stavební uzávěře proběhl podle jeho zjištění dle zákonných požadavků. Samotný proces navíc nemá vliv na meritum věci, které je v rámci Změny č. 3 řádně odůvodněno a podatelům se jej nepodařilo zpochybnit.

Požadavky podatelů na „doložení“ dokumentů, uplatněné formou námítky, nemají oporu v legislativě. Námitkou proti Změně č. 3 nelze požadovat dokládání dokumentů, lze pouze uplatnit námitku, která musí být náležitě odůvodněna, aby mohl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem námitku vyhodnotit a navrhnout rozhodnutí při zohlednění veřejných zájmů. Vyžadovat námitkou doložení dokumentů není možné.

Námitka č. 86, č. 87 a č. 88

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec záměrně manipuluje s el. úřední deskou (zodpovědný místostarosta), se záměrem utajit vyjmutí pozemků PZ03 a PZ10 z plánované výstavby. Elektronická úřední deska - aby si nikdo nevšimnul - bylo provedeno následující. Obec má na první straně 5 novinek. Obec vyvěsila 17.4.2020 na el. desku dokumentaci o stavební uzávěře a územním plánu a záměrně hned 18.4.2020 vyvěsila další dokumentaci (což může být v rámci minut), která tuto aktuální vytlačila z novinek do archivu, tak aby si nikdo nevšiml aktuálních dokumentů. Záměr a podvod je zřejmý, byla totiž vyvěšena 18.4.2020 dokumentace i několik měsíců stará a neplatná (jeden z dokumentů viz. níže – dokument z roku 20219 jako novinka !!!). Bude předáno oborným orgánům na kontrolu (celý dokument v příloze č. 86). Možnost použití jako důkazního materiálu – potvrzení z policejního prezidia viz. uvedeno u námítky 85.

Požadujeme doložit potvrzení o vyvěšení všech veřejných vyhlášek a dokumentů týkajících se změny č. 3 a stavební uzávěry na úřední desce obce, s doložením dodržení všech zákonných lhůt pro zveřejnění. V případě jejich nedoložení a nedodržení požadujeme zrušení změny č. 3 a stavební uzávěry.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají. Existují pochybnosti, že ohledně změny č. 3 nebyly dodrženy všechny související předpisy, včetně stavební uzávěry.“

„Obec záměrně manipuluje s el. úřední deskou se záměrem utajit vyjmutí pozemků PZ03 a PZ10 z plánované výstavby. Druhá veřejná schůze 26.5.2020. Nikdo z místních si opět nemohl přečíst samotný text opatření obecné povahy na pevné úřední desce s informací, že se jedná o jeho pozemek. Byla vyvěšena pouze vyhláška na pevné úřední desce (foto z 3.6.2020) a nebylo nic uvedeno ani v odkazu na elektronickou desku. Bude předáno oborným

orgánům na kontrolu (příloha č. 85 a 86). Možnost použití jako důkazního materiálu – potvrzení z policejního prezidia.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají. Existují pochybnosti, že ohledně změny č. 3 nebyly dodrženy všechny související předpisy, včetně stavební uzávěry.“

„Obec záměrně manipuluje s pevnou a el. úřední deskou se záměrem utajit vyjmutí pozemků PZ03 a PZ10 z plánované výstavby (příloha 85 + 86)

a) „Pokud obecně závazná vyhláška obce nebyla řádně zveřejněna na úřední desce, nemohla nabýt platnosti a ani účinnosti (§ 12 odst. 1 zák. o obcích)“

b) „Zveřejnění opatření obecné povahy se uplatní § 173 správního řádu, bez řádného zveřejnění nemůže opatření obecné povahy nabýt účinnosti“

Bude předáno oborným orgánům na kontrolu z důvodu porušení zákona a záměrné neinformovanosti majitelů pozemků se záměrem je poškodit

Obec nejednala v liteře zákona vůči majitelům a sděluje jim nepravdivé informace: zásahy do vlastnického práva musí mít pouze výjimečnou povahu a musí být prováděny na základě zákona z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, vedoucí k cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle

Požadujeme doložit potvrzení o vyvěšení všech veřejných vyhlášek a dokumentů týkajících se změny č. 3 a stavební uzávěry na úřední desce obce, s doložením dodržení všech zákonných lhůt pro zveřejnění. V případě jejich nedoložení a nedodržení požadujeme zrušení změny č. 3 a stavební uzávěry.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají. Existují pochybnosti, že ohledně změny č. 3 nebyly dodrženy všechny související předpisy, včetně stavební uzávěry.“

Rozhodnutí o námitkách: Námitkám se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách: Námitky s předmětem změny č. 3 nijak nesouvisí, směřují proti dokumentu, který není předmětem tohoto veřejného projednání, tj. proti územnímu opatření o stavební uzávěře. Navíc jsou zcela absurdní a neustále se opakující. Podatelé nemají žádné důkazy, nijak svá tvrzení nedokládají, mají pouze „pochybnosti“. Obec na úřední desce řádně vyvěšuje dokumentaci podle zákona, což bylo potvrzeno Krajským úřadem Středočeského kraje dne 24. 3. 2021, který postup obce při vydávání územního opatření o stavební uzávěře přezkoumával. Podatelé byli o výsledku přezkumného řízení informováni, přesto stále dokola uvádějí ty samé námitky.

Důkazem proti tvrzení podatelů, že „obec záměrně manipuluje s el. úřední deskou ... se záměrem utajit vyjmutí pozemků PZ03 a PZ10 z plánované výstavby“ je už samotná skutečnost, že podatelé řádně uplatnili svou námitku.

Argument o neprokázání veřejného zájmu je opakující se, již několikrát byl výše v textu vyvrácen.

Námitka č. 89

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Při jednáních ohledně prodeje pozemků v ploše PZ03 a PZ10 bylo nabídnuto 500 tis. (50 Kč/m²) od místního podnikatele Ing. Langerové 31.1.2020 za odkup pozemku 854 – odmítnuto. Cena 500 Kč/m² nebyla ze strany podnikatele akceptována. Obec přitom prodává za 100 Kč/m² pozemky mimo možnou výstavbu (viz. padělaný zápis z veřejné schůze ze dne 1.10.2020 o usnesení č. 91 viz také uvedeno u námítky č. 80), veřejně akceptuje a podporuje to, že se někdo pokouší místnímu důchodci nabízet neadekvátní ceny. Tento systém vůči důchodcům praktikují určité skupiny, které podvádějí, ale že toto bude probíhat ze strany a za účasti obce a veřejných činitelů?

Obec by měla tyto důchodce spíše chránit a hlavně je informovat.

Obec nejednala v liteře zákona vůči majitelům a sděluje jim nepravdivé informace: zásahy do vlastnického práva musí mít pouze výjimečnou povahu a musí být prováděny na základě zákona z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, vedoucí k cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán jednoznačný veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají. Existují pochybnosti, zda důvodem pro rušení zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 místo údajného veřejného zájmu nejsou spíše majetkové spory, týkající se výše ceny za pozemky v těchto lokalitách.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Námitka s předmětem změny č. 3 nijak nesouvisí. Navíc k údajnému jednání neuvedeného podnikatele se pořizovatel nedokáže vyjádřit. Může konstatovat pouze toliko, že pokud nějaká osoba nabízí neadekvátní ceny za koupi pozemku, nemá to jakoukoliv spojitost s obcí nebo Změnou č. 3. A navíc to přece neznamená, že „místní důchodce“ musí takovou nabídku akceptovat. K důvodům, pro které se obec rozhodla ke změně č. 3 územního plánu a k přijetí opatření musí pořizovatel odkázat odůvodnění tohoto rozhodnutí s tím, že popsané důvody shledává zcela věcné, řádně popsané a podložené prokázáním veřejného zájmu. To je v silném kontrastu s námitkami, které předkládají podatelé. Změna č. 3 je tedy zjevně činěna z rozhodnutí kolektivního orgánu, kterým je zastupitelstvo obce, a s přihlédnutím k veřejným zájmům, nikoliv jako plnění tvrzených a nijak nedoložených výhrůžek.

Argument o neprokázání veřejného zájmu je opakující se, již několikrát byl výše v textu vyvrácen.

Námítka č. 90

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec mylně informuje úřady o tom, že bylo již rozhodnuto usnesením o stavební uzávěře – uvedeno v dopise ze st. úřadu v Dobrovicích ze dne 22.5.2022 (viz. příloha č. 52). Přitom pozvánka na schválení byla zveřejněna teprve v pozvánce na schůzi 26.5.2020 viz. níže. Dále na to bylo upozorněno advokátní kanceláří KF Legal viz níže – celý text viz. příloha č. 12.1

Obec nejednala v liteře zákona vůči majitelům a sděluje jim nepravdivé informace: zásahy do vlastnického práva musí mít pouze výjimečnou povahu a musí být prováděny na základě zákona z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, vedoucí k cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají. Existují pochybnosti, že ohledně změny č. 3 nebyly dodrženy všechny související předpisy, včetně stavební uzávěry a informací stavebnímu úřadu MÚ Dobrovice.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Námitka s předmětem Změny č. 3 nijak nesouvisí, navíc je zmatečná, uvádí špatná data a je neodůvodněná. Podatelé opakovaně poukazují na to, že ohledně územního opatření o stavební uzávěře obec nedodržela související předpisy. K tomu může pořizovatel rovněž pouze opakovat, že proces vydávání územního opatření o stavební uzávěře byl proveden podle zákonných požadavků, což bylo potvrzeno Krajským úřadem Středočeského kraje dne 24. 3. 2021, který postup obce přezkoumával. Nadto se jedná o samostatný proces a samostatné rozhodnutí zastupitelstva obce, bez vlivu na Změnu č. 3. Územní opatření o stavební uzávěře bylo vydáno, aby nedošlo ke znemožnění plánovaného využití. Změna č. 3 však tímto rozhodnutím není podmíněna. I kdyby územní opatření o stavební uzávěře nevzniklo vůbec, na předmět Změny č. 3 to nemá vliv. Je tedy zcela bezpředmětné zpochybňovat předmět Změny č. 3 napadáním územního opatření o stavební uzávěře, které bylo nadto (na popud podatelů nebo části z nich) prověřeno nadřízeným orgánem územního plánování a shledáno procesně nezávadným.

Ač je námitka podatelů zmatečná, pořizovatel má za to, že se týká situace, kdy dle podatelů uvedla obec Iživé informace Městskému úřadu Dobrovice, neboť již dne 22. 5. 2020 sděluje úřad podatelům, že dle vyjádření obce tato přijala Opatření, jež však bylo veřejně projednáno až 26. 5. 2020. Pořizovatel k tomu uvádí, že Městskému úřadu Dobrovice obec oznámila, že (cit.) „*Obec Charvatce oznamuje Městskému úřadu Dobrovice, Odboru Výstavby, že Usnesením č. 59 přijatého dne 20.2.2020 na veřejné schůzi OZ rozhodlo Zastupitelstvo obce Charvatce o obsahu Změny č. 3 Územního plánu Charvatce, která pojednává kromě jiného o změně charakteru zastavitelných ploch PZ03, PZ05 a PZ10 a o zpracování a projednání územního opatření o stavební uzávěře...*“ Vzhledem k tomu, že obec skutečně na jednání svého zastupitelstva dne 20. 2. 2020 o obsahu Změny č. 3 a o zpracování a projednání opatření rozhodla, nemůže se pořizovatel vyjádřit jinak, než že Městskému úřadu Dobrovice obec sdělila přesné a pravdivé údaje, protože námitku podatelů považuje pořizovatel za nesprávnou. Za způsob, jakým Stavební úřad Dobrovice informoval podatele, nenese obec ani

obecní úřad Charvatce zodpovědnost a nemůže z něj být ani vyvozován nesprávný postup obce při pořizování územního opatření o stavební uzávěře.

Námítka č. 91

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Obec již v počátku urychlovala datumy, aby majitelé nestihly reagovat. Toto bylo napadeno právní firmou KF Legal. Věcné důvody uvedené v námítkách ke stavební uzávěře (příloha č. 12.1), zpracované advokátní kanceláří KF Legal s.r.o., jsou zároveň předkládány jako námítky k veřejnému projednání změny č. 3 ÚP Charvatce, požadujeme jejich odůvodnění ve změně č. 3. Jedná se o námítky č. 1 až 5 a závěr. Obec tedy musela nově dokumentaci vyvěšovat.

Obec nejednala v liteře zákona vůči majitelům a sděluje jim nepravdivé informace: zásahy do vlastnického práva musí mít pouze výjimečnou povahu a musí být prováděny na základě zákona z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, vedoucí k cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle

Základním je pro majitele, že se od místních podnikatelů a zástupců obce nenechají vydírat. To znamená, že tu byl zdokumentovaný návrh z veřejné schůze, že obec ponechá lokalitu PZ03 a PZ10 v ÚP (pozemky č. 850, 851, 853, 854), pokud se nechají pozemky podnikateli, následně obci za cenu zemědělské půdy 50Kč/m². Cenu 500Kč/m² obec neakceptovala. Následně tedy obec přistoupila k plánované změně a odejmutí této lokality s tím, že záměrně zrychlovala termíny a vyvěšovala tak, aby se o tom majitelé nedozvěděli.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce, protože jejich vypuštěním není prokázán jednoznačný veřejný zájem obce, účelově se vypouští ze zastavitelných ploch pouze PZ03, PZ05 a PZ10, ostatní zastavitelné plochy však zůstávají. Existují pochybnosti, zda důvodem pro rušení zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 místo údajného veřejného zájmu nejsou spíše majetkové spory, týkající se výše ceny za pozemky v těchto lokalitách. Existují pochybnosti, že ohledně změny č. 3 nebyly dodrženy všechny související předpisy, včetně stavební uzávěry.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Z textu není zjevné, jakými argumenty chtějí podatelé podpořit svou námitku. Námitka neobsahuje žádné odůvodnění tak, jak to ukládá Stavební zákon a nejsou ani označeny žádné důkazy, jak ukládá správní řád. Není zjevné, jakou má námitka, uplatněná podatelí prostřednictvím právního zástupce (nikoliv firmou KF Legal, jak tvrdí podatelé) v rámci řízení o vydání jiného opatření, s procesem pořizení Změny č. 3 souvislost. Pořizovatel se tak příliš nemá k čemu vyjadřovat. Stran dodržování lhůt při pořizování územního opatření o stavební uzávěře lze uvést jediné to, že obec doručovala územní opatření o stavební uzávěře nejprve veřejnou vyhláškou ze dne 17. 4. 2020 s tím, že lhůtu pro podání námitek stanovila příliš krátkou. Po upozornění podatelů proto obec doručila opatření veřejnou vyhláškou znovu dne 26. 5. 2020 a k podání námitek potom stanovila lhůtu do 13. 7. 2020, tedy lhůtu o 3 dny delší než vyžaduje správní řád. Obec poskytla dotčeným subjektům možnost se řádně vyjádřit, žádné lhůty nekrátila, naopak je nad rámec zákona prodloužila, což je pouze ve prospěch a nikoli k tíži podatelů.

Námítka č. 92

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Postupně byly za účelem výstavby RD prováděny kroky, které však byly zastaveny stavební uzávěrou, vydanou 1. 10. 2020. Úkony, které byly provedeny za účelem výstavby rodinných domů jsou uvedeny v námitkách a jejich přílohách výše. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou.

Vypuštění zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10, obdobně jako vydání stavební uzávěry pro tyto lokality, je účelové a neproporcionální. Neexistuje objektivní zákonný ani jiný důvod pro vypuštění právě těchto zastavitelných ploch v lokalitách PZ03 a PZ10. Jiné zastavitelné plochy vypouštěny nejsou, kromě lokality PZ05. U lokality PZ05 je však pozemek 26/8 neoprávněně ponechán v zastavěném území a vymezen jako plocha ZS (plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená), přestože není oplocen a je využíván jako plocha zemědělská, orná půda, nikoliv jako zahrada, je tedy bezdůvodně zvýhodněn oproti pozemkům 705 a 706 v k. ú. Charvatce i oproti pozemkům v lokalitách PZ03 a PZ10.

Vypuštění zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 je svévolný a excesivní zásah veřejné moci do práv vlastníků pozemků vypouštěných lokalit PZ03 a PZ10 (viz rozsudek NSS sp. zn. 1 As 337/2018-48). Změna č. 3 navrhuje vypuštění pouze tří lokalit PZ03, PZ05 a PZ10, avšak bez důvodu a bez prověření ponechává lokality jiné (např. PZ13, PZ07, PZ18, PP01, PZ16, PZ15), které jsou z mnoha ohledů pro rozvoj obce méně vhodné než vypouštěné lokality PZ03 a PZ10.

Dle rozsudku NSS sp. zn. 1 As 337/2018-48a dle čl. 36 odst. 2 Listiny základních práv a svobod platí: „I „politické“ rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými musí být činěno při naplnění ústavního požadavku zákonnosti, legitimacy a proporcionality a při zachování ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy veřejné moci.“

Obec Charvatce má dostatek zastavitelných ploch, pokud by se však některé z nich měly vypouštět, bylo by nezbytné provést hodnocení všech zastavitelných ploch a hodnotit tyto plochy z hlediska komplexního veřejného zájmu rozvoje obce, nejen z pohledu ochrany ZPF, ale také s ohledem na žádoucí urbanistický rozvoj sídla, vzdálenost ploch od sídla,

ochranu existujících přírodních hodnot a podporu sociální soudržnosti obyvatel (na úrovni územního plánu zajišťovanou dostatkem ploch pro veřejná prostranství a občanské vybavení).

Neexistují konkrétní důvody, proč by se měly zastavitelné plochy Změnou č. 3 redukovat. Nejsou uvedeny zákonné důvody, které by to vyžadovaly ze stran dotčených orgánů, ani nejsou uvedeny důvody, proč by obec měla zastavitelné plochy vypouštět, např. zda se jedná o aktuální nedostatečnou kapacitu veřejné infrastruktury (kapacita pitné vody, ČOV, nedostatek míst ve školských zařízeních apod.), pouze se konstatují vágní důvody, které však jsou mylné a které si s ohledem na ostatní navrhované části Změny č. 3 i na jiné ponechané zastavitelné plochy protirečují. Pokud by nějaké takové důvody existovaly, měly by se vztahovat na všechny zastavitelné plochy, nikoliv jen na PZ03, PZ05 a PZ10. Změna č. 3 je zpracována na základě obsahu schváleného zastupitelstvem obce, důvody pro vypouštění ploch nejsou objektivní, jedná se o účelové a neproporcionální řešení, které nezohledňuje skutečné zájmy obce, ale pouze osobní zájmy jednotlivců. Změna nebyla pořizována na základě zprávy o uplatňování, ke které by dotčené orgány mohly uplatnit svá vyjádření a případné požadavky. Nebyl stanoven objektivní klíč k výběru vypouštěných zastavitelných ploch, jedná se o libovůli, která poškozuje práva vlastníků předmětných pozemků a znevýhodňuje je tak zásadním způsobem oproti jiným vlastníkům pozemků na území obce. Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 Územního plánu Charvatce, aby byla umožněna výstavba rodinných domů na předmětných pozemcích.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: V odůvodnění této námítky podatelé opakují argumentaci, která byla použita v předchozích částech podání a k níž se již pořizovatel v rámci jejich vypořádání několikrát vyjádřil. S ohledem na skutečnost, že odůvodnění námítky č. 92 je na rozdíl od předchozích námítek formulováno srozumitelně, věcně a jsou zde uváděny některé logické souvislosti, je rozhodnutí o této opakující se námitce odůvodněno samostatně.

Aktivity směřující k využití zastavitelné plochy, tvrzené podateli, nejsou z hlediska záměru obce na redukci zastavitelných ploch relevantní. K rozhodnutí, zda bude zastavitelná plocha z řešení vypuštěna či nikoliv, nevedlo (a vzhledem k jejich subjektivní a neveřejné povaze ani nemohlo vést) hodnocení aktivit směřujících k výstavbě. Důvodem pro vypuštění zastavitelných ploch je nadbytečná výměra zastavitelných ploch, kterou vymezil původní územní plán Charvatce z roku 2009. Původně zvolená strategie rozvoje obce byla postavena na masivním rozvoji bytové výstavby, který však byl zcela neproporcionální vůči stávající obci. To je prokázáno i v rámci odůvodnění Změny č. 3, když je konstatováno, že po vypuštění předmětných ploch bude v obci možno stále umístit dostatek rodinných domů pro zajištění plynulého rozvoje. Nemožnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch byla prokázána již ve zprávě o uplatňování z roku 2018.

Tvrzení, že „vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů“, není opřeno o legislativní základ. Právo výstavby rodinných domů není ve Stavebním zákoně ani v jiné legislativě ukotveno. Podle Stavebního zákona je cílem územního plánování soustavné a komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Již z této definice vyplývá, že je územní plánování dynamickým procesem. Nelze na něj nahlížet jako na neměnnou strategii. Pakliže v minulosti došlo k volbě chybné strategie, která by vedla k narušení udržitelného rozvoje, nemůže to být argument pro setrvání u takto chybného rozhodnutí. Cílem územního plánování je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Soukromé i

veřejné zájmy jsou však nadměrnou výstavbou jednoznačně poškozovány. Ta slouží pouze ve prospěch soukromých zájmů vlastníků zastavitelných ploch, poškozuje však jak zájmy obce, tak zájmy ostatních vlastníků v obci (přetěžování infrastruktury, narušování sociální soudržnosti a další aspekty). Nelze tak pochybovat, že vypuštění zastavitelných ploch je v daném případě žádoucí. Zda je krok, učiněný Změnou č. 3, dostatečný z hlediska dosažení cíle trvalé udržitelnosti, nebylo vyhodnoceno. Změna č. 3 nicméně prokázala, že se nejedná o redukci zastavitelných ploch, která by znemožnila budoucí rozvoj výstavby v obci a byla tak pro budoucí rozvoj obce negativní změnou. Nebylo tak prokázáno, zda je redukce dostatečná, je nicméně jednoznačné, že se jedná o pozitivní krok.

Tvrzení podatelů, že „pouze se konstatují vágní důvody, které však jsou mylné a které si s ohledem na ostatní navrhované části Změny č. 3 i na jiné ponechané zastavitelné plochy protirečí“ je vágní a není podloženo žádnými důkazy. Není uvedeno, které důvody podatelé považují za vágní a proč jsou mylné, ani v čem si tyto důvody protirečí. Jedná se o konstatování názoru podatelů, které však není nijak podloženo.

V souladu s tvrzením podatelů je nutné postupovat objektivně při výběru ploch, které by měly být vypuštěny. Pro stanovení ploch, které mají být vypuštěny, byl stanoven objektivní klíč, kterým je kvalita zemědělského půdního fondu. Obec nemohla při výběru objektivního klíče postupovat jinak, neboť by se dostala do rozporu se zákonem č. 334/1992 Sb. Ten uvádí, že plochy zemědělského půdního fondu s I. a II. třídou ochrany mohou být zabírány pouze v případě prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu. Vzhledem k tomu, že obec konstatovala nadměrnou výměru zastavitelných ploch, není možné tvrdit, že by byl na záboru půd s II. třídou ochrany veřejný zájem, natož výrazně převyšující. V souladu s citovaným zákonem tak obec neměla jinou možnost, nežli vypustit právě plochy na půdách s I. a II. třídou ochrany. Rozhodně se tak nejedná o svévolný či excesivní zásah do práv majitelů. Jde o reakci na objektivní kvality jednotlivých zastavitelných ploch a na platnou legislativu. Urbanistické hodnoty nejsou v rámci rozhodovací praxe orgánu ochrany zemědělského půdního fondu považovány za převažující veřejný zájem. Urbanistické hodnoty vypouštěných zastavitelných ploch jsou navíc sporné, jak je uváděno i v odůvodnění Změny č. 3. Ačkoliv jsou dle názoru pořizovatele sporné i urbanistické hodnoty některých ze zbývajících zastavitelných ploch, je třeba v tomto případě řídit se platnou legislativou v podobě zákona č. 334/1992 Sb.

Ani tvrzení „velmi podstatného snížení hodnoty předmětných pozemků“ neobstojí. Předmětné pozemky jsou a v minulosti vždy byly ornou půdou. Rozhodnutím zastupitelstva obce dostali vlastníci možnost zhodnotit (ve smyslu ekonomickém) své pozemky výstavbou. Tuto možnost měli po dobu více než 10 let. Vzhledem k tomu, že této možnosti nevyužili, rozhodlo se zastupitelstvo zrušit tuto možnost. Hodnota pozemků tak zůstává stejná, jaká byla před prvním rozhodnutím zastupitelstva, kterým se zastavitelné plochy vymezili.

Podatelé dále argumentují, že jiné plochy byly ponechány. Zastavitelné plochy PZ15, PZ16 a PZ18 leží na půdách se IV. třídou ochrany, nelze na ně tak aplikovat stejné ustanovení zákona č. 334/1992 Sb. Plocha přestavby PP01 je již realizována, navíc se jednalo o plochu přestavby, nikoliv plochu zastavitelnou. Na plochách PZ07 a PZ13, které rovněž leží na půdách s II. třídou ochrany, již bylo částečně započato s výstavbou. Rozhodnutí nevypouštět „rozestavěné“ zastavitelné plochy vychází ze vztahů v území, kdy například výstavba, resp. parcelace na zastavitelné ploše PZ07 je pouze polovinou budoucího stavu. Bez možnosti realizace druhé poloviny nemůže tato první polovina fungovat. V tomto případě se jedná o šíři veřejného prostranství, která dle legislativy musí být alespoň 8 m. Vypuštění zbytku zastavitelné plochy by tak došlo ke znemožnění již započaté výstavby. Současně se tak obec

snaží předcházet možnosti uplatňování požadavků na náhradu za změny v území, které by při vypuštění ploch s vydaným územním rozhodnutím bylo zcela oprávněné.

I kdyby však došlo k vypuštění částí zastavitelných ploch PZ07 a PZ13, na nichž dosud nebylo vydáno územní rozhodnutí, nesvědčilo by to ve prospěch podatelů. Došlo by k vypuštění větší rozlohy zastavitelných ploch, nikoliv k zachování možnosti výstavby na plochách PZ03 a PZ10.

Objektivitu důvodů, které vedly k rozhodnutí vypustit zastavitelné plochy i výběr ploch, které měly být za tímto účelem vyhodnoceny, pořizovatel shledává z výše zmíněných důvodů za prokázanou.

Podatelé dále napadají způsob vypuštění zastavitelné plochy PZ05. Jde o skutečnost nesouvisející s předmětem námítky, která se navíc v rámci podání opakuje. Obšrně byl způsob řešení vypuštění zastavitelné plochy PZ05 popsán v rámci vypořádání bodu „námítka č. 36“.

Požadavek na zpracování Zprávy o uplatňování, která by předcházela Změně č. 3, nemá oporu v platné legislativě. Obec může pořídit změnu územního plánu z vlastního podnětu, aniž by byla zpráva o uplatňování zpracovávána. Zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém období je předkládána obci jednou za čtyři roky pořizovatelem. O zpracování této zprávy obec nežadá, je zastupitelstvu předkládána ze zákona. S ohledem na skutečnost, že úřad územního plánování, který je pořizovatelem ze zákona, tuto povinnost nenaplnil, rozhodla se obec pro pořízení zprávy po devíti letech od vydání Územního plánu prostřednictvím vlastního obecního úřadu. Za tím účelem musela zajistit splnění požadavků podle § 24 Stavebního zákona a z vlastních prostředků si najmout úřední osobu pořizovatele. Zpráva o uplatňování byla předložena zastupitelstvu obce v roce 2018. Zákonná lhůta, v níž by měl úřad územního plánování předložit obci zprávu o uplatňování, tak uplyne v tomto roce. Změna č. 3 je pořizována na základě rozhodnutí zastupitelstva z roku 2020.

Námítka č. 93

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých

právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou.

Z hlediska urbanistické struktury je třeba podporovat rozvoj sídel tak, aby nedocházelo k jejich srůstání a k vytváření odloučených lokalit. Rozvoj výstavby je v první řadě nezbytné umožnit v návaznosti na centrum (jádro) sídla a na existující zástavbu kolem něj. Rozvojovými plochami je třeba podpořit a upevnit kompaktní zástavbu původního sídla. Navrhovat lokality na okraji sídel, způsobující srůstání s okolními sídly, není žádoucí, ještě horší je však podporovat rozrůstání odloučených lokalit, zabraňujících prostupnosti krajiny. Toto je zdůrazněno v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po 2. aktualizaci), územně plánovací dokumentaci nadřazené a závazné pro územní plány, v části Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, v bodu (06) „Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na: ... c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel; ...“ Sídla Charvatce, Jabkenice a Chudíř, podobně jako další sídla v okolí, vznikly a byly udržovány historicky jako nezávislá samostatná sídla. Jejich žádoucí navrhovaný rozvoj by měl tuto jejich nezávislost podpořit, k čemuž právě dopomáhaly zastavitelné plochy PZ03, PZ10 a PZ05. U urbanistického pohledu tedy nedává smysl tyto lokality vypustit a ponechat méně vhodné lokality, jako jsou PZ07 (způsobující srůstání sídla Charvatce se sídlem Jabkenice), PZ18 (nevhodně rozšiřující sídlo Jabkenice do krajiny, bez návaznosti na sídlo Charvatce, plochu PZ16 (rozšiřující odloučenou lokalitu staveb u lesa, bez návaznosti na sídla Charvatce a Jabkenice, potenciálně zapříčiňující srůstání se sídlem Chudíř, nevhodně vybíhající do krajiny, na okraji ve výběžku katastrálního území obce). Zastavitelné plochy bez vazby na sídlo Charvatce, významným způsobem rozšiřující sousední obec Jabkenice, případně rozšiřující odloučené lokality v krajině, by měly být vypuštěny spíše než zastavitelné plochy v přímé vazbě na zástavbu sídla Charvatce PZ03, PZ10 a PZ05. Žádáme proto zastavitelné plochy lokalit PZ03 a PZ10 v územním plánu ponechat, neboť jsou urbanisticky pro rozvoj sídla Charvatce výrazně vhodnější než např. lokality PZ07, PZ18, PP01, PZ15 a zejména PZ16.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Další díl odůvodnění věcně shodné námítky, která byla vyhodnocena již v bodě „námitka č. 92“, pouze dále rozvíjí tezi o nutnosti vypouštět (dle názoru podatelů) urbanisticky méně vhodné zastavitelné plochy. Tato teze byla vyvrácena již v rámci odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce č. 92. Hodnocení urbanistických kvalit je tak bezpředmětné. Je možno konstatovat, že teze uvedené v první části odůvodnění námítky jsou správné, nicméně jejich aplikace na danou situaci již může být sporná. Při hodnocení podatelé vycházejí z představy, že obec Charvatce je jednolitým sídlem, nicméně z hlediska urbanistického se jedná o obec s minimálně třemi prostorově oddělenými sídly. Jde o samotné Charvatce, lokalitu Na Pile a Na květníku, které tvoří jedno sídlo, a sídlo tvořené výstavbou podél silnice II. třídy. V nedávné minulosti došlo k výraznému rozvoji sídla Charvatce (plocha PZ01) a další rozvoj tohoto sídla stále zajišťuje plocha PZ13, která zcela jednoznačně vhodně doplňuje stávající zastavěné území sídla. Vhodnost doplnění lze deklarovat např. na skutečnosti, že zahrnutím této plochy nedojde k prodloužení hranice zastavěného území, sídlo tak získá kompaktní tvar. Zastavitelné plochy PZ03 a zejména PZ10 délku hranice zastavěného území jednoznačně prodlužovaly. Rozhodnutí obce, resp.

projektanta původního znění územního plánu Charvatce, rozvíjet i ostatní drobnější sídla obce není nikterak závadné. V případě lokality PZ16, kterou podatelé kritizují nejvíce, lze argumentovat například právě snahou o rozvoj dosud marginálního sídla obce, který s sebou přinese i rozvoj infrastruktury (např. potřeba vybudování vodojemu, která již dle sdělení obce byla provozovatelem vodovodu deklarována). Tvzení, že PZ07 způsobuje srůstání sídel, je evidentně nepravdivé, mezi sídly zůstává nezastavěný prostor, byť se k sobě obě sídla výrazně přibližují. V případě zastavitelných ploch PZ15, PZ16, PZ18 je nutno opět připomenout zákonem stanovený jednoznačný požadavek na preferování záborů zemědělského půdního fondu s nižší třídou ochrany. Plocha přestavby PP01 je již realizována, objekty na ploše jsou využívány v souladu s požadavky Územního plánu a celá plocha tvoří zastavěný stavební pozemek ve smyslu § 2 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona.

Námítka č. 94

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou.

Z pohledu ochrany ZPF není dán žádný důvod pro rušení zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Chybí důvody, proč by tyto lokality měly být vypuštěny, jiné pozemky s obdobnou bonitou ZPF však vypouštěny nejsou, ať už se jedná o zastavitelné plochy, nebo o okrajové pozemky v zastavěném území, které by mělo být změnou územního plánu aktualizováno v souladu s ustanoveními stavebního zákona. Pokud by klíčem pro vypouštění byla bonita ZPF, bylo by nutné prověřit a vypustit či zredukovat také jiné rozvojové plochy (např. PZ07, PZ13, nezastavěné okrajové části zastavitelného území PP03, plocha ZS na severozápadě sídla), nejen lokality PZ03, PZ10 a PZ05. Vypuštění pouze lokalit PP03, PP10 a PP05 je účelové a neproporcionální. Žádáme o ponechání zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.“

Rozhodnutí o námítce: Námítce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Námitka č. 94 opakuje a drobně rozvíjí argumentaci uplatněnou v námitce č. 92, kde je podrobně zdůvodněno, proč nelze k těmto argumentům přihlídnout. V odůvodnění námitky č. 92 jsou vyvráceny veškeré argumenty uplatněné v námitce č. 94.

Námitka č. 95

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námitky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou.

Z hlediska vzdálenosti ploch od sídla není důvod pro vypuštění lokality PZ03 a PZ10. V souladu s žádoucím urbanistickým rozvojem je třeba navrhovat zastavitelné plochy ve vazbě na zástavbu sídla a jeho centrum. Za centrum sídla Charvatce je považován prostor před obecním úřadem, s parčíkem, pomníkem a kapličkou. Při posouzení vzdáleností zastavitelných ploch od centra sídla není důvod pro vyloučení lokalit PZ03 a PZ10. Lokality PZ03 a PZ10 jsou od centra vzdálené cca 500 m. V podobné vzdálenosti se nachází lokalita PZ07. Lokalita PZ18 a PP01 je vzdálena cca 1300 či více m, lokalita PZ12 a PZ16 cca 1600 m a více, lokalita PZ15 dokonce cca 1900 m. Žádáme proto o zachování lokalit PZ03 a PZ10, protože se jedná o lokality ve výrazně větší blízkosti k centru sídla Charvatce, než jsou plochy PZ18, PP01, PZ12, PZ16 a PZ15, které vypouštěny nejsou.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Námitka č. 95 opakuje a drobně rozvíjí argumentaci uplatněnou v námitce č. 92 a v námitce č. 93. Podrobné zdůvodnění, proč nelze k těmto argumentům přihlídnout, je obsaženo v odůvodnění rozhodnutí o těchto námitkách (č. 92 a č. 93).

Argument vzdálenosti od centra „sídla“ je chybný, neboť vztahuje vzdálenost zastavitelných ploch od centra sídla Charvatce, zatímco předmětné zastavitelné plochy rozvíjejí ostatní sídla obce.

Námítka č. 96

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou.

Z hlediska ochrany existujících přírodních hodnot, zahrnujících ochranu lesa, územního systému ekologické stability, vodních toků a vodních zdrojů, přírodního parku a krajinné struktury včetně členitosti terénu, jsou lokality PZ03 a PZ10 pro výstavbu výrazně vhodnější než některé jiné zastavitelné plochy, které však prověřovány k vypuštění nejsou.

Z pohledu ochrany lesa by bylo žádoucí vypustit zastavitelné plochy a nezastavěné části zastavěného území, které se nacházejí v blízkosti lesa, tedy redukce PZ12, PZ15, částečně PZ16, zredukovat PP01 namísto jejího celého zahrnutí do zastavěného území, přestože je zastavěna jen v části, ve zbývající téměř 1 ha velké ploše však byla využívána k jiným účelům než pro bydlení, její částečná redukce by tedy byla oprávněná. Naproti tomu lokality PZ03 a PZ10 jsou umístěny v návaznosti na sídlo Charvatce, ve velké vzdálenosti od lesa, bez vlivu na VKP.

Z důvodu ochrany ÚSES by přicházela v úvahu redukce plochy BV PP03 v severní části. Lokality PZ03 a PZ10 jsou však od ÚSES vzdálené, bez jeho negativního ovlivnění, není tedy důvod je vypouštět, žádáme o jejich ponechání.

Z důvodu ochrany vodních toků by přicházelo v úvahu vypuštění či redukce BV PP03, která je ve skutečnosti loukou, případně PZ13, nikoliv však lokality PZ10 a PZ03. U PZ03 se dle evidence nenachází vodní tok, ale pouze ostatní vodní linie, která však není VKP ze zákona.

Východně od sídla se nacházejí vodní zdroje, jejichž ochranná pásma zasahují na území obce Charvatce. Do ochranného pásma vodních zdrojů II. stupně vnitřního spadá lokalita PP01 a PZ12, které by z tohoto pohledu by měly být prověřeny k vypuštění nebo k redukci, na rozdíl od lokalit PZ03 a PZ10, nacházejících se ve velké vzdálenosti od vodního zdroje a jeho ochranných pásem.

Z pohledu ochrany přírodního parku by měly být pro vyloučení prověřeny lokality navržené uvnitř tohoto parku tedy PZ08, PZ09, redukce PZ12, PZ15, redukce PP01, či v jeho blízkosti PZ07, PZ11, PZ18, PZ16. Zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 jsou od přírodního parku vzdálené, žádáme proto o jejich ponechání.

Z hlediska krajinné struktury by bylo vhodné zachovat místa atraktivní, např. místa s výhledy do okolí, která se podle Územně analytických podkladů ORP Mladá Boleslav z roku 2020 nacházejí ve vyvýšené části obce na jihovýchodu, s označením jako významný vyhlídkový bod. Z pohledu zachování cenné krajiny pro veřejnost by bylo vhodné prověřit k vypuštění lokality PZ16 a PZ18. Mezi těmito lokalitami je sice vymezeno nezastavěné území v malém rozsahu, ale výstavba v lokalitách okolo (PZ18 a PZ16) by místo výhledu významně proměnila k horšímu a rozhledu do krajiny v nemalé části zabránila. Naproti tomu lokality PZ03 a PZ10 taková místa nezabírají a krajinnému rázu neškodí. Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10, které nezabírají cenná místa v obci z hlediska atraktivity krajinné struktury, na rozdíl od jiných zastavitelných ploch v obci (např. PZ16 a PZ18).“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Podatelé tvrdí, že z hlediska přírodních společenstev jsou v obci méně vhodné plochy nežli zastavitelné plochy PZ03 a PZ10. S tímto tvrzením lze na základě argumentace podatelů souhlasit.

Podatelé zpochybňují vymezení plochy PP03. Na základě připomínky, kterou podatelé integrovali do svého podání v rámci „námitky č. 28“, došlo k vypuštění této plochy přestavby, která by měla být nahrazena stavovou plochou v souladu se stávajícím využitím.

Z hlediska blízkosti lesních pozemků, a tedy ze zákona hájené vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa, považují podatelé za nevhodné vymezení některých jiných zastavitelných ploch, které by tak měly být dle jejich názoru vypuštěny přednostně, namísto zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Prověřování vypuštění plochy PZ12 je bezpředmětné, neboť na této ploše (s rozlohou cca 1 000 m²) již proběhla výstavba a plocha je v plné rozsahu realizována, přičemž se nepotvrdila její problematičnost z hlediska ochrany lesa. U plochy PZ15 územní plán přijal opatření, která mají za cíl zajistit odstup od lesních pozemků. Důvody, proč bylo zahrnutí plochy PP01 do zastavěného území správné a nezbytné, jsou uvedeny v odůvodnění návrhu rozhodnutí o „námitkách č. 38, č. 39, č. 40, č. 41, č. 42, č. 43“. Především je však nutno konstatovat, že platná legislativa nezmiňuje skutečnost, že by měla být výstavba ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa omezována. Stanoveno je pouze, že v rámci vzdálenosti do 50 m od okraje lesa se k umisťování staveb vyjadřuje orgán ochrany lesa. Toto opatření slouží nikoliv pro ochranu lesa samotného, ale kvůli zabránění vzniku případných škod, způsobených zejména pádem stromu. Škodám lze bránit i technickými opatřeními, která jsou v některých případech přijímána a považována za dostatečnou kompenzaci rizika. Na rozdíl od tohoto ustanovení, ustanovení zákona č. 334/1992 Sb. chrání zemědělský půdní fond před znehodnocením, aby mohl být nadále užíván k zajišťování potravinové produkce. Zde žádné technické kompenzace nejsou možné.

Argumentace prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) není relevantní, neboť žádná zastavitelná plocha ani plocha přestavby na území obce nezasahuje do vymezeného prvku (ÚSES).

Argumentace ochranou vodních toků není relevantní, neboť žádná zastavitelná plocha ani plocha přestavby na území obce nezasahuje do vodního toku ani jeho vymezeného

záplavového území. V blízkosti vodního toku byla vymezena Změnou č. 3 plocha přestavby PP03, která však bude na základě výsledků tohoto veřejného projednání z řešení vypuštěna.

Poloha v ochranném pásmu II. stupně vodního zdroje není překážkou pro bytovou výstavbu. Zastavitelná plocha PZ12 i plocha přestavby PP01 již navíc byly realizovány, jejich hodnocení je tedy bezpředmětné.

Poloha v blízkosti přírodního parku není v žádném směru překážkou pro výstavbu. Plochy PP01 a PZ12 již byly realizovány, jejich další prověřování je tedy bezpředmětné. Zastavitelné plochy PZ08 a PZ09 se nacházejí uvnitř zastavěného území, zatímco plocha PZ15 se nachází v proluce mezi dvěma zastavěnými územími. Ani poloha uvnitř přírodního parku však není apriori překážkou pro výstavbu rodinných domů (což vyplývá i ze skutečnosti, že do ploch přírodních parků jsou zahrnována i stávající sídla).

Místo výhledu, vymezené v územně analytických podkladech, není výstavbou na zastavitelných plochách dotčeno. Specifikovaný vyhlídkový bod se nachází na hraně významného terénního zlomu a poskytuje výhled do kraje směrem na Smilovice, případně Luštěnice. Právě v ose této vyhlídky pak leží zastavitelné plochy PZ03 a PZ10. Pokud by tedy stanovení tohoto bodu mělo být argumentem pro vypuštění některých zastavitelných ploch, jsou to právě tyto vypouštěné plochy.

Námítka č. 97

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou.

Území obce Charvatce je dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) zařazeno do oblasti se shodným krajinným typem N07 – krajina relativně vyvážená. Dle bodu (218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmito charakteristikám: a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků; b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy. Dle bodu (219) ZÚR stanovují tyto zásady pro

plánování změn v území a rozhodování o nich: a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch; b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu. V bodu (207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování: a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území. Úkolem územního plánu je návrh území, ve kterém nepřevažují ani ekologicky labilní, ani ekologicky stabilní plochy. Zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 jsou navrženy na poli, které představuje ekologicky labilní plochy, bez významně pestré skladby pozemků. Návrh výstavby se zahradami na místě pole podpoří ekologickou stabilitu území. Naproti tomu lokality zabírající cenná místa v krajině, ať už se jedná o plochy v blízkosti lesa (např. PZ12, PZ15, částečně PZ16 a v části PP01), v blízkosti ÚSES (např. PP03), v blízkosti vodních toků (např. PP03, PZ13), v ochranných pásmech vodních zdrojů (např. PP01, PZ12), uvnitř přírodního parku (např. PZ08, PZ09, PZ12, PZ15, redukce PP01 či v jeho blízkosti (např. PZ07, PZ11, PZ18, PZ16) nebo v atraktivních částech krajiny (např. např. PZ16 a PZ18), krajinu relativně vyváženou poškozují ubíráním ploch s pestřejší skladbou zastoupených druhů pozemků. Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10, které v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje podporují krajinu relativně vyváženou a nesnižují její hodnotu, na rozdíl od zastavitelných ploch uvedených výše.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Obdobně jako v námitkách č. 92 až č. 96 je i zde nutno brát v potaz především požadavky přímo vyplývající z platné legislativy, v tomto případě ze zákona č. 334/1992 Sb., který přímo zamezuje záboru zemědělského půdního fondu s I. a II. třídou ochrany, pokud není na tomto záboru prokázán převažující veřejný zájem. vzhledem k rozsahu vymezených zastavitelných ploch, který excesivně překračuje přiměřený rozvoj obce, je tak v souladu s tímto zákonem nutno vyřadit právě plochy, které leží na půdách s I. a II. třídou ochrany. Toto zákonné ustanovení je nutno zohlednit prioritně. Argumentace, že zábohem pro výstavbu je chráněna krajina, je tak v tomto případě slabá. Nadto platí i pro ostatní zastavitelné plochy, zejména PZ07, PZ13, PZ16 a PZ18. Plochy PZ12 a PP01 jsou již realizovány v souladu s platnými rozhodnutími stavebního úřadu. Tvzení o „atraktivní části krajiny“ v případě lokalit PZ16 a PZ18 je nepodložené, jedná se o plochy orné půdy, v případě plochy PZ18 navíc již částečně zastavěné nebo pro výstavbu fakticky připravené a prakticky ze tří stran obklopené zastavěným územím. Rovněž tvrzení o „cenných místech v krajině“ je dokladováno pouze opětovným konstatování skutečných nebo domnělých či tvrzených limitů využití, které byly jednotlivě zpracovány již v námitce č. 96.

V kapitole ZÚR Vymezení cílových charakteristik krajiny je dále uveden požadavek preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině. Tento požadavek svědčí například ve prospěch ploch přestavby PP01 a PP03, proti nimž podatelé rovněž vznesli připomínky. Vztáhnout je ho možné i na zastavitelnou plochu PZ15, která tvoří proluku mezi dvěma zastavěnými územími (v souladu s literou § 58 Stavebního zákona by bylo možno tuto plochu zahrnout do zastavěného území podle odst. 1 písm. b) citovaného paragrafu).

Námitka č. 98

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou, nebo pozemků nově zařazovaných do ploch pro bydlení.

Z hlediska sociální soudržnosti obyvatel neexistuje důvod pro vypuštění lokality PZ03, PZ10 a PZ05. V odůvodnění návrhu Změny č. 3 se sice jako důvod objevuje ohled na sociální soudržnost obyvatel, ale nikde není vysvětleno, jak je to myšleno a jakým způsobem je vypouštění zastavitelných ploch, obsahujících plochy pro občanské vybavení, prospěšné pro sociální soudržnost obyvatel. Nedošlo k posouzení, zda by vypuštění jiných zastavitelných ploch nebylo pro sociální soudržnost obyvatel prospěšnější, než vypuštění lokalit PZ03 a PZ10. Pokud by se tím mínila prostorová blízkost obytných lokalit, v územním plánu jsou vymezeny zastavitelné plochy od sídla výrazně vzdálenější (PZ18, PP01, PZ16, PZ15 či dokonce navíc odtržené (PZ16, PZ15), tyto lokality však účelově vyloučeny nebyly. Lokality PZ03 a PZ10 prostorově posilují provázanost existující lokality na jihu sídla a se zástavbou v okolí centra sídla, jejich vypuštěním se stávající lokalita na jihu stane téměř odloučenou, bez vize jejího propojení s jádrem sídla.

Z pohledu územního plánování je sociální soudržnost obyvatel (sociální pilíř) představován občanskou vybaveností včetně její dostupnosti a veřejnými prostranstvími, ve smyslu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, dle kterého jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. V § 7 vyhl. 501/2006 Sb., je stanoveno: „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“ Obec Charvatce má z pohledu § 7 nedostatečné zastoupení veřejných prostranství. Součástí vypouštěných lokalit jsou také plochy OM (plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední) a OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport), které byly jako jedny z mála ploch na území obce určené pro občanské vybavení tohoto typu. Plocha OM a OS v lokalitě PZ10 je vhodným způsobem umístěna v blízkosti křižovatky komunikací, s možností využití jednak obyvatel nových lokalit

(na jihu sídla) i stávající zástavby sídla Charvatce. V územním plánu z roku 2009 byla plocha pro občanské vybavení navržena i v nové jižní části sídla, z jihozápadu sousedící s lokalitou PZ10. Ve změně č. 1 byla však tato plocha občanského vybavení přesunuta na úkor plochy pro bydlení do lokality PZ10. V lokalitě PZ10 se tak rozsah ploch pro veřejnou vybavenost zvýšil z cca 3000 m² na cca 4000 m². Nyní se navrhuje úplné vypuštění lokality PZ10 včetně ploch pro občanské vybavení, obec se tak zbavuje téměř posledních ploch občanské vybavenosti a veřejných prostranství na území obce a všech ploch veřejné vybavenosti pro novou lokalitu na jihu sídla. Jediná zbývající navrhovaná plocha OS je navržena na jihu zcela odloučené lokality PZ16, úplně na okraji obce mimo sídlo v krajině, bez pěší dostupnosti a reálné využitelnosti většiny obyvatel obce. Vypuštěním lokality PZ10 se tedy sociální soudržnost obyvatel zásadním způsobem zhoršuje, navíc tak není dodržen požadavek na zastoupení veřejných prostranství v zastavitelných plochách podle § 7 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, pro lokalitu na jihu sídla i pro celé území obce. Není stanoven žádný způsob, jak dostatečné zastoupení ploch veřejných prostranství a občanské vybavenosti v rozvojových plochách zajistit. Ani u nové plochy BV PP03 není žádný takový požadavek stanoven, přestože se jedná o plochu velké rozlohy, nad 2 ha. Argument, že se lokality PZ03 a PZ10 vypouští z důvodu sociální soudržnosti obyvatel, je zcela lichý a mylný. Ostatní lokality, neobsahující žádné plochy pro občanské vybavení, vypouštěny nejsou (např. PZ13, PZ07, PZ18, PP01, PZ15), není ani vypouštěna lokalita PZ16, která vzhledem ke své rozloze obsahuje výrazně menší podíl zastoupení ploch pro občanské vybavení než PZ10, navíc umístěných na podstatně méně vhodném místě na okraji obce. Žádáme o zachování zastavitelných ploch v lokalitách PZ03 a PZ10 v rozsahu po Změně č. 1 a 2, protože tyto lokality nejenže nesnižují, ale významným způsobem zachovávají a podporují sociální soudržnost obyvatel.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Podatelé v námitce zpochybňují pozitivní vliv Změny č. 3 na sociální soudržnost, přičemž ovšem ve své argumentaci používají pojmy v zásadě posunutém významu, a to včetně výkladu legislativních požadavků. Tvrzení, že „z pohledu územního plánování je sociální soudržnost obyvatel (sociální pilíř) představován občanskou vybaveností včetně její dostupnosti a veřejnými prostranstvími“ je nepodložené. Tento výklad podatelů je zjednodušující a silně zavádějící. Při výkladu pojmu sociální soudržnosti musí být zejména zohledněna „míra, s jakou se lidé cítí zapojeni do společnosti, pociťují sounáležitost a spoluodpovědnost k souboru obecně přijímaných sociálních cílů a hodnot za účelem překonávání negativních dopadů z často narůstající diferenciací společností, a to zejména v období s navyšující se migrací a populační křivkou“ (Havran M. /2015/, Problematika soudržnosti společnosti – Disertační práce, Univerzita Karlova v Praze). Z odůvodnění Změny č. 3 je patrné, že ohrožením sociální soudržnosti je zde míněn právě výrazný migrační tlak spojený s masivní výstavbou, zcela nepřiměřenou velikostí obce. Proto ke snížení tlaku na sociální soudržnost vede právě vypuštění zastavitelných ploch. Byť je možno se dohadovat, zda je vypuštění tří zastavitelných ploch dostatečným opatřením pro zachování sociální soudržnosti, je nezpochybnitelné, že se jedná o alespoň dílčí odlehčení tlaku.

S ohledem na vypouštěné plochy občanského vybavení je možno konstatovat, že tyto plochy měly sloužit především právě novým zastavitelným plochám. Jak je uvedeno v odůvodnění Změny č. 3, po vypuštění ploch bydlení na zastavitelných plochách PZ03 a PZ10 by byla poloha tohoto občanského vybavení vůči stávajícímu sídlu Charvatce do značné míry periferní. S ohledem na blízkost navrhované plochy občanského vybavení k dnes již

zastavěné ploše PP01 a polohu mezi touto plochou a centrem sídla je možno s tímto termínem polemizovat. Podatelé nicméně požadují zachování zastavitelné plochy pouze jako celku, samostatnou námitku proti vypuštění ploch občanského vybavení neuplatnili. O zastavitelných plochách PZ03 a PZ10 tak musí být v rámci vypořádání veřejného projednání rozhodnuto jako o celku.

S ohledem na občanské vybavení je pak nutno konstatovat, že právě v sídle Charvatce je jeho míra poměrně vysoká. Občanské vybavení naopak schází v ostatních dvou sídlech obce. Zde by bylo vhodné kromě ploch bydlení vymezit rovněž plochy občanského vybavení. Částečně se tak děje na zastavitelné ploše PZ16, jak poznamenávají i podatelé, ačkoliv o vhodnosti umístění dané plochy je možno rovněž pochybovat. V rámci požadovaných územních studií by však bylo vhodné vymezit i části ploch, které by sloužily občanskému vybavení. To je možno zřizovat v rámci přípustného využití ploch BV. Vzhledem k tomu, že v tomto smyslu nebyla uplatněna žádná připomínka vůči Změně č. 3, nelze tento požadavek na základě výsledků veřejného projednání do Změny č. 3 zapracovat. Při zadávání územní studie by však měl i na toto být brán zřetel.

Podatelé se pak dopouštějí chybného výkladu § 7 vyhl. 500/2006 Sb. Ten je možno vztahovat pouze na vymezené zastavitelné plochy, nikoliv na stávající výstavbu. Uplatnění § 7 je mandatorní. Každá zastavitelná plocha s výměrou nad 2 ha musí být vybavena 1 000 m² veřejného prostranství odpovídajících specifikaci z dané vyhlášky, resp. 2 000 m² pro plochu s výměrou nad 4 ha atd. Tato veřejná prostranství nemusí být plošně vymezena v územním plánu, jsou zřizována v rámci přípustného využití jednotlivých ploch zpravidla při územním řízení o dělení pozemků. V žádném případě však do těchto ploch nelze zahrnovat plochy občanského vybavení, které se vymezují podle § 9 vyhl. 500/2006 Sb. Dochází zde tak k mísení nesourodých pojmů.

Z hlediska míry sociální soudržnosti je bezesporu důležité i občanské vybavení, jak uvádějí podatelé. Občanské vybavení slouží k zajištění základních i nadstavbových funkcí sídla a má vliv na pocit sounáležitosti se sídlem. Je však nutno opět konstatovat, že sídlo Charvatce má občanské vybavení (s ohledem na velikost obce) na velmi dobré úrovni. Další rozvoj občanského vybavení přitom v rozporu s tvrzením podatelů není vyloučen, neboť občanské vybavení může být jako přípustné zřizováno na značné části území sídla, zejména na plochách bydlení či smíšených obytných, ale i v rámci ploch výrobních. K tomuto v sídle Charvatce dochází (viz např. prodejna řeznictví a uzenářství na ploše výroby).

Vypuštěním zastavitelných ploch PZ03, PZ05 a PZ10 tak sice dochází i k vypuštění rozvojových ploch pro občanské vybavení, současně ale dochází ke snížení tlaku na občanské vybavení v sídle. Přitom jeho další rozvoj není vyloučen. Vypuštění ploch občanského vybavení tak nemůže být argumentem, který by převýšil veřejný zájem na snížení (zejména migračního) populačního tlaku na sídlo.

Pořizovatel se ztotožňuje s tvrzením, že občanské vybavení v západních sídlech obce není dostatečné, částečně i kvůli dosavadnímu malému rozsahu sídel. Vymezení ploch občanského vybavení v rámci některé ze zastavitelných ploch by zde patrně bylo vhodné, nemůže jej však řešit Změna č. 3.

Argumentace týkající se plochy PP03 je v danou chvíli bezpředmětná, neboť tato plocha bude na základě výsledků veřejného projednání z řešení Změny č. 3 vypuštěna.

Námítka č. 99

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou, nebo pozemků nově zařazovaných do ploch pro bydlení.

V návrhu Změny č. 3 jsou uvedeny mylné a neodpovídající důvody pro vypuštění lokality PZ03 a PZ10. Uvádí se, že u těchto ploch nebyly shledány překážky z hlediska zajištění cílů a úkolů územního plánování. To stejné by se však mohlo tvrdit o kterékoli jiné zastavitelné ploše na území obce, která by tímto způsobem byla „prověřována“. Z hlediska cílů a úkolů územního plánování neexistují žádné konkrétní důvody, proč by předmětné lokality bylo nezbytné vypustit, a proč by takové případné důvody platily pouze pro vypouštěné lokality, a nikoliv pro ostatní zastavitelné plochy, které jsou v územním plánu ponechány. V územním plánu je většina zastavitelných ploch ponechána, ačkoliv také dosud není zastavěna, nebo v podstatné části zastavěna. Tomu odpovídá i skutečnost, že na těchto dosud nevyužitých zastavitelných plochách (PZ03, PZ07, PZ18) se Změnou č. 3 stanovuje požadavek na zpracování územní studie.

Pokud by klíčem pro vypouštění byla bonita ZPF, bylo by nutné vypustit či zredukovat také jiné rozvojové plochy (např. PZ07, PZ13, nezastavěné okrajové části zastavitelného území PP03, plocha ZS na severozápadě sídla), nejen lokality ZP03, ZP10 a ZP05, a řádně aktualizovat zastavěné území podle předpisů. V odůvodnění návrhu Změny č. 3 je mylně uvedeno: „Dle zvláštních právních předpisů je nepřípustné dělat zábory zemědělského půdního fondu s I. nebo II. třídou ochrany, pokud není prokázán výrazně převyšující veřejný zájem na tomto záboru.“ Toto je však tvrzení vytržené z kontextu, toto ustanovení se používá při vymezení nových zastavitelných ploch, nemůže být samo o sobě důvodem k redukci zastavitelných ploch již vymezených v platném územním plánu. Zastavitelné plochy v platné územně plánovací dokumentaci jsou již odsouhlaseny dotčenými orgány, s přihlédnutím k dalším veřejným zájmům, včetně orgánu ochrany ZPF, který posuzuje zábory ZPF. V zákonu č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je v § 4 stanoveno: „(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využívané pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách

stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především a) odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách, b) odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,“. Dle tohoto zákona se tedy přednostně odnímá zemědělská půda v zastavitelných plochách (vymezených v platném územním plánu), jako další kritérium až poté následuje kvalita půdy. Ustanovení se používá při návrhu nového územního plánu, nebo při vymezování dalších nových zastavitelných ploch ve změně územního plánu, i při návrhu nového územního plánu, když obec má starší platný územní plán s vymezenými zastavitelnými plochami. Nikde není stanoveno, že by se v platném územním plánu po několika letech měly náhle vypouštět zastavitelné plochy na půdách vyšší bonity. Teoreticky by při zprávě o uplatňování územního plánu dle § 55 stavebního zákona dotčené orgány mohly ve vyjádření obecně upozornit, že obec má mnoho zastavitelných ploch, a že by bylo vhodné je zredukovat, ale ani v tomto případě není stanovena povinnost zastavitelné plochy vypustit. Změna č. 3 je však pořízována z vlastního podnětu obce, kde si obsah připravilo a schválilo samo zastupitelstvo obce. Ve zprávě o uplatňování k ÚP Charvatce, projednávané před Změnou č. 2, je uvedeno: „Zpráva o uplatňování konstatovala, že je na území obce v současné době vymezeno cca 27 ha zastavitelných ploch, na kterých dosud nebyla zahájena výstavba. Současně však nebylo prokázáno, že by do budoucna tyto plochy nebyly využitelné. Nevznikla tak objektivní potřeba vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch, a to ani ze strany majitelů pozemků, ani ze strany politické reprezentace obce.“ Dle zprávy o uplatňování tedy neexistuje důvod pro vypuštění již vymezených zastavitelných ploch. Vypuštění pouze lokalit PZ03, PZ05 a PZ10 je účelové, protože jiné lokality s obdobnými nebo dokonce horšími podmínkami jsou ponechány a prověřovány k vypuštění nebyly, v některých místech dokonce dochází k navyšování ploch pro bydlení a k nezákonnému rozšiřování zastavěného území.

Ochrana ZPF není jediný a hlavní veřejný zájem, kterým by bylo nutné se řídit u rozvojových ploch. Územní plán musí zohlednit a zkoordinovat mnoho veřejných zájmů v území, přičemž není stanoveno, který veřejný zájem kdy převažuje. Mezi veřejné zájmy převažujícími nad zájmy ochrany ZPF může patřit urbanistická vhodnost lokalit PZ03 a PZ10, oproti jiným zastavitelným plochám blízkost k centru sídla, podpora sociální soudržnosti návrhem ploch pro veřejnou infrastrukturu - občanské vybavení a veřejná prostranství, sloužící pro existující lokalitu na jihu i pro původní zástavbu sídla, při posuzování různých lokalit i nenarušování cenných krajinných struktur a přírodních hodnot (existující vzrostlá zeleň, les, mokřad a louky u potoka a rybníku, pro obec jedinečné místo výhledu apod.).

Není pravda, že vypouštěné plochy pro občanské vybavení měly sloužit pouze pro vypouštěné lokality, přesunutím ploch občanského vybavení z lokality na jihu do PZ10 ve Změně č. 1 byly navrženy plochy určeny také pro lokalitu na jihu, dnes již z velké části zastavěnou, neobsahující žádné plochy pro občanské vybavení a veřejná prostranství ve smyslu § 7 vyhl. 501/2006 Sb. Není pravda, že vypouštěné plochy pro občanské vybavení v lokalitě PZ10 jsou umístěny na periférii obce. Navrženy byly v blízkosti křižovatky na rozhraní původní zástavby a novější lokality na jihu sídla, vytvářely určité centrum nových lokalit ve vazbě na stávající sídlo, byly navrženy obklopené výstavbou RD, umožňovaly přirozené propojení obyvatel nových lokalit a obyvatel původních. Naproti tomu plocha OS v lokalitě PZ16, která je umístěna úplně na okraji obce bez vazby na původní zástavbu, je skutečnou periférií obce, v mnohem větší vzdálenosti od sídla, přitom je tato plocha OS i lokalita PZ16 ponechána.

Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10, protože důvody pro jejich vypuštění jsou mylné a nedávající smysl v kontextu celého území, v porovnání s ostatními zastavitelnými plochami, které jsou ponechány.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Podatelé chybně uvádějí, že na ploše PZ03 je vyžadována územní studie. Plocha PZ03 je však z řešení Územního plánu Změnou č. 3 vypouštěna. Argumentují zachování ostatních zastavitelných ploch. To však není argumentem pro nevypuštění některých jiných zastavitelných ploch při zohlednění veřejných zájmů, jakými je snaha o snížení tlaku na sociální soudržnost a ochrana zemědělského půdního fondu.

Ve vztahu k využití ustanovení zákona č. 334/1992 Sb. podatelé uvádějí, že toto ustanovení se používá při vymezování nových zastavitelných ploch, nemůže být samo o sobě důvodem k redukci zastavitelných ploch již vymezených v platném územním plánu. V tomto ohledu je jejich konstatování pravdivé, nicméně skutečností je, že poloha na plochách s II. třídou ochrany není důvodem pro vypuštění plochy. Tím není ani skutečnost, že byly plochy (stejně jako některé jiné) dosud nevyužité, resp. že se s jejich využitím dosud nezapočalo. Důvodem pro vypuštění zastavitelných ploch je snaha zmírnit tlak na sociální soudržnost (viz námitka č. 98). Ustanovení zákona č. 334/1992 Sb. obec využila jako klíč pro výběr ploch, které je nutné vypustit. Současně obec zohlednila skutečnost, že na některých plochách již bylo s využitím započato, takové plochy v řešení ponechala.

Podatelé se odvolávají na Zprávu o uplatňování z roku 2018, kterou přímo citují, přičemž se však dopouštějí editací textu a tím i hrubého zkreslování významu tohoto textu. Zatímco podatelé uvádějí text „Nevznikla tak objektivní potřeba vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch, a to ani ze strany majitelů pozemků, ani ze strany politické reprezentace obce“, ve skutečnosti text zněl „Tuto skutečnost neprokázal ani sám podatel. Pořizovatel současně neobdržel žádný požadavek na vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch, a to ani ze strany majitelů pozemků, ani ze strany politické reprezentace obce.“ Význam skutečného textu je tak přesně obrácený. Je konstatováno, že je ploch vymezen nadbytek, objektivní důvody (tj. technické nebo legální) pro vyřazení částí ploch nebyly shledány. Současně je však řečeno, že by plochy mohly být vypuštěny (a z kontextu lze dovodit, že by to bylo žádoucí), pokud by se tak rozhodl některý z majitelů nebo politická reprezentace obce. Tato situace v současné době nastala. Tvzení podatelů je tak hrubě zkreslené, nepravdivé a je zjevně vedeno snahou manipulovat důkazy ve prospěch vlastních zájmů.

V posledních třech odstavcích této námítky podatelé opakují argumenty z námitek č. 92 až 98 (a mnohých, zpravidla částečně zmatečných v rozsahu námitek č. 1 až 91). Konstatování, že územní plán nehájí pouze veřejný zájem na ochraně půdního fondu, je pravdivé. Důvodem pro vypuštění zastavitelných ploch je však ochrana sociální soudržnosti, která je jedním z hlavních cílů územního plánování. Na vypuštění žádné jiné zastavitelné plochy než zastavitelných ploch PZ03, PZ05, PZ07, PZ10 a PZ13 nebyl prokázán tak silný veřejný zájem, jakým je právě ochrana zemědělského půdního fondu. U ploch PZ07 a PZ13 bylo od vypuštění upuštěno, protože na nich již započala realizace navrženého využití (tj. byla vydána územní rozhodnutí). U ploch PZ03 ani PZ10 toto není možno konstatovat. U plochy PZ05 byla zjištěna vydané územní rozhodnutí, avšak pouze v rámci zastavěného území, kde odpovídá stávajícímu využití.

Námítka č. 100

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou, nebo pozemků nově zařazovaných do ploch pro bydlení.

Vypuštění lokality PZ03 a PZ10 je v rozporu s Konceptí rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, stanovenou v platném Územním plánu Charvatce v kapitole B, zejména s bodem 1 části B.2 Hlavní cíle rozvoje: „Obec Charvatce plní funkci nestřediskového sídla trvalého významu. Její rozvojové předpoklady spočívají v soustředěném a cíleném rozvoji bydlení, dále ve využití části zastavitelných ploch pro částečné uplatnění pobytové rekreace a drobných služeb v rámci smíšených obytných venkovských ploch. Dále je v rozporu s bodem 1 části B.3 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot: „Hlavním cílem ochrany hodnot území je částečné zlepšení životního prostředí. Dnes území obce představuje agroindustriální krajinu s výraznými civilizačními zásahy. I když lze konstatovat, že se jedná o území se střední ekologickou stabilitou, rozsáhlé zemědělské plochy orných půd a absence lesních ploch jsou rizikové faktory. Dojde-li k využití zastavitelných ploch bydlení venkovského typu a smíšených obytných venkovských ploch, dojde paradoxně i ke zvýšení ekologické stability krajiny, neboť dojde ke zvýšení podílu trvalého zatravnění a zvýšení podílu vysokorostoucí zeleně v rámci zahrad rodinných domů.“ Vypuštění lokalit PZ03 a PZ10 neodpovídá koncepci rozvoje území obce, stanovené v platném Územním plánu Charvatce. Žádáme proto o jejich zachování.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Podatelé tvrdí rozpor Změny č. 3 s větou „Obec Charvatce plní funkci nestřediskového sídla trvalého významu. Její rozvojové předpoklady spočívají v soustředěném a cíleném rozvoji bydlení, dále ve využití části zastavitelných ploch pro částečné uplatnění pobytové rekreace a drobných služeb v rámci smíšených obytných venkovských ploch“, obsaženou v koncepci rozvoje obce. Pořizovatel tento rozpor neshledává a ani podatelé jej nijak blíže nespecifikují. V obci zůstává stále dostatečné množství zastavitelných ploch, jejichž prostřednictvím je koncepce realizována.

Dále opakovaně tvrdí rozpor s následujícím textem Územního plánu: „Hlavním cílem ochrany hodnot území je částečné zlepšení životního prostředí. Dnes území obce představuje agroindustriální krajinu s výraznými civilizačními zásahy. I když lze konstatovat, že se jedná o území se střední ekologickou stabilitou, rozsáhlé zemědělské plochy orných půd a absence lesních ploch jsou rizikové faktory. Dojde-li k využití zastavitelných ploch bydlení venkovského typu a smíšených obytných venkovských ploch, dojde paradoxně i ke zvýšení ekologické stability krajiny, neboť dojde ke zvýšení podílu trvalého zatravnění a zvýšení podílu vysokorostoucí zeleně v rámci zahrad rodinných domů.“ Tento argument byl vyvrácen již v rámci odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 57.

Tento text s charakterem odůvodnění (nikoliv s charakterem koncepce) není v rozporu s cílem Změny č. 3. Tím není zvyšování ekologické stability, ale snížení tlaku na sociální soudržnost. Uvedené tvrzení z Územního plánu, pakliže je platné, zůstává v platnosti nadále.

Ohledně obavy podatelů o zvyšování ekologické stability je pak možno konstatovat, že Změna č. 3 stabilizuje předmětné území jako plochy zemědělské – orné půdy, které připouští např. zřizování „prvků na ochranu proti vodní erozi“, mezi něž patří především meze a remízky. Je-li tedy cílem podatelů dosažení vyšší míry ekologické stability, Územní plán ve znění Změny č. 3 jim toto neznemožňuje.

Pořizovatel neshledal ve znění Územního plánu a Změny č. 3 rozpory, který by svou povahou bránil vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Námitka č. 101

Podání je v tomto bodě současně námitkou i připomínkou:

- **námitka:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínka:**
 - nesouhlas s aktualizací zastavěného území v rozsahu parcel 26/7 a 26/8 (obojí k. ú. Charvatce u Jabkenic)
 - nesouhlas se stanoveným využitím parcel 26/7 a 26/8 (obojí k. ú. Charvatce)

Znění námitky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých

právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou, nebo pozemků nově zařazovaných do ploch pro bydlení, dokonce i pozemků neoprávněně zařazených do zastavěného území.

Nesouhlasíme s aktualizací zastavěného území. Vzhledem k vypouštění lokalit pro výstavbu z důvodu ochrany ZPF nesouhlasíme s aktualizací zastavěného území, která není v souladu s § 58 a § 2 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. (stavebního zákona). Dle těchto ustanovení je „zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,“.

Pozemek 26/8 v k. ú. Charvatce u J. není zastavěný stavební pozemek ani jeho součást, není oplocený, není pod společným oplocením se stavební parcelou, netvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, je využíván pro zemědělství, nikoliv jako zahrada. Netvoří stavební proluku, z větší části je obklopen volnou krajinou, nejedná se o ostatní veřejná prostranství, neplní podmínky pro zařazení do zastavěného území, podle stavebního zákona nemůže být součástí zastavěného území.

Pozemek 26/8 není zahradou, ale je využíván pro zemědělství, požadujeme jeho vymezení jako plocha NZO v nezastavěném území namísto plochy ZS v zastavěném území.

Požadujeme zrušení zastavěného území zahrnujícího do sebe pozemek 26/8 v k. ú. Charvatce u J. a zrušení stavu plochy ZS (plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená) na tomto pozemku, neboť se nejedná o stav, ale o změnu z plochy zemědělské na plochu zeleně soukromé ZS, a požadujeme jeho zařazení do plochy NZO (plochy zemědělské, orná půda) v nezastavěném území.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínek: Připomínky **nebudou zohledněny**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: V rámci uvedeného odůvodnění nebyly uplatněny žádné argumenty, které by rozporovaly vypouštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínek: Změna č. 3 neaktualizuje zastavěné území na předmětném území. Zastavěné území bylo vymezeno územním plánem. V území nenastaly takové změny, které by umožnily dle § 58 Stavebního zákona parcely ze zastavěného území vyjmout. Podrobné vypořádání argumentace ohledně stanovení využití plochy v zastavěném území je uvedeno v rámci odůvodnění způsobu vypořádání připomínky v bodě „námitka č. 36“ podatelů.

Dále je třeba upozornit na znění § 2 odst. (1) písm. c) Stavebního zákona, kde je uváděno, že související pozemky jsou „zpravidla pod společným oplocením“. Oplocení tak není podmínkou. Současně není pravdou, že by pozemky pod společným oplocením nebyly, ačkoliv se přinejmenším z části jedná o živý plot. U parcely č. 26/7 je pak naprosto zjevné, že je využívána společně se zahradou na pozemku 29/1. Obě parcely mají charakter produkční zahrady, nikoliv plochy zemědělské.

Námitka č. 102

Podání je v tomto bodě současně námitkou i připomínkou:

- **námítka:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **přípomínka:** nesouhlas s vymezením plochy přestavby PP03

Znění námítky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou, nebo pozemků nově zařazovaných do ploch pro bydlení.

Nesouhlas s plochou přestavby PP03, vymezenou nově v ploše BV (bydlení v rodinných domech – venkovské), když jsou přitom vypouštěny zastavitelné plochy lokalit PZ03 a PZ10. Lokalita PP03 nemá zajištěný žádný přístup, přitom se jedná o poměrně velkou rozvojovou plochu pro bydlení, nad 2 ha. Dle územního plánu je plocha PP03 součástí zastavěného území, fakticky se však jedná o louku bez zástavby na okraji obce, kterou by bylo možné zařadit do nezastavěného území a tím ochránit bonitní ZPF a zeleň v okolí vodního toku. Nejedná se o brownfield, ale o funkční areál s funkcí živočišné výroby a skladování. Je otázka, zda by nebylo prospěšnější stávající využití ponechat, protože v této části obce nikoho významným způsobem neruší, což se však nedá říct o nově navržené ploše pro bydlení v těsném sousedství plochy sloužící jako řeznictví s porážkou a jako zemědělská výroba – rybníkářství. I z tohoto pohledu je plocha PP03 méně vhodná pro bydlení než vypouštěné PZ03 a PZ10. Vypouštění lokalit PZ03 a PZ10 z důvodu velkého množství ploch pro bydlení nedává smysl, pokud se zároveň na loukách plochy PP03 navrhují plochy pro bydlení. Lokalita PP03 je pro bydlení méně vhodná než lokality PZ03 a PZ10 zejména kvůli neexistujícímu a nezajištěnému přístupu k PP03, jedná se o poměrně velkou rozvojovou plochu bez zajištění a možnosti vymezení veřejných prostranství dle předpisů (§ 7 a § 20 a § 22 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kde se mimo jiné požaduje dopravní napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci, která by měla mít šířku min. 8 m. Zároveň v této nemalé ploše není zajištěna žádná občanská vybavenost. Bydlení v PP03 bude rušeno živočišnou výrobou, která je změnou č. 3 vymežována a potvrzována. Žádáme o zrušení rozporu vznikajícího při vymezení plochy pro bydlení PP03 a zároveň vypouštění lokalit PZ03 a PZ10 z důvodu mnoha ploch pro bydlení. Žádáme o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 pro výstavbu.

Pro plochu PP03 není stanovena podmínka regulačního plánu nebo územní studie, která by zahrnovala celé území areálu, přestože se jedná o složité území bez dopravního napojení. Žádáme o zrušení plochy PP03 pro bydlení.

Vymezovat další plochy pro bydlení v PP03 a odůvodňovat jejich vhodnost tím, že by se měl problém nadbytku ploch pro bydlení řešit vypuštěním jiných zastavitelných ploch, což však nebylo v obsahu změny, ukazuje k tomu, že obsah změny nebyl nastaven správně s ohledem na práva vlastníků na území obce. Bydlení v části PP03 neodstraňuje živočišnou výrobu, Změna č. 3 plochu pro živočišnou výrobu VVz a VVr v části potvrzuje, přestože lze očekávat nepříjemnou zátěž pro pohodu bydlení v PP03. Pouze se tak využije zelená plocha louky u areálu pro bydlení, místo redukce ploch pro výrobu a skladování a místo ochrany ZPF a přírodního charakteru lokality v blízkosti potoka.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínky: Připomínka **bude zohledněna**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: V rámci uvedeného odůvodnění nebyly uplatněny žádné argumenty, které by rozporovaly vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky: Podatelé navrhuji postup v rozporu s § 58 Stavebního zákona, když zmiňují vypuštění plochy, Změnou č. 3 vyznačené jako PP03, ze zastavěného území. Argumentace proti ploše PP03 byla uvedena již v námitkách č. 28 až č. 33, č. 58 až 60, č. 65 a č. 68. Argumenty se opakují, a to v rozsahu platných i neplatných argumentů. Na základě argumentace uvedené ve zmíněných námitkách došel pořizovatel k závěru, že zastavitelná plocha má být z řešení Změny č. 3 vypuštěna. Vyhodnocování opakujících se argumentů je tak bezpředmětné, důvody pro vypuštění plochy PP03 jsou uvedeny v předchozích částech tohoto textu.

Námitka č. 103

Podání je v tomto bodě současně námitkou i připomínkou:

- **námitka:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínka:** nesouhlas se změnou využití ploch ZS na plochy BV

Znění námity: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou, nebo pozemků nově zařazovaných do ploch pro bydlení.

Nesouhlas se změnou plochy ZS (zeleň soukromá a vyhrazená) na plochy BV (bydlení v rodinných domech – venkovské), když se zároveň vypouští zastavitelné plochy lokalit PZ03 a PZ10 z důvodu nadbytku ploch pro bydlení a ochrany cenného ZPF. I s ohledem na nové vymezení plochy ZS na pozemcích ve vypouštěné lokalitě PZ05 se jedná o neproporcionální postup, kdy se bezdůvodně některým vlastníkům pozemků plocha ZS ubírá, jiným přidává, plocha BV se z někomu ubírá, druhým přidává. Lze tedy očekávat, že v příští změně ÚP se nyní nově vymezené plochy ZS změní na BV, a protože jsou v zastavěném území, omezení ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF se na ně nebude vztahovat. Nesouhlasíme s vymezením plochy ZS (zeleň soukromá a vyhrazená) na pozemcích původně zastavitelné plochy PZ05 z důvodu uvedeného výše. Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10, protože se jejich vypuštěním jedná o nepřiměřený zásah do vlastnictví, nespravedlivý s ohledem na vymezování nových ploch BV na pozemcích na jihu sídla (např. 535/21, 535/20 a dalších), těsně sousedících s vypouštěnou lokalitou PZ03.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínky: Připomínka **nebude zohledněna**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce a způsobu vypořádání připomínky:

V rámci uvedeného odůvodnění je tvrzen nespravedlivý postup při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití. Podatelé však ve svém odůvodnění nereflktují skutečnost, že zatímco v případě ploch PZ03 a PZ10 jde o vypuštění návrhu, u plochy ZS v těsném sousedství plochy PZ03 jde o uvedení stavu do souladu se stávajícím využitím podle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je výslovně uvedeno, že „se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.“ Zahrady v rámci zastavěného stavebního pozemku tuto definici bezesporu a nadevší pochybnost splňují. Zahrnutí těchto zahrad do ploch bydlení tak nelze zpochybnit, jedná se o postup podle platné legislativy.

Obdobná situace platí i u ploch ZS, vymezených v zastavěném území na vypuštěné zastavitelné ploše PZ05. Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. se zdá být optimální zahrnutí parcely 26/7 do ploch bydlení, neboť je využívána společně a shodně s parcelou 29/1, která je do ploch bydlení zahrnuta. Obě tyto parcely tvoří zázemí domu čp. 71. Parcela 26/8 je parcelou v zastavěném území, vymezeném Územním plánem. Parcela je oplocená (byť živým plotem) a je plně zasíťovaná a připravená pro výstavbu. Dle těchto skutečností, podrobně rozepsaných v rámci totožné „námitky č. 36“ tohoto podání, by tyto pozemky měly být zařazeny do plochy bydlení. K zahrnutí do ploch zeleně soukromé a vyhrazené zpracovatel přistoupil po konzultaci s určeným zastupitelem, aby předešli podezření z diskriminačního jednání, a to s ohledem na vlastnické vazby na starostu obce. Tímto rozhodnutím je fakticky znemožněna výstavba i na pozemku, který už byl pro tuto výstavbu zainvestován. Dochází tak k poškození práv jeho vlastníka, který nicméně proti tomuto řešení nepodal námitku. V rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání tak nelze tuto skutečnost řešit.

Podatelé rovněž naznačují chybné zahrnutí obou pozemků do zastavěného území. Pozemky byly do zastavěného území zahrnuty Územním plánem Charvatce v původním znění, v rámci něhož bylo zastavěné území řádně projednáno a schváleno. Od doby jeho projednání nenastaly ve využití obou parcel takové změny, které by podle § 58 Stavebního zákona umožnily jejich vyjmutí ze zastavěného území (Stavební zákon v tomto smyslu hovoří o nezahrnutí ploch v intravilánu do zastavěného území, vyjímání ze zastavěného území specificky neřeší, z logiky věci je tak nutno aplikovat obdobný postup).

Podatelé tak v rámci odůvodnění nevznegli argumenty, na základě kterých by bylo možno přehodnotit řešení navržené Změnou č. 3. Rovněž vznesená připomínka proti zahrnutí parcel, dříve definovaných jako plochy ZS, do ploch BV, nemá oporu v platné legislativě.

Námítka č. 104

Podání je v tomto bodě současně námitkou i připomínkou:

- **námítka:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínka:** nesouhlas se stanovením charakteristických prvků venkovské výstavby

Znění námítky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou, nebo pozemků nově zařazovaných do ploch pro bydlení.

Nesouhlas s chybným stanovením podmínek v urbanistické koncepci v části C.3 týkajících se charakteristických prvků místní venkovské zástavby. V rámci těchto podmínek se požaduje beze zbytku dodržení těchto podmínek v zastavitelných plochách, jedná se o tvar budov, sklon střech, typ a materiál oplocení, umístění staveb na pozemku. Tyto podmínky přísluší regulačnímu plánu, územní plán je nesmí obsahovat v souladu s § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), pokud se nejedná o územní plán s prvky regulačního plánu. Pro Změnu č. 3 nebylo v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení výslovně uvedeno, že bude obsahovat prvky regulačního plánu, není tedy možné, aby byly do návrhu Změny č. 3 navrhovány podmínky obsahující prvky regulačního plánu. Orgány územního plánování, stavební úřady ani jiné orgány nesmí tyto podmínky požadovat v souladu s přechodným

ustanovením zavedených zákonem č. 350/2012 Sb. Čl. II, bodem 4: „Části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny“. Změna č. 3 ÚP neobsahuje dostatečnou ochranu venkovského charakteru staveb, požaduje se náprava řádným zákonným postupem.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínky: Připomínka **bude částečně zohledněna**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: V rámci uvedeného odůvodnění nebyly uplatněny žádné argumenty, které by rozporovaly vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky: Změna č. 3 stanovila základní charakteristické rysy výstavby v obci. Dle zjištění pořizovatele tyto základní charakteristické rysy odpovídají skutečnosti. Tyto rysy tvoří jednotný charakter místní výstavby, definují venkovskou podobu zástavby, identitu místa a tvoří tak architektonickou a urbanistickou hodnotu, kterou je nutno územním plánem chránit. Požadavek na ochranu hodnot vyplývá i z obsahu územního plánu, stanoveného vyhláškou č. 500/2006 Sb., v příloze č. 7, odst. 1, písm. b) a c). Jako hodnoty, které je nutné hájit, tak tyto charakteristické rysy mají být do Územního plánu zahrnuty.

Formulace, která je využita v rámci Změny č. 3, kdy se u nové výstavby vyžaduje jejich dodržování, však již nemá pouze podobu ochrany hodnoty, ale konkrétního regulačního prvku, který územnímu plánu nepřísluší. Na základě uplatněné námítky je tak třeba upravit znění Změny č. 3 tak, aby chránila definované hodnoty, aniž by tvořila nepřiměřenou regulaci.

Námítka č. 105

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty

předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou, nebo pozemků nově zařazovaných do ploch pro bydlení.

U zastavitelných ploch s požadavkem územní studie je zřejmé, že u těchto ploch neproběhla žádná zásadní stavební aktivita, není proto důvod, aby nebyly vypuštěny nebo zredukovány namísto vypouštěných lokalit PZ03 a PZ10. Důvodem není, že jejich prověření nebylo uvedeno v obsahu změny, protože od obsahu je možné se odchýlit s uvedením důvodů, proč se od obsahu návrh odchýlil, analogicky jako u zadání územního plánu. V odůvodnění textu změny ÚP či nového ÚP je pro tento účel v příloze 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. stanovena kapitola „vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem“. Územní plán rozlišuje a stanovuje zastavěné území, zastavitelné plochy a nezastavěné území. Při vymezení zastavěného území je nutné dodržet ustanovení § 58 a § 2 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon), dále také jen stavební zákon. Pozemky, které nejsou v souladu s ustanovením výše, je možné vymezit jako zastavitelné plochy nebo jako nezastavěné území. Dělení pozemků nebo oplocení není důvodem pro zařazení pozemků do zastavěného území v souladu s ustanovením výše, není to ani důvodem pro ponechání v zastavitelné ploše. Podobně není důvodem redukce podstatné části zastavitelné plochy skutečnost, že došlo k výstavbě jednoho rodinného domu, nebo k parcelaci na několik RD při zastavěném území, jako je tomu u lokality PZ07, kde ostatní pozemky nemalého rozsahu, mimo povolenou výstavbu RD, mohou být ze zastavitelných ploch vypuštěny. Je zajímavé, že v této lokalitě došlo k povolení rodinného domu a dělení několika pozemků v jeho okolí, přestože platný územní plán požaduje v koncepci rozvoje obce v kap. B1 Zásady celkové koncepce rozvoje obce: „Pozemky zahrnuté do zastavitelných ploch nelze samostatně dělit či slučovat, pokud není zpracován návrh parcelace celé zastavitelné plochy v souladu územním plánem.“ V případě výstavby RD a dělení malé části lokality tato podmínka zjevně dodržena nebyla. Různě dělené pozemky a oplocení mohou být součástí nezastavěného území a běžně jimi jsou (viz § 18 odst. 5 stavebního zákona). Tedy ani dělení pozemků a oplocení nejsou důvodem, proč by pozemky dělené a oplocené nemohly být vypuštěny ze zastavitelných ploch.

Argumentace, že lokality PZ03 a PZ10 nebyly využity pro výstavbu RD a proto je možné je vypustit, nemůže obstát, protože většina jiných lokalit, zejména větších zastavitelných ploch mimo zastavěné území, nebyla také využita pro výstavbu RD (zcela PZ16, PZ13, PZ15 nebo v jejich podstatné části PZ07, PZ18) a přesto tyto lokality vypouštěny nejsou. Navíc ze strany vlastníků pozemků lokalit PZ03 a PZ10 byly podnikány kroky směřující k výstavbě RD (viz námitky výše), avšak nebylo možné tyto kroky dokončit, protože obec vydala stavební uzávěru na lokality PZ03, PZ05 a PZ10, na jiné lokality však stavební uzávěra vydána nebyla, což je velmi účelové a neproporcionální.

Obec, namísto toho, aby si zpracovala změnu územního plánu s prvky regulačního plánu pro zajištění vhodného charakteru a struktury výstavby, se stanovením podmínek např. tvaru a sklonu střech, omezení počtu bytových jednotek apod., velikosti stavebních pozemků, s požadavkem na zpracování regulačních plánů pro větší lokality, které jsou projednávány podle stavebního zákona a závazné na rozdíl od územních studií, od kterých je možné se odchýlit, případně alespoň stanovila vhodné požadavky pro zpracování územních studií např. rozlohu či procenta zastoupení veřejných prostranství v lokalitách, zelené pásy na okrajích výstavby při přechodu do volné krajiny apod., stanovila podmínku zpracování územní studie na novou plochu pro bydlení PP03, která je v areálu funkčního zemědělského družstva zcela bez přístupu, vypouští lokality PZ03 a PZ10, ve kterých se chystá výstavba RD, přitom však

výstavba v obci není řádně regulována, protože územní plán bez prvků regulačního plánu nesmí obsahovat podrobnosti náležející regulačnímu plánu, jako je např. sklon střech, a pokud je obsahuje, nemohou být vyžadovány.

Žádáme o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 pro výstavbu v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 územního plánu, protože kromě PZ05 nedošlo k prověření potřeby vypuštění u ostatních zastavitelných ploch na území obce a protože ani při vypuštění PZ03 a PZ10 není územním plánem zajištěn vhodný krajinný ráz obce a žádoucí charakter a struktura zástavby. Vyloučení pouze ploch PZ03, PZ05 a PZ10 je svévolný a excesivní zásah veřejné moci.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: Podatelé v odůvodnění námítky opakují argumenty, které byly uvedeny v textu námítky již několikrát a několikrát byly rovněž vypořádány. V první části tvrdí absenci aktivity na ostatních zastavitelných plochách, a tudíž nedůvodnost vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Důvodem vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ05 a PZ10 však není absence aktivity vedoucí k výstavbě, nýbrž nadbytečná výměra zastavitelných ploch s potenciálními negativními dopady na udržitelný rozvoj. Plochy PZ03, PZ05 a PZ10 byly pro vypuštění vybrány, neboť leží na půdách s vysokou třídou ochrany. Vzhledem k nadbytečnému rozsahu zastavitelných ploch nelze prokázat výrazně převažující zájem na záboru takto kvalitních zemědělských půd, proto musely být vyhodnoceny. Na kvalitních zemědělských půdách leží i zastavitelné plochy PZ07 a PZ13. Na těch však již byla podle platného územního plánu vydána územní rozhodnutí, proto se obec rozhodla k vypuštění těchto zastavitelných ploch nepřistoupit. Konstatování podatelů, že vydání územního rozhodnutí na části zastavitelné plochy není překážkou pro vypuštění zbylé části, může být za určitých okolností pravdivé. Například v případě zastavitelné plochy PZ07 je ovšem pravdivé pouze částečně, protože pokud by došlo k vypuštění celého zbytku zastavitelné plochy, byla by znemožněna i budoucí výstavba na ploše s vydaným územním rozhodnutím, a to s ohledem na ust. § 22 vyhl. 501/2006 Sb. o nejmenší šíři veřejného prostranství zpřístupňujícího pozemek rodinného domu. S ohledem na tyto skutečnosti se obec rozhodla od vypuštění těchto ploch upustit. Jedná se o objektivní klíč, využitý z rozhodnutí volených zástupců obce, který nelze považovat za diskriminační. Nutno je přihlídnout i ke skutečnosti, že i v případě vypuštění částí zastavitelných ploch PZ07 a PZ13 Změnou č. 3, nedošlo by k dosažení cíle, jehož se podatelé námitkou snaží domoci, tj. zachování zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Podatelé upozorňují na „zajímavé“ dělení pozemků v zastavitelné ploše PZ07. Uplatňování územního plánu a jeho výklad je věcí příslušných dotčených orgánů. Obec územní plán schvaluje, na jeho další užívání však již nemá přímý vliv. Může jej ovlivňovat pouze prostřednictvím případných změn, pořizovaných v souladu se Stavebním zákonem.

S tvrzením, že „argumentace, že lokality PZ03 a PZ10 nebyly využity pro výstavbu RD a proto je možné je vypustit, nemůže obstát“, se lze ztotožnit. Tato argumentace ve Změně č. 3 ani při rozhodování o obsahu Změny č. 3 nebyla uplatněna. Plochy jsou vypouštěny z důvodu nadbytečné výměry zastavitelných ploch. Nadbytečnost výměry podatelé nezpochybnili. Výběr zastavitelných ploch k vypuštění byl proveden s ohledem na jednoznačná ustanovení platné legislativy, v tomto případě zákona č. 334/1992 Sb.

Tvrzení, že obec stanovila podmínku zpracování územní studie pro plochu přestavby PP03, je nepravdivé. Pro plochu PP03 nebylo zpracování územní studie Změnou č. 3

požadováno. Plocha PP03 byla vymezena s přístupem přes veřejné prostranství přímo z centra sídla Charvatce, není tak pravdou, že se jedná o plochu „zcela bez přístupu“. Na základě vyhodnocení námítky podatelů nadto dochází k vypuštění plochy PP03. To však nemá vliv na zastavitelné plochy PZ03 a PZ10. Zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu, které podatelé vyžadují, je možné navrhnout v souladu s § 44 a § 46, resp. § 55a Stavebního zákona, nelze tak však učinit prostřednictvím námítky k projednávané územně plánovací dokumentaci.

Plochy PZ03 a PZ10 byly vypuštěny na základě objektivních důvodů (excesivní rozsah zastavitelných ploch v obci), na základě legitimního, objektivního a zákonného klíče (poloha na půdách s II. třídou ochrany, které je možné zabírat pouze v případě prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu). Nelze tvrdit, že vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 by došlo k narušení krajinného rázu, charakteru a struktury zástavby, jak podatelé předestírají, a tuto tezi podatelé ani nijak nedokládají. Dle těchto závěrů lze vyloučit, že by vypuštění zastavitelných ploch představovalo ze strany obce svévolný nebo excesivní zásah. Pořizovatel považuje za prokázané, že obec postupovala v souladu s veřejným zájmem a přiměřeně.

Námítka č. 106

Podání je v tomto bodě současně námitkou i připomínkou:

- **námítka:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínka:** nesouhlas se stanoveným využitím plochy PP01 a nesouhlas se zahrnutím plochy PP01 do zastavěného území

Znění námítky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou, nebo pozemků nově zařazovaných do ploch pro bydlení.

Nesouhlas se zařazením plochy přestavby PP01 do zastavěného území a do stavu plochy BV (bydlení v rodinných domech – venkovské). V platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) je uvedeno, že plocha přestavby PP01 je území bývalého rekreačního tábora. Tato plocha PP01 je velkého rozsahu 0,945 ha, měla by tedy být posuzována jako plocha

rozvojová, protože se nejedná o zahradu rodinného domu (jehož budova na existovala už před Změnou č. 2), ale většina lokality PP01 byla využívána k jiným účelům. Lze předpokládat, že na pozemku dojde ke stavební činnosti s možností výstavby více než desítky rodinných domů, je chybné se tvářit, že se jedná o stav. Zejména s ohledem na blízkost lesa se u této lokality nabízí prověření k redukci výstavby, vymezení jako stavu pouze malé části pozemku s RD, převažující část pozemku však může být ze zastavitelných ploch vypuštěna. Toto je důležité vzít v úvahu, pokud obec tvrdí, že má nadbytek zastavitelných ploch pro bydlení, i s ohledem na důvody popsané výše v námitkách. Stavební zákon v § 2 odst. 1 písm. c) stanoví, že zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Tato definice sice umožňuje zařazení téměř hektarového pozemku s budovou jednoho RD do zastavěného území, ale také umožňuje zařazení pouze jeho části slovem „zpravidla“. S ohledem na původní funkci rekreačního tábora se zařazení části velkého pozemku do nezastavěného území nabízí, pokud má obec nadbytek ploch pro bydlení. Případně je možné namísto plochy pro bydlení na převažující části lokality vymezit plochu pro zeleň, bez možnosti výstavby RD. Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 2, protože na jiném místě v území jsou navrhovány kroky podporující výstavbu RD a upevnění původní plochy přestavby jejím zařazením do stavu a do zastavěného území. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, jsou pozemky vymezené v zastavěném území zvýhodněny před pozemky v zastavitelných plochách či v plochách přestavby. Požadujeme zrušení zastavěného území zahrnujícího do sebe lokalitu PP03 a zrušení stavu plochy SV v této lokalitě, neboť se nejedná o stav, ale o změnu z původního rekreačního tábora na plochy pro bydlení.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínky: Připomínka **nebude zohledněna**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: V rámci uvedeného odůvodnění nebyly uplatněny žádné argumenty, které by rozporovaly vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Skutečnost, že došlo k využití plochy přestavby v jiné části obce, nezpochybňuje důvody pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Změna č. 3 tak v žádném případě řešením plochy PP01 nečiní kroky podporující výstavbu rodinných domů, jak tvrdí podatelé. Vypuštění plochy přestavby PP03 bylo řešeno samostatnou připomínkou podatelů (respektive dílčími připomínkami volně rozptýlenými v textu podání) a takto také vyhodnoceno. Plocha PP03 bude z řešení Změny č. 3 vypuštěna, což však nemá vliv na řešení ploch PZ03 a PZ10.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky: Podatelé dovozují, že plocha přestavby PP01 měla být vymezena jako plocha zastavitelná. Plochu PP01 vymezil platný územní plán a k jeho řešení není možné podávat v rámci Změny č. 3 námitky. Důvody, proč mělo dojít k vymezení zastavitelné plochy a jaký by to mělo vliv na současný stav v území, však pořizovateli nejsou zřejmé.

Dále podatelé uvádějí své předpoklady budoucího vývoje, které však neopírají o žádné věcné argumenty. Zpracovatel, a ve shodě s ním i podatelé, konstatovali, že se dle § 2 Stavebního zákona jedná o zastavěný stavební pozemek. Návrh podatelů, aby byla do zastavěného území zahrnuta pouze část, by v takové případě byl diskriminační, proti čemuž se podatelé v jiných (nedostatečně doložených) případech sami ohrazují. K nezahrnutí celého zastavěného stavebního pozemku pořizovatel neshledal dostatečné důvody. Slovo „zpravidla“ je dle názoru pořizovatele a s ohledem na užitou interpunkci nadto nutno vztahovat ke slovům

„pod společným oplocením“, čímž zákonodárce poukazuje na skutečnost, že ne všechny pozemky tvořící souvislý celek musí být oploceny.

Důvody pro zahrnutí do stavových ploch jsou popsány výše v textu, kde podatelé plochu PP01 již napadali (zejm. „námitka č. 38“ až „námitka č. 43“ a „námitka č. 44“ až „námitka č. 47“).

Námitka č. 107

Podání je v tomto bodě současně námitkou i připomínkou:

- **námitka:** nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10
- **připomínka:** nesouhlas s aktualizací zastavěného území v lokalitě Na Pile

Znění námitky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současně platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10, určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou, nebo pozemků nově zařazovaných do ploch pro bydlení, i pozemkům neoprávněně zařazených do zastavěného území.

Nesouhlas s aktualizací zastavěného území a s jeho vymezením na pozemcích 645, 52/2, 52/34 v k. ú. Charvatce u Jabkenic. Zařazení těchto pozemků do zastavěného území, zejména rozšíření v jejich severních částech vybíhajících mimo zástavbu do volné krajiny, je v rozporu se stavebním zákonem (§ 58 a § 2 odst. 1 písm. c), neboť se nejedná o zastavěné stavební pozemky ani o jeho součásti, nejsou pod společným oplocením se stavební parcelou, netvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, nachází se na něm louka se vzrostlou zelení (staleté duby apod.). Netvoří stavební proluku, z větší části je obklopen volnou krajinou, nejedná se o ostatní veřejná prostranství, neplní podmínky pro zařazení do zastavěného území, podle stavebního zákona nemůže být součástí zastavěného území. Severní cíp těchto pozemků vybíhá do volné krajiny a nachází se v bezprostředním sousedství vodního toku. Nezákoně zařazení uvedených pozemků do zastavěného území tyto pozemky účelově zvýhodňuje a umožňuje jejich snadnější vymezení pro výstavbu v další změně územního plánu, protože se na tyto pozemky nebude vztahovat omezení ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Jedná se o neproporcionální přístup, když se na

jedné straně vypouští lokality PZ03 a PZ10 z důvodu mnoha ploch pro bydlení, na druhé straně jsou u výše uvedených pozemků navrhovány kroky směřující k budoucímu zařazení těchto pozemků pro výstavbu.

Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 2, protože na jiném místě v území jsou navrhovány kroky, které usnadňují budoucí změnu výše uvedených pozemků pro výstavbu. S ohledem na stav pozemků a blízkost vodního toku požadujeme vymezení dotčených pozemků nikoliv jako stav v ploše ZS, ale jako přírodní zeleň v nezastavěném území, např. stav NZL (plochy zemědělské – louky – drnový fond), případně jako ZP (plochy systému sídlení zeleně – zeleň přírodního charakteru), v souladu s jejich charakterem. Požadujeme zrušení zastavěného území zahrnujícího do sebe pozemky 645, 52/2, 52/34 v k. ú. Charvatce u Jabkenic, zejména pak při jeho rozšíření do severních částí těchto pozemků vybíhajících do volné krajiny, vymezeného v rozporu se stavebním zákonem. Upozorňujeme, že za soulad návrhu územního plánu a jeho změn se stavebním zákonem a s dalšími předpisy zodpovídá zpracovatel a pořizovatel územního plánu, kteří nemohou postupovat podle nezákonných požadavků obce, a pokud tak činí, riskují postih.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínky: Připomínka **bude zohledněna**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: V rámci uvedeného odůvodnění nebyly uplatněny žádné argumenty, které by rozporovaly vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Namísto argumentů podatelé navrhuji změny Územního plánu. Tento návrh musí být učiněn postupem podle Stavebního zákona, nelze jej uplatňovat námitkou k změně, která předmětné pozemky neřeší.

Odůvodnění způsobu vypořádání připomínky: Námitka byla uplatněna v textu již několikrát. Její detailní vyhodnocení, včetně všech zde uvedených argumentů, je obsaženo v odůvodnění způsobu vypořádání připomínky v bodě „námitka č. 34“. V rámci tohoto odůvodnění je konstatováno, že části parcel 645, 52/2 a 52/34 (k. ú. Charvatce u Jabkenic) nelze zahrnout do zastavěného území, neboť v rozporu se zjištěním zpracovatele Územního plánu nejde o zastavěné stavební pozemky ve smyslu § 2 Stavebního zákona. Postup zpracovatele byl z hlediska uspořádání území logický, když lze těžko spatřovat důvody pro pouze částečné zahrnutí cele oplocených parcel do zastavěného území, nicméně z hlediska striktního výkladu Stavebního zákona tento postup není možný. Zpracovatel přitom nemohl přistoupit k vypuštění dříve zahrnutých částí parcel, neboť jejich zahrnutí do zastavěného území bylo řádně projednáno a schváleno a současně od minulého rozhodnutí nenastaly ve využití ploch změny, které by dle § 58 Stavebního zákona opravňovaly jejich vyřazení ze zastavěného území.

Na základě uplatněné připomínky tak nebudou do zastavěného území Změnou č. 3 zahrnuty části parcel 645, 52/2 a 52/32 (vše k. ú. Charvatce u Jabkenic)

Námitka č. 108

- nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10

Znění námítky: „Nesouhlas s návrhem ploch NZO (plochy zemědělské, orná půda) a se zařazením v nezastavěném území na pozemcích nebo jejich částech, které jsou v současné platném územním plánu (úplné znění po Změně č. 2) vymezeny jako lokality PZ03 a PZ10,

určené pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D).

Žádost o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 na předmětných pozemcích s možností výstavby rodinných domů, občanského vybavení a související dopravní a technické infrastruktury, zařazených do zastavitelných ploch BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), ploch pro komunikace a ochrannou zeleň, v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Vlastníci předmětných pozemků mají v úmyslu realizovat výstavbu rodinných domů a související veřejné infrastruktury. Vlastníci předmětných pozemků jsou poškozeni na svých právech nemožností výstavby rodinných domů a velmi podstatným snížením hodnoty předmětných pozemků, oproti vlastníkům pozemků ve většině zastavitelných ploch, které rušeny nejsou, nebo pozemků nově zařazovaných do ploch pro bydlení, i pozemkům neoprávněně zařazených do zastavěného území.

Majetkové poměry územní plán neřeší, či spíše neměl by je řešit. Při pohledu na Územní plán Charvatce, který má velkoryse vymezené zastavitelné plochy, nezávislým pohledem v některých případech nevhodně a nelogicky navržené mimo sídlo Charvatce, v kontextu se Změnou č. 3, ve které se vypouští pouze některé zastavitelné plochy, aniž by byla posouzena možnost vypuštění jiných rozvojových území, na první pohled urbanisticky méně vhodných, se nelze neptat proč. Zjevně nejméně vhodná rozlehlá odloučená lokalita PZ16 zůstává, vyřazeny jsou však plochy v návaznosti na zástavbu sídla Charvatce, nedaleko centra. Otázka, zda v tom svou roli může hrát skutečnost, že v lokalitě PZ16 vlastní pozemek s rozlohou přes 2 ha vlastník, jehož jméno je shodné se jménem starosty obce, zůstává nezodpovězena. Rovněž pozemek 26/8 v k. ú. Charvatce u J., v nesouladu se stavebním zákonem zařazený do zastavěného území (a proto bez omezení předpisů ochrany ZPF v případě další změny ÚP), je ve vlastnictví osoby se stejným jménem, jako má současný starosta obce. Na řadu přichází pochybnost, zda v případě vymezování a vypouštění zastavitelných ploch opravdu hraje roli veřejný zájem, nebo zda jen nebyl účelově vymyšlen jednostranný klíč (ochrana bonitní ZPF), který by méně bonitní pozemky, urbanisticky ovšem velmi nevhodné, z posuzování vhodnosti při vypouštění zastavitelných ploch elegantně vyřadil. Zvláštní rovněž je, že některé pozemky vysoké bonity jsou náhodou či omylem vymezeny v zastavěném území, kde přes vyřazení ze zastavitelných ploch existuje snadná cesta pro jejich vymezení pro výstavbu v další změně ÚP, zatímco jiné pozemky ve vyšší bonitě v nezastavěném území budou mít mizivou šanci, aby se z nich staly zastavitelné plochy v dalších změnách ÚP. Obec není ničím nucena vypouštět zastavitelné plochy. K diskuzi je, zda nevole vlastníků rodinných domů, které byly nedávno postaveny v nové lokalitě na jihu obce, by měla mít přednost před znehodnocením sousedních pozemků. Lokalita na jihu sídla sama o sobě bez vypouštění lokalit PZ03 a PZ 10 nevhodně vybíhá do krajiny, bez občanského vybavení a odpovídajících veřejných prostranství se stává satelitem, i tato lokalita zabrala bonitní ZPF, což ovšem majitelům jejich pozemků tehdy nevadilo. Bonitní zemědělská půda se začíná chránit až u sousedních pozemků. Je otázka, zda při vypouštění lokalit PZ03 a PZ10 hraje roli veřejný zájem, nebo přání a nátlak obyvatel, kteří za svými domy nechtějí další výstavbu.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti žádáme o ponechání zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 pro výstavbu, protože jejich vypuštění je účelové a neproporcionální vzhledem k jiným ponechávaným zastavitelným plochám, jedná se o svévolný a excesivní zásah veřejné moci do základních práv vlastníků pozemků PZ03 a PZ10.“

Rozhodnutí o námitce: Námitce se **nevyhovuje**

Způsob vypořádání připomínky: Připomínka **bude zohledněna**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce: V rámci uvedeného odůvodnění nebyly uplatněny žádné argumenty, které by rozporovaly věcné řešení Změny č. 3, resp. jedná se pouze o odkazy na dříve v textu uváděné (a vypořádané) argumenty. Podatelé poukazují na vlastnictví pozemků, které však územně plánovací dokumentace neřeší. Změna č. 3 byla věcně vyargumentována. Plochu PZ16 Změna č. 3 neřeší. Neřeší ani její vypuštění, neboť se jedná o plochu, jejíž zábor musí být z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. preferován před zábořem ploch PZ03, PZ05 a PZ10. Parcela 26/8 (k. ú. Charvatce u Jabkenic) byla do zastavěného území zahrnuta platnou územně plánovací dokumentací. Zastavěné území bylo v rámci Územního plánu řádně projednáno a schváleno. Její zahrnutí do ploch ZS dle zjištění pořizovatele poškozuje (z hlediska tržní ceny) práva jejího majitele, parcela by měla být vzhledem k realizovanému zasíťování zahrnuta do ploch BV. Změna č. 3 tak v žádném z uváděných případů zjevně nezvýhodňuje osobu starosty obce.

O Změně č. 3 bude rozhodovat zastupitelstvo obce jako kolektivní orgán.

V závěru podání je uveden požadavek „z důvodu neoprávněného a nezákonného jednání zrušení plánované změny ÚP č. 3 a stavební uzávěry na ploše PZ03 a PZ10“. Tento požadavek je v přímém rozporu se zbytkem námítky, kde jsou uplatňovány požadavky na úpravu řešení Změny č. 3. Pořizovatel v rámci vyhodnocení veřejného projednání neshledal neoprávněné ani nezákonné jednání. Požadavku tak nelze vyhovět, proces pořizování postupem podle Stavebního zákona bude pokračovat.

14.5 Připomínka Petra Farbiaka, Michala Gintra (opakované veřejné projednání)

- připomínka ze dne 19. 5. 2022

Obsah připomínky č. 1

a) Legislativa ČR nepoužívá pojem „Vodohospodářské stavby a zařízení“. Podatelé žádají v sekci „J – výklad pojmů“ definovat, co je povoleno v plochách ZP v rámci „vodohospodářských staveb a zařízení“ umísťovat.

b) Podatelé žádají o aktualizaci bonifikace půdy pro UP lokalit určených pro zastavění a provést kontrolu na výskyt ohrožených druhů rostlin a živočichů v lokalitě ZP u PZ16.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se v části a) **vyhovuje**.

Připomínce se v části b) **nevyhovuje**.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky

a) Argumentaci podatelů nelze považovat za zcela přesnou. Termín „vodohospodářské zařízení“ je využit v zákoně 254/2001 Sb. v § 87k odst. 1 písm. g). Termín „vodohospodářské stavby“ je využit ve starší legislativě (zákony č. 13/1946 a 192/1946). Je nicméně skutečností, že ani jeden z termínů není v legislativě běžně využíván.

Při zpracování územně plánovací dokumentace vycházel projektant ze skutečnosti, že územní plán je závazným podkladem pro rozhodování o změnách v území, a to zejména při umisťování staveb a zařízení. Oba tyto termíny jsou definovány ve Stavebním zákoně (§ 2 odst. 3, resp. § 3 odst. 2). Současně vycházel z předpokladu, že termín „vodohospodářský“ je odborným termínem s konkrétním obsahem. Termín je v platné legislativě hojně využíván, zejména v zákoně 254/2001 Sb., ačkoliv zde pojem „vodní hospodářství“ není přímo definován. Vodním hospodářstvím je běžně rozuměna činnost směřující k ochraně, využití a rozvoji vodních zdrojů a k ochraně před škodlivými účinky vod (viz např. definice na stránkách Středočeského kraje).

Z výše uvedeného jednoznačně vyplývá, že vodohospodářské stavby a zařízení jsou stavby a zařízení pro ochranu, využití a rozvoj vodních zdrojů a pro ochranu před škodlivými účinky vod.

Použitý termín je tedy jednoznačný, a to přestože se nejedná o ustálené legislativní spojení. S ohledem na to však není bezúčelné definovat pojem vodohospodářské stavby a zařízení v rámci územně plánovací dokumentace, v níž je využíván. Proto bylo připomínce v tomto bodě vyhověno.

Vzhledem k tomu, že se nejedná o stanovení nových podmínek využití, ale pouze o výklad sloužící snazšímu využití územně plánovací dokumentace, nelze doplnění definice pojmu považovat za podstatnou úpravu Změny č. 3.

b) Připomínce o aktualizaci bonifikace půdy nelze vyhovět. Změna č. 3 plochu ZP v sousedství zastavitelné plochy PZ16 nevymezuje a nemění její způsob využití. Bonifikace půd pak není ze zákona předmětem územně plánovací dokumentace.

Na základě uplatněné připomínky bude doplněna kapitola J. Výklad pojmů o pojem „Vodohospodářské stavby a zařízení“, který bude definován jako „stavby a zařízení pro ochranu, využití a rozvoj vodních zdrojů a pro ochranu před škodlivými účinky vod“.

Obsah připomínky č. 2

Podatelé žádají, pokud je povolena výška hospodářské stavby do výše objektu k bydlení, aby se vyskytovala pouze v plochách BV a SV a nedocházelo k zahušťování výstavby, úbytku zeleně v zastavěných oblastech na plochách ZV a ZS ohraničených zastavěnou oblastí a tím docházelo k narušování migračních ploch.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se **nevyhovuje**

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Na plochách zeleně soukromé a izolační (ZS) bylo po veřejném projednání umožněno umisťování hospodářských staveb pro zajištění samozásobitelské pěstební činnosti s výškou

maximálně 8 m. Jedná se o přípustné využití, které bylo doplněno na základě námítky opřené o skutečnost, že takovéto stavby již na daných plochách jsou realizovány a řádně povoleny. Jejich povolení pouze na plochách BV a SV by tak nebylo dostačující pro zajištění souladu Územního plánu s legálním stavem v území.

Hospodářské stavby jsou určeny pro využití ploch ZS, jak vyplývá ze specifikace přípustného využití. Nejedná se tak o zahušťování výstavby, ale o umisťování staveb nezbytných pro využití dané plochy. K omezení migrační prostupnosti zřizováním těchto staveb nedochází, neboť zeleň soukromá a vyhrazená je zpravidla oplocená a migraci umožňuje pouze v omezené míře, která nebude stavbou ohrožena.

Drobné stavby jsou přípustné u zahradní architektury, s hospodářskými stavbami nemají spojitost.

Skutečnosti, uvedené v odůvodnění připomínky, nejsou adekvátním důvodem pro změnu řešení.

Obsah připomínky č. 3

V KN je parcela 462/12 a 62/2 vedena jako orná půda. V textu ÚP je plocha chybně vedena jako veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch. Jelikož se také plocha nachází v oblasti Přírodní park Jabkenicko, neměla by být vůbec převedena na plochu BV. Podatelé žádají o odstranění plochy PZ16 z UP Charvatce a převedení na plochu ZS.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se **nevyhovuje**

Odůvodnění vyhodnocení připomínky

Na parcelách 462/12 a 462/2 vymezil Územní plán Charvatce zastavitelnou plochu PZ15, jejíž součástí byl návrh ploch veřejných prostranství, resp. v původním znění pro místní komunikaci IV. třídy. Územní plán zde tak nestabilizoval stávající stav, ale navrhoval změnu využití. Nelze tak tvrdit nesprávnost Územního plánu Charvatce, neboť v souladu s cíli a úkoly územního plánování vytvářel předpoklady pro výstavbu.

Vzhledem k tomu, že navrhovaná plocha PP byla obklopena zastavitelnou plochou PZ15 a byla určena pro místní komunikaci IV. třídy, nemohla sloužit pro zajištění migrační prostupnosti krajiny. Tvrzení, že změnou využití na plochu BV dojde k omezení migrační prostupnosti, je tak nesprávné.

Samotné vymezení zastavitelné plochy PZ15 není předmětem Změny č. 3. Plochy PZ16 se připomínka č. 3 svým obsahem nedotýká, lze tak důvodně předpokládat, že její zmínění v textu je chybou v psaní a myšlena je plocha PZ15. Plocha PZ16 se nenachází v Přírodním parku Jabkenicko.

Obsah připomínky č. 4

Podatelé požadují novou definici architektonických a urbanistických hodnot s přihlédnutím na existující stavby v okolí, zavedení přísnějších regulí na půdorysný tvar a vzhled domu. Dále požadují odebrání výjimky pro plochou střechu z bodu C.4, příp. umožnit

jedinou výjimku, a to pokud se již jedna nemovitost v přímém sousedství s plochou střechou vyskytuje.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se **nevyhovuje**

Odůvodnění vyhodnocení připomínky

Podatelé chybně definovali předmětný text, jedná se o 4. odstavec kapitoly C. Tohoto bodu se nedotýká Změna č. 3, nelze k němu tedy uplatňovat připomínky.

Z hlediska „přísnějších regulí“ je nutno konstatovat, že Územní plán stanoví koncepci rozvoje obce, využití a základní urbanistické a architektonické hodnoty výstavby. Podrobné podmínky pro umístění, uspořádání či podobu staveb řeší regulační plán či dokumentace pro navazující řízení.

Územní plán nemůže obsahovat podmínky v podrobnosti regulačního plánu, pokud o tom nerozhodne zastupitelstvo obce v rámci rozhodnutí o pořízení územního plánu, resp. jeho změny. V rozhodnutí o pořízení Změny č. 3 Zastupitelstvo obce neschválilo pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu. Změna č. 3 tedy nemůže zavést „přísnější regule“ na tvar a podobu staveb.

Obsah připomínky č. 5

Podatelé žádají zpracování územní studie pro celou obec Charvatce, aby se stanovily cíle a priority rozvoje obce a plán zástavby.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se **nevyhovuje**

Odůvodnění vyhodnocení připomínky

Závaznost územní studie je dána Stavebním zákonem, jedná se o územně plánovací podklad. Změna č. 3 projednávala zahrnutí územní studie jako podmínky pro rozhodování o změnách v území na zastavitelných plochách s výměrou přes 1 ha. Požadavek na další územní studie je nad rámec schváleného obsahu.

14.6 Námitky Miloslava Metelky (opakované veřejné projednání)

- Námitka ze dne 19. 5. 2022

Obsah námítky č. 1

Podatel jako vlastník pozemku p.č. 906 žádá o zařazení pozemku do územní studie v ploše PZ07. Z mapy není zřejmé, zda pozemek podatele v ploše PZ07 je součástí studie a následné parcelace.

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Dle ustanovení § 53 odst. 2 Stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání projednává územně plánovací dokumentace v rozsahu úprav provedených po veřejném projednání. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Plochy, na nichž je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách v území, byly projednány v rámci veřejného projednání. V rámci úprav pro opakované veřejné projednání nebylo vymezení těchto ploch měněno, nelze k němu tedy podávat námitky, resp. v této fázi se k podaným námitkám nepřihlíží.

Obsah námítky č. 2

Podatel žádá o doplnění do podmínek požadavku územní studie zpracování hlukové studie z důvodu velké dopravy na silnici II. třídy.

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Podmínky pro zpracování územních studií byly projednány v rámci veřejného projednání. V rámci úprav pro opakované veřejné projednání byly tyto podmínky pouze rozšířeny o požadavek vyhodnocení míry, do jaké realizace výstavby ovlivní migrační prostupnost pro velké savce, a případně přizpůsobí řešení lokality tak, aby byla prostupnost zajištěna. Námitku lze podávat pouze k této úpravě.

Obsah námítky č. 3

Podatel žádá o doplnění do požadavku územní studie i zpracování prostupnosti pro velké savce a zpracování migrační studie.

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Změna č. 3 uplatňuje požadavek na vyhodnocení míry ovlivnění migrační prostupnosti shodně pro PZ07 a PZ16. Námitka je tak bezpředmětná.

Obsah námítky č. 4

Podatel žádá o doplnění do požadavku územní studie i zpracování biologického hodnocení dle § 67 odst. 1 z.č. 114/1992 z důvodu zajištění ochrany živočichů.

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Podmínky pro zpracování územních studií byly projednány v rámci veřejného projednání. V rámci úprav pro opakované veřejné projednání byly tyto podmínky pouze rozšířeny o požadavek vyhodnocení míry, do jaké realizace výstavby ovlivní migrační prostupnost pro velké savce, a případně přizpůsobí řešení lokality tak, aby byla prostupnost zajištěna. Námitku lze podávat pouze k této úpravě.

Obsah námítky č. 5

Podatel žádá o doplnění do požadavku územní studie i o zpracování dostatečné plochy pro vymezení dostatečného zastoupení veřejného prostranství podle § 7 vyhl. 501/2006.

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Podmínky pro zpracování územních studií byly projednány v rámci veřejného projednání. V rámci úprav pro opakované veřejné projednání byly tyto podmínky pouze rozšířeny o požadavek vyhodnocení míry, do jaké realizace výstavby ovlivní migrační prostupnost pro velké savce, a případně přizpůsobí řešení lokality tak, aby byla prostupnost zajištěna. Námitku lze podávat pouze k této úpravě. Naplnění požadavku § 7 vyhlášky 501/2006 Sb. je garantována tímto zákonem, který má větší právní sílu nežli opatření obecné povahy vydané zastupitelstvem obce. Tento požadavek tak platí bez ohledu na vůli zastupitelstva vydávajícího opatření obecné povahy. Zahrnutí zákonného požadavku do opatření obecné povahy je tak neúčelné a nežádoucí (změnou platné legislativy by se územní plán dostal do rozporu s touto legislativou a v dané části by podle něj nebylo možno rozhodovat).

Obsah námítky č. 6

Podatel žádá o doplnění do požadavku územní studie i zpracování zadání územní studie, které podle § 30 musí být pořizovatelem napsáno před zpracováním a schválením územní studie. Tato studie musí být odsouhlasena na obecním úřadě.

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Požadavky na náležitosti a způsob pořízení územní studie jsou definovány v platných právních předpisech, zejm. v § 30 Stavebního zákona, a nelze se od nich odchýlit. Legislativa nestanovuje povinnost územní studii projednávat s dotčenými orgány ani s vlastníky, zastupitelstvo obce územní studii neschvaluje. Námitka podatele je bezpředmětná. V rozporu s tvrzením podatelů nemusí být studie „odsouhlasena na obecním úřadě“, možnost využití územní studie schvaluje pořizovatel (tím může být i obecní úřad). Zadání územní studie není obsahem územního plánu. Jeho zahrnutí by bylo v rozporu s ustanoveními Stavebního zákona, kde je stanoveno, že zadání územní studie zpracovává pořizovatel. Toto zadání, na

rozdíl od opatření obecné povahy, neschvaluje zastupitelstvo obce. Zahrnutím zadání do územního plánu by tak zastupitelstvo obce hrubě překročilo své pravomoci vymezené Stavebním zákonem.

14.7 Námitka obce Jabkenice (opakované veřejné projednání)

- námitka ze dne 23. 5. 2022

Obsah námítky

Podatel uvádí, že nesouhlasí s výstavbou vodojemu ani jakoukoliv jinou výstavbou v blízkosti katastru obce Jabkenice a žádá zadat veškerá data o vodojemu do Územního plánu. Dále musí být dle podatele sděleno, kdo ponese náklady na výstavbu.

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Obec Jabkenice nemá aktivní legitimaci k podání námítky k projednávané Změně č. 3 územního plánu Charvatce. Podání bude dále vyhodnocováno jako připomínka.

Dle ustanovení § 53 odst. 2 Stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání projednává územně plánovací dokumentace v rozsahu úprav provedených po veřejném projednání. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Z podání není zjevné, se kterou úpravou po veřejném projednání obec Jabkenice nesouhlasí.

V případě nesouhlasu s platným územním plánem je obec Jabkenice dle § 46 Stavebního zákona legitimována podat návrh na změnu Územního plánu Charvatce. Návrh musí být podán v souladu s požadavky Stavebního zákona, nelze jej podat formou připomínky k projednávané změně územně plánovací dokumentace. Změnou č. 3 nedochází k vymezení plochy pro nový vodojem ani ke stanovení nových podmínek pro jeho vymezení.

14.8 Námitky Zemědělského družstva Luštěnice (opakované veřejné projednání)

- námitka ze dne 23. 5. 2022

Podatel v první řadě namítá, že jím uplatněné námitky k návrhu Změny č. 3 v návaznosti na první veřejné projednání byly pořizovatelem nesprávně vyhodnoceny jako připomínky. K tomu pořizovatel uvádí, že má za to, že uplatněné námitky posoudil jako připomínky správně. I kdyby tomu tak však nebylo a formálně by pochybil, pak je třeba zdůraznit, že pořizovatel všechny námitky podatele věcně posoudil, detailně se jimi zabýval a u každé jednotlivé námítky posouzené jako připomínka uvedl, zda podateli vyhovuje či nikoli, a toto odůvodnil. Z hlediska obsahového tak není rozdíl mezi rozhodnutím o námitkách podatele posouzených jako námitky a vypořádáním těch námítek, které byly posouzeny jako připomínky. Postup pořizovatele byl správný a není to důvodem pro případné zrušení opatření obecné povahy (srov. např. rozsudek NSS sp. zn. 1 Ao 1/2009-185).

Obsah námítky č. 1

Námítka směřuje proti nově stanovenému přípustnému využití ploch výroby a skladování, zemědělská výroba – zpracovatelský průmysl (VZz). Přípustné využití „služební byt (nejvýše jeden na ploše)“ bylo nahrazeno přípustným využitím „byty“. Podatel s tímto regulativem nesouhlasí a požaduje, aby namísto umožnění výstavby bytů v ploše VZz byly zachovány zastavitelné plochy PZ03 a PZ10, které jsou Návrhem změny ÚP vypouštěny.

Návrh na rozhodnutí o námítce

Námítce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námítce

Jedná se o úpravu návrhu Změny č. 3 po veřejném projednání, která vyplynula z námítky uplatněné vlastníkem předmětné plochy. Vlastník plochy uvedl, že na ploše jsou byty historicky součástí stávajících staveb, a i do budoucna by měly být zachovány. Skutečnosti uvedené vlastníkem byly ověřeny a bylo shledáno, že se zakládají na pravdě.

Při stanovení podmínek využití měla Změna č. 3 na tuto skutečnost reagovat a umožnit svými podmínkami legální využití stávajících staveb. Pokud bylo záměrem Změny č. 3 změnit stávající využití (tj. nepřipustit na ploše byty), měla vymezit návrh nového využití. Změna č. 3 stabilizovala stávající využití, tj. vymezila plochy jako stavové, protože musela současně v rámci podmínek využití připustit veškeré legální využití stávající plochy a staveb. Úpravou návrhu Změny č. 3 tak nedochází ke stanovení podmínek za účelem změny využití plochy (umožnění další výstavby bytů), ale ke stanovení podmínek umožňující stávající využití (existující bytové jednotky).

Z hlediska případného rozšiřování počtu bytů na dané ploše je pak nutné zohlednit jasnou preferenci výstavby v rámci zastavěného území nad zábořím nezastavěného území. Tato preference vyplývá z cílů a úkolů územního plánování, Politiky územního rozvoje ČR 2008 i Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Vhodnost výstavby z hlediska hygienických podmínek je ošetřena ve zvláštních právních předpisech a bude v případném navazujícím řízení hájena jako veřejný zájem příslušným dotčeným orgánem.

Obsah námítky č. 2

Námítka směřuje proti vypuštění plochy PP03 (brownfield) a jejímu nahrazení plochou systému sídelní zeleně (ZS).

Návrh na rozhodnutí o námítce

Námítce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námítce

Pořizovatel musí konstatovat, že v postoji podatele došlo k zásadnímu obratu, když v rámci svých námitek k veřejnému projednání naopak uvedl, že „*lokalita PP03 nemá přístup, pro bydlení jsou v PP03 výrazně horší podmínky...*“ a „*je účelové a neproporcionální na jedné straně zastavitelné plochy rušit (PZ03 a PZ10) a na jiném místě, méně vhodném, plochy pro bydlení přidávat (PP03)*“. Sám podatel uvedl, že „*obec by měla tyto plochy převést do zeleně*“.

Je tak nade všechnu pochybnost zřejmé, že k vypuštění plochy přestavby PP03 došlo (mimo jiné) na základě námítky uplatněné samotným podatelem k veřejnému projednání. Podatel prokázal, že se nejedná o plochu brownfields. Současně prokázal, že je plocha využívána a nejedná se tak o přestavbu nevyužívaného areálu v sídle podle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Podatel dále v rámci předchozích námitek prokázal vysoké ekologické hodnoty dané plochy, které požadoval chránit. Rovněž Odbor životního prostředí Magistrátu města Mladá Boleslav ve svém stanovisku ze dne 13. 1. 2021 (č.j.: ŽP – 336.2 – 144920/2021) požadoval vypuštění plochy přestavby PP03 a vymezení plochy zeleně.

Vypuštění zastavitelné plochy PP03 tak bylo provedeno v souladu s požadavky a na základě námitek a důkazů předložených samotným podatelem. Podatel ještě v lednu 2022 tvrdil, že by obec měla plochy PP03 převést do zeleně, a když tak obec učinila, o 4 měsíce později podatel tvrdí, že vypuštění plochy PP03 je „zcela nevhodné“.

Podatel však žádným způsobem (natož přesvědčivým) změnu svého postoje neodůvodnil. Neuvedl žádné akceptovatelné, racionální ani objektivní důvody, proč je nyní vznášená námitka zcela protichůdná od námítky uplatněné dříve.

Zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 jsou vypuštěny z důvodu nadbytečného rozsahu zastavitelných ploch. Klíčem pro výběr zastavitelných ploch, jejichž vypuštění mělo být prověřeno, pak byla kvalita zemědělského půdního fondu. Tvzení, že plochy PZ03 a PZ10 byly „obětovány“ pro možnost vymezení plochy přestavby, tak není pravdivé. Podatel zaměňuje příčinu a důsledek. Není pravdou, že by plochy PZ03 a PZ10 byly vypouštěny, aby bylo umožněno vymezení plochy přestavby PP03. Vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 vytvořilo lepší podmínky pro vymezení plochy přestavby PP03 (z hlediska záborů ZPF). Na vymezení plochy PP03 se nicméně nevztahovalo ustanovení § 55 odst. 4 Stavebního zákona, neboť se jednalo o plochu přestavby, nikoliv novou zastavitelnou plochu.

Vypuštěním plochy přestavby z řešení tak nejsou nikterak dotčeny argumenty pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Změna č. 3 neřeší vymezení zastavitelných ploch PZ16 a PZ18, nedotýká se jich ani úprava návrhu Změny č. 3 po veřejném projednání. K jejich vymezení a jejich souladu s Politikou územního rozvoje tak nelze podávat námítky. Ty měly být podány v rámci řízení o vydání Územního plánu Charvatce v roce 2009 nebo v rámci projednávání Zprávy o uplatňování územního plánu Charvatce v uplynulém období v roce 2018. Nadto je možno konstatovat, že vymezením předmětných ploch nedochází ke srůstání sídel. Obě rozvojové plochy rozvíjí sídlo Na Květníku. Na toto sídlo obě plochy bezprostředně navazují. Plochy dokonce vzájemně nespojují ani dvě části (jakkoliv územně spojitě části) tohoto sídla, neboť ponechávají proluku, která je zemědělsky obhospodařována. Tvzení, že tento postup je v rozporu s daným ustanovením politiky územního rozvoje, tak neobstojí.

Obsah námítky č. 3

Nepřiměřený zásah do práv a legitimního očekávání. Podatel namítá, že vypuštění zastavitelnosti plochy PZ10 představuje zcela nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva, který není řádně odůvodněn. Obec sice uvádí důvody této změny, ty však nemohou obstát s ohledem na jejich vnitřní rozpornost a vzhledem k provedeným zcela nekoncepčním změnám Návrhu změny ÚP pro opakované veřejné projednání (viz výše uvedené námítky). Podatel

s ohledem na stanovený způsob využití pozemku v předchozím územním plánu nabyt legitimní očekávání, že na pozemku bude možné za souhlasu dotčených orgánů zahájit určitý typ výstavby a investoval již nemalé finanční prostředky do přípravy výstavby.

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Vypuštění zastavitelné plochy PZ10 není předmětem úprav projednávaných v rámci opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh se dle § 53 odst. 2 věta 3. Stavebního zákona projednává pouze v rozsahu těchto úprav provedených na základě výsledků veřejného projednání. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Námitka podatele tak měla být doručena v rámci veřejného projednání, tj. do 18. 1. 2022. K později uplatněným námitkám se dle § 55b odst. 2 Stavebního zákona nepřihlíží.

Námitkami podatele, uplatněnými k řešení Změny č. 3 v rámci veřejného projednání (tj. do 18. 1. 2022) se pořizovatel zabýval v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce bude součástí odůvodnění opatření obecné povahy.

I když tak pořizovatel činit nemusí, z opatrnosti k tomu stručně uvádí, že podatel již v rámci svých předchozích podání tvrzeným legitimním očekáváním, diskriminačním postupem obce a neoprávněným zásahem do vlastnického práva argumentoval. Obec se s těmito argumenty řádně vypořádala v územním opatření o stavební uzávěře z 20. 10. 2020, kdy mj. uvedla, že se nejedná o žádný exces či nezákonný a nepředvídatelný postup, a to ani tehdy, pokud by vedl k případnému omezení plánů podatele na budoucí využití jeho pozemků, jak plyne např. z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu. Ten ve svém rozhodnutí sp.zn. 9 Ao 1/2011 ze dne 2.10.2013 uvádí (cit.) *„Jak již bylo uvedeno, řešení zvolené územním plánem může legitimně omezit výkon vlastnického práva vlastníků dotčených nemovitostí (popř. též výkon dalších práv s těmito nemovitostmi spojených – např. práva na podnikání) a není-li zjištěno, že jde o řešení nezákonné či excesivní, soud se vhodností a účelností takového postupu nezabývá.“* Stejně tak bylo podrobně vysvětleno, z jakého důvodu se nejedná o diskriminační přístup ani porušení zásady legitimního očekávání.

Co se dále týká legitimního očekávání, pak územní plán není neměnným opatřením. Obec je naopak povinna přizpůsobovat územní plán aktuálním potřebám a okolnostem, jak ostatně požaduje i § 55 Stavebního zákona a jak uvádí Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí sp.zn. 1 Ao 4/2011 ze dne 31.8.2011 (cit.) *„Výsledek, nový územní plán, vyjadřuje rovnováhu, kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů, vlastníků pozemků a staveb i sousedních obcí. Cílem je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území. Takový kompromis může nabýt celé řady podob a konkrétní volba využití určitého území reflektuje i aktuální politickou vůli v orgánech obce. Ke stávajícímu způsobu využití dotčených pozemků musí orgány samospráv z povahy věci přihlížet v souladu se zásadou legitimního očekávání, vzhledem k územnímu a společenskému vývoji však nelze očekávat absolutní neměnnost poměrů“.*

Dále lze odkázat na ustálenou judikaturu, z které vyplývá, že nelze dovozovat právo na ochranu legitimního očekávání na zachování statu quo dle dřívější územně plánovací dokumentace (rozsudky Nejvyššího správního soudu z 30. 9. 2009, čj. 6 Ao 4/2009 - 104 a rozsudek z 21. 10. 2009, čj. 6 Ao 3/2009 - 76): *"Princip legitimního očekávání pak v procesu*

územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo; (...) 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. Z existence dřívějšího územního plánu či řešení navrhovaných v ranných fázích územních plánování nelze dovozovat vytvoření ‚závazné správní praxe‘ - tím by byla popřena sama podstata územního plánování.“

Vzhledem k tomu, že územní plán může být měněn podle aktuálnosti politiky územního rozvoje i zásad územního rozvoje, nemohl podatel nabýt legitimní očekávání, že způsob využití pozemků stanovený v předchozím územním plánu bude panovat navždy. Pro naplnění jeho legitimních očekávání poskytla obec podateli dobu přesahující 10 let, kterou podatel nikterak nevyužil, když s žádnou výstavbou na pozemku nezačal.

V rámci Územního plánu Charvatce v roce 2009 obec rozhodla, že pro její další rozvoj je prioritou zvýšení počtu jejích obyvatel, a to prostřednictvím výstavby na místech, na kterých se nacházel/nachází zemědělský půdní fond. Po 10 letech potom obec revidovala své původně stanovené cíle, kdy by takto velkoryse určené zastavitelné plochy mohly jednak vést k razantnímu navýšení počtu obyvatel (v roce 2017 v obci bydlelo 225 osob) a k narušení sociální soudržnosti v obci, a jednak by došlo ke znehodnocení zemědělského půdního fondu nad míru potřebnou a nutnou. Proto bylo rozhodnuto prostřednictvím v budoucnu přijaté Změny č. 3 mimo jiné vrátit území dotčené opatřením o stavební uzávěře mezi nezastavitelná území.

Pokud podatel tvrdí, že prováděl přípravné a projekční práce směřující k výstavbě na území uzávěry, pak k tomuto se nedokáže pořizovatel vyjádřit, když mu o tom není nic známo. V podobném duchu se vyjadřovala i obec, když uvedla, že žádnou stavební činnost na území uzávěry s podatelem neřešila.

Tvrdí-li podatel, že změnou zařazení pozemku mu vznikne újma, pak k tomu pořizovatel uvádí toliko, že náhrady majetkové újmy za změnu v území jsou ošetřeny § 102 Stavebního zákona. V uplatnění postupu podle platných právních předpisů podateli ze strany obce ani pořizovatele nebylo, nebude ani nemůže být bráněno.

Pořizovatel má za to, že Změna č. 3 má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, je činěna v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším ze způsobů vedoucích rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Obsah námítky č. 4

Změna využití, provedená Návrhem ÚP na části Pozemku, není dostatečným způsobem odůvodněna. Řádné odůvodnění je přitom v souladu s ust. § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, jednou z povinných náležitostí územního plánu. Odůvodnění musí vyhovovat požadavkům na přezkoumatelnost, jak vyplývá například z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136. Nedostatek rozhodovacích důvodů tak způsobuje nepřezkoumatelnost územního plánu.

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Upravený návrh se dle § 53 odst. 2 věta 3. Stavebního zákona projednává pouze v rozsahu těchto úprav provedených na základě výsledků veřejného projednání. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Ve stanovené lhůtě tak lze podávat pouze námitky proti částem, k nimž neměl podatel možnost se vyjádřit v rámci předchozích etap řízení. Odůvodnění návrhu Změny č. 3 (v rozsahu 44 stran, z čehož 16 stran se týkalo přímo důvodů k provedení úprav územně plánovací dokumentace) bylo součástí projednávané dokumentace. K jeho obsahu bylo možno uplatnit námitky ve lhůtě do 18. 1. 2022. Z námitky uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 3 je zjevné, že podatel odůvodnění prostudoval a v hojné míře využil při své argumentaci.

Ustanovení Stavebního zákona (§ 53 odst. 2, resp. § 55b odst. 2) tak pořizovateli v této fázi neumožňují zabývat se předmětnou námitkou.

Navíc má pořizovatel za to, že odůvodnění návrhu Změny č. 3 je řádné, dostatečně určité a přezkoumatelné.

14.9 Námitky Ing. Petra Dvořáka, Roberta a Kateřiny Heythumových, Ing. Boženy Langerové (opakované veřejné projednání)

- námitka ze dne 22. 5. 2022

V souladu s ustanovením § 53 odst. 2 Stavebního zákona se v opakovaném veřejném projednání projednává územně plánovací dokumentace v rozsahu úprav provedených po veřejném projednání. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Pořizovatel musí konstatovat, že námitky podatelů ve většině případů uvedenou zákonnou podmínku nesplňují.

Vzhledem k uspořádání námitky navíc není zjevné, se kterými úpravami po veřejném projednání podatelé nesouhlasí. Toto je nutno dovozovat z textu, v němž však většina argumentů směřuje proti částem Změny č. 3 projednávaným v prvním veřejném projednání, případně proti skutečnostem z platného Územního plánu. Přitom je nutno mít stále na paměti, že jsou projednávány pouze úpravy po veřejném projednání, zatímco podatelé napadají celé řešení Změny č. 3 a rovněž řešení Územního plánu, které vůbec není předmětem tohoto řízení. Je tak extrémně náročné vypořádat se s takto zmatečnou námitkou. Podatelé vyvinuli zjevnou snahu, aby námitka byla obtížně přezkoumatelná a aby ztížili a zdrželi její vyhodnocení. Přesto bylo učiněno maximum, aby byly vyhodnoceny veškeré relevantní námitky a připomínky, uplatněné podatelí.

Pokud podatelé namítají, že jimi uplatněné námitky k návrhu Změny č. 3 v návaznosti na první veřejné projednání byly pořizovatelem nesprávně vyhodnoceny jako připomínky, což považují za krajně nedemokratické a diskriminační, pak pořizovatel opakuje, že má za to, že uplatněné námitky posoudil jako připomínky správně. I kdyby však bylo shledáno, že dané části podání měly být vyhodnoceny jako námitky, je třeba zdůraznit, že pořizovatel celé podání posoudil, detailně se jím zabýval a u každé jednotlivé námitky posouzené jako připomínka uvedl, zda podatelům vyhovuje či nikoli, a toto odůvodnil v rozsahu obdobném jako u posuzovaných námitek. Pokud by námitky podatelů vyhodnotil jako připomínky a dále by se jimi vůbec nezabýval, pak by se skutečně jednalo o diskriminační jednání. Ovšem pořizovatel takto nepostupoval. Navíc podatelé se marně snaží vzbudit dojem, že pořizovatel všechny

námítky vyhodnotil jako připomínky. Tak tomu však není. Z hlediska obsahového není s ohledem na přístup pořizovatele rozdíl mezi rozhodnutím o námítkách podatelů posouzených jako námítky a vypořádáním těch námitek, které byly posouzeny jako připomínky. Postup pořizovatele byl správný, nebyl diskriminační a není důvodem pro případné zrušení opatření obecné povahy (srov. např. rozsudek NSS sp. zn. 1 Ao 1/2009-185)

V postupu pořizovatele tedy nelze spatřovat poškození oprávněných zájmů podatelů. Evidentní je to i na příkladu, který uvádějí podatelé, kdy plocha přestavby PP03 byla na základě uplatněné připomínky vypuštěna. Tímto argumentem podatelé sami poskytují důkaz, že jejich práva nebyla posouzením jejich námítky jakožto připomínky nijak omezena.

V následujícím textu je obsah jednotlivých námitek vyjádřen zněním námítky v needitované podobě, a to s ohledem na nejednoznačnost a spletnost jednotlivých bodů námítky. Ve znění námitek nejsou uvedeny obrazové části textu, ty mohou být dohledány v původním podání.

Obsah námítky č. 1

Znění námítky: „Opakované projednání ÚP z důvodů změny koncepce zastavitelných ploch pro rodinné domy (BV), a to hlavně odejmutí plochy v zemědělském družstvu vedené nově jako plocha s označením ZS (v prvním veřejném projednání plocha přestavby PP03 - vymyšlený brownfield s bonitou půdy I. a II. třídy ochrany ZPF). Tato plocha určená při prvním veřejném projednání jako plocha pro výstavbu RD byla vyjmuta (dle pořizovatele by se mělo uvádět jako obětování, stejně jako u ploch PZ03 a PZ10 viz str. 33 odůvodnění změny ÚP č. 3). Obětování cizích pozemků ovšem nekoresponduje s citací zákona. Při uvedeném obětování by se měl ctít zákon a zásahy do vlastnických práv by měly mít pouze výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytné míře a nejšetrnějším způsobem vedoucím k zamyšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Uvedenou změnou pro druhé veřejné projednání opět dochází ke změně urbanistické koncepce plánované výstavby v sídle obce Charvatce s rozsahem více než 2 ha. Byla obětována další lokalita v sídle obce pro výstavbu rodinných domů. Dochází ke změně, která ještě více odporuje Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje. Navrhovat lokality na okraji sídel, způsobující srůstání s okolními sídly, není žádoucí, ještě horší je však podporovat rozrůstání odloučených lokalit, zabraňujících prostupnosti krajiny. Toto je zdůrazněno v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po 2. aktualizaci), územně plánovací dokumentaci nadřazené a závazné pro územní plány, v části Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, v bodu (06).

Obec při prvním projednání změny ÚP dne 11. 1. 2022 prezentovala důležitost nově zařadit plochy brownfield v ZD pro možnou výstavbu (plocha PP03, nově označená ZS). V odůvodnění ÚP č. 3 to bylo uvedeno jako jasný důvod změny, protože to „vyžaduje politika územního rozvoje ČR“ včetně uvedení v odůvodnění, „že plocha poskytuje provozovateli kapitál pro tuto lokalitu a nové řešení výstavby na dané ploše nově ZS (část bonita I. ! !) je vhodnější a šetrnější k ZPF“. Odůvodnění a obhajoba plochy nazvané brownfield v ZD pro možnou výstavbu rodinných domů je komentována v odůvodnění Změny č. 3 ÚP tak, že plochy PZ03 a PZ10 budou obětovány ve prospěch brownfieldu. Při odstranění plochy v ZD (nově plocha označená ZS) padá i důvod vyřazení ploch PZ03 a PZ10.

Tím, že byla nově vypuštěna plocha PP03 (změněna na ZS) + PZ03, PZ05 a PZ10, je směřovaná výstavba ještě více mimo sídlo Charvatce. Odporuje to politice územního rozvoje ČR, což bylo nově pro druhé projednání z textu odůvodnění Změny č. 3 ÚP odstraněno.

Požadavek majitelů ploch PZ03 a PZ10 je tedy při novém obětování této plochy brownfieldu (nově ZS) ponechání uvedených ploch PZ03 a PZ10 v ÚP s možností výstavby rodinných domů. Obec ušetřila plochu brownfieldu + pozemky Na Pile (52/34, 52/2 a 645) před možnou výstavbou. Jednalo se o plochy v nejvyšší bonitě I. a II. třídy o velikosti cca cca. 3 ha. Obec tak svůj cíl splní a je možno tedy plochy PZ03 a PZ10, kde nejsou půdy o bonitě I. třídy, dát zpět pro možnou výstavbu (povolení z územního plánování v MB je stále platné do 10/2022) i s ohledem na to, že 10 % plochy bude sloužit obci jako plocha občanského vybavení OM a OS, což má pozitivní vliv na soudržnost obce. Odůvodnění, že obec takové plochy nepotřebuje, má opačný význam. Místo pro setkávání obyvatel na těchto místech je pozitivní pro sociální soudržnost, která je uvedena v textu odůvodnění změny ÚP č. 3 na str. 9+21+22+28++31+32+33+34+35+37 jako hlavní a opakující se cíl. Z pohledu územního plánování je sociální soudržnost obyvatel (sociální pilíř) představován občanskou vybaveností včetně její dostupnosti a veřejnými prostranstvími, ve smyslu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a § 34 zákona č. 128/2000 Sb.

Orgán územního plánování neshledal u ploch PZ03 a PZ10 rozpor s relevantními cíli a úkoly územního plánování a proto shledal záměr z hlediska jeho souladu s cíli a úkoly územního plánování za přípustný – stanovisko z 15.10.2020. Směřování výstavby po novém odejmutí ploch ze sídla(poz. č. 113/3, 15/2) a to především na pozemky v ploše PZ16 je diskriminací, kdy zastupitelé a jejich rodinní příslušníci vlastní 80% těchto ploch o čemž nikdy neinformovali a není to uvedeno na str. 5. odůvodnění ke změně č. 3 ÚP. Nově ještě starosta jednatel firmy STAVPUMA s.r.o.

Žádáme obec přehodnotit svoje stanovisko a zrušit plánovanou změnu ÚP č. 3 na ploše PZ03 a PZ10 z důvodu společného zájmu majitelů a obce. V této lokalitě je možno se rozvíjet i s ohledem, že obec v sídle nemá téměř žádné plochy, kde by se dále mohla rozšiřovat právě i z důvodu odejmutí plochy PP03 v ZD (brownfield – nově ZS). Akceptací výstavby v ploše PZ03 a PZ10 by byly uspořeny další náklady spojené se soudními výlohami, jak majitelů v PZ03 a PZ10, tak obce. Majitelé mají uzavřenou smlouvu o zastupování s advokátní kanceláří Frank Bold, specializovanou na tuto problematiku. Žaloba by byla podána ke Krajskému soudu, který se musí nezávisle rozhodnout do 90 dnů. Žádost by byla podána s požadavkem na zrušení změny ÚP č. 3 v celém rozsahu. Advokátní kancelář by následně zastupovala zájmy majitelů v dané lokalitě včetně zájmu obce, která zde dostane 10 % plochy pro OM a OS, jak bylo obci již v minulosti písemně nabídnuto. Majitelé (parc. č. 854, 853, 850 a 851 v k. ú. Charvatce u Jabkenic) očekávají po předložení a zdůvodnění svých námitek kladné stanovisko obce a ponecháním ploch PZ03 a PZ10 v zastavěném území. Tím by se mohl ÚP schválit s veškerými dalšími změnami a majitelé v PZ03 a PZ10 by dále neřešili ostatní plochy a tím by nedošlo ani k žalobě a k přezkumu celého ÚP v celém rozsahu.

Předpokládáme, že bude sdělen termín majitelům ploch PZ03 a PZ10, před vyhodnocením uvedených námitek po druhém veřejném projednání, aby měli možnost pořizovateli předložit veškerou dokumentaci včetně placených faktur, aby se obec mohla objektivně rozhodnout a mít veškeré podklady. V případě, že by k tomu nedošlo, bude pořizovatel jednat bez znalosti nákladů spojených s přípravou zástavby v uvedených plochách, a tudíž bude majitele diskriminovat ve svých právech. Svoji představu a změnu chtějí majitelé dotčených pozemků představit zastupitelstvu a občanům na veřejné schůzi před samotným

hlasováním o změně č. 3 ÚP. Tak, aby byly transparentně představeny osobní zájmy jednotlivých zastupitelů při změně ÚP.

Změna č. 3 ÚP Charvatce je pořizována z vlastního podnětu zastupitelstva obce na základě obsahu, který připravilo a schválilo zastupitelstvo obce Charvatce. Dle dokumentace zasílané na jednotlivé úřady je uváděno, že změna územního plánu se dělá na základě petice občanů, členů spolku Turoch „a“ po vlastním uvážení. Pokud je tedy obec až na třetím místě („a“) není důvod, aby obec nesla náklady za změnu ÚP, a to na základě požadavku několika občanů. Obec také uvádí v odůvodnění změny ÚP č. 3, že se dělá změna na základě požadavku petice občanů. Obec ale nemá povinnost petici uvedenou jako důvod změny ÚP v odůvodnění změny č. 3. ÚP akceptovat, a to i z toho důvodu, že byla proti výstavbě jakýchsi paneláků a developerských projektů. Majitelé v PZ03 a PZ10 mají schválenou z územního plánování v MB domy vesnického typu. Tady tedy obec přihlíží k jakési petici, která nebyla i přesto, že byla vyžádána, veřejně ukázaná. Velká část občanů po vysvětlení tuto petici a svůj podpis revokují. V této části tedy uvedenou petici obec nemusí reflektovat zvláště proto, že samotný obsah se netýká zákazu staveb. Petice musí být ve veřejném nebo společenském zájmu. Pokud řeší soukromé zájmy, aby se nestavělo někomu za domem, nelze takto petici nazývat. Pokud by se mělo jednat o všeobecný zájem úspory ZPF, tak to nebylo naplněno ve změně ÚP tím, že pro první veřejné projednání byly zabráný pozemky v bonitě I. pro výstavbu domů, nově hal. Dále by si nesměli všichni aktivisté ve spolku Turoch převádět na identickém poli kde je PZ03 a PZ10 a kde nechtějí aby se stavělo, sami zařadit vlastní pozemky pro možnou výstavbu (plocha BV poz. č. 535/16; 535/17; 535/19; 535/20; 535/21; 535/23; 535/27). Z toho je zřejmé, že o veřejný zájem nešlo, ale o soukromé účely a diskriminují majitele v PZ03 a PZ10. Obec v dané ploše PZ10 má cca 10% ploch občanského vybavení nabídnutých obci zdarma a petice jde tedy proti veřejnému a společnému zájmu deklarované soudržnosti v obci. Obec mění nezákonně svoje priority s cílem každopádně zabránit v dané lokalitě PZ03 a PZ10 výstavbě. Při prvním veřejném projednání byla nadřazena politika obce a podpora brownfieldu (který byl takto podvodem uveden) nad zábořem ZPF v bonitě I. a II. Po této manipulaci se upravil text pro druhé veřejné projednání, každopádně je zřejmé, že o bonitu nejde !!!!!

Cíl změny č. 3 územního plánu není splnit úkoly a požadavky několika občanů, kteří si postavili RD v sousedství PZ03 a PZ10. Tedy na identickém poli a teď již nechtějí pokračovat v dané lokalitě s výstavbou a hledají argumenty pro vyčlenění stávajících zastavitelných ploch. Tito noví občané ovšem nemají přehled ohledně celé obce, nejsou objektivní, protože preferují své vlastní zájmy, tj. soukromí a výhled do volné krajiny, namísto respektování práva druhých na bydlení, proto si našli zavádějící argumentaci. Zvolené argumenty jsou pouze účelově napsané a celá změna ÚP č.3 je přikryta heslem „soudržnost,“ aniž by skutečně soudržnost podporovala. Soudržnost je naopak podporována zastoupením veřejných prostranství a občanského vybavení a výstavbou v sídle, nikoliv na jeho okrajích, u vedlejších sídel či odloučených lokalit. Změna jde zcela proti soudržnosti obce, protože plochy občanského vybavení vypouští a ruší zastavitelné plochy v sídle, ponechává však rozlehlé lokality mimo sídlo Charvatec.

Text rozhodnutí Nejvyššího správního soudu: Zásahy do vlastnického práva musí mít pouze výjimečnou povahu a musí být prováděny na základě zákona z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, vedoucí k cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle

Majitelé PZ03 a PZ10 se vyjadřují v rámci koncepce celé změny ÚP na což mají oporu v zákonu a soudním rozsudku (odlišně to však prezentuje zpracovatel a pořizovatel, který

jednostranně odůvodňuje předložené námítky). Na základě rozsudku Nejvyššího správního soudu 1 Ao 1/2009-185 uvedeného v metodice MMR k veřejnému projednání na str. 7 (<http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/od-01-01-2018/26-Ukony-porizovatele-verejne-projednani-aktualizace-2019-06-28.pdf>): „Všechny výhrady uplatněné navrhovatelem, jakožto privilegovanou osobou ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona, jsou proto námitkami a tak je nutno s nimi naložit. Týká se to i těch námitek navrhovatele, které směřují proti jiným částem územního plánu, než je vymezení zastavitelných ploch zahrnujících pozemky v jeho vlastnictví, tak i námitek navrhovatele mířících na proces pořizování územního plánu.“

Všichni občané v obci musí mít možnost se demokraticky vyjádřit k ÚP. Pokud obec např. někomu jednostranně vyjímá jeho pozemky na úkor jiného (PZ03 a PZ10 versus brownfield) musí se k tomu přistoupit jako k námitce. Pokud by se majitelé nevyjádřili k cizímu pozemku (brownfieldu), tak by se na daný podvod, který poškodil majitele v PZ03 a PZ10 nepřišlo.

Samozřejmé je, že pokud by chtěl pořizovatel předložit 1/10 podpisů občanů obce s uvedením pověřené osoby jako zástupce veřejnosti, tak je to také možné. Je to jen otázka toho, zda si chce pořizovatel dále hledat důvody jak ještě více ukázat střet zájmu a diskriminaci. Dle soudního rozsudku není třeba pověřenou osobu předkládat a tak majitelé PZ03 a PZ10 dále postupují a ctí dané rozhodnutí soudu, které je přínosné, protože umožňuje se vyjádřit v rámci celého katastru a to je demokratický proces. Představená prezentace jak na prvním veřejném projednání tak na druhém, kdy bylo majitelům ze strany architekta opakovaně sděleno, že se nemůžou vyjadřovat k cizím pozemkům, protože jinak budou námitky přehodnoceny jen jako připomínky je krajně nedemokratické a diskriminační s ohledem na to, že pokud si někdo dělá ÚP pro osobní potřeby a občan by se k tomu nemohl vyjádřit, tak je to značně kontraproduktivní a prostředí poté vybízí ke korupčnímu jednání.

Námítky zaslané po prvním veřejném projednání byly, vyhodnoceny jako připomínky s tím, že majitelé nemají možnost se vyjadřovat námitkami i k jiným pozemkům. Vzhledem k tomu, že je ÚP dělán v kontextu soudržnosti platném na celém katastru, mají tedy k vyjádření právo, nehledě k tomu, že na to mají oporu v zákonu a na základě rozsudku Nejvyššího správního soudu 1 Ao 1/2009-185. V případě žaloby, podané ke Krajskému soudu, by bylo napadeno nejen věcné vyhodnocení námitek po prvním projednání, ale také diskriminace, kdy byly námitky překlasifikovány jako připomínky. Majitelé jsou tímto záměrně diskriminováni ve svých právech se vyjadřovat k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Charvatce.

Důvody vyčlenění nové plochy označené SZ (brownfield) a dále i plochy PZ03 a PZ10 jsou obecné, vágní a v zásadě aplikovatelné na téměř všechny zastavitelné plochy mimo proluky v sídle Charvatce, dle textu odůvodnění změny č. 3 územního plánu - účelová argumentace:

- periferní poloha dle změny č. 3 ÚP - str. 11 v odůvodnění Změny č. 3 ÚP
- plochy nebyly ani dílčím rozsahem využity doposud pro výstavbu, více než 10 let - str. 11 a 33 v odůvodnění Změny č. 3 ÚP
- odebrání ploch z důvodu sociální soudržnosti a bonity - str. 9+21+22+28++31+32+33+34+35+37 v odůvodnění změny č. 3 ÚP
- v obci je nadbytečný rozsah zastavitelných ploch - str. 11 v odůvodnění Změny č. 3 ÚP
- vznik segregované lokality s negativním vlivem na soudržnost - str. 23 v odůvodnění změny č. 3 ÚP

- plocha se vymyká celkovému půdorysu sídla (pozemky výrazně prodlouží délku zastavěného území) - str. 23 v odůvodnění změny č. 3 ÚP
- komplexní řešení před jednostranným zhodnocením pozemků - str. 23 v odůvodnění Změny č. 3 ÚP
- ÚP bude ve veřejném zájmu chránit přírodu, soudržnost obyvatel, kvalitu zem. půdy atd. - str.22+23 v odůvodnění Změny č. 3 ÚP
- ve veřejném zájmu a soudržnosti pozemky v PZ03 a PZ10 obětovat (str. 33) s nemožností je zhodnotit. Reálná hodnota majetku není dotčena. Majitelé nevyužili možnost zvýšení ceny pozemku, kterou jim územní plán poskytoval po jednu dekádu - str.33 v odůvodnění změny č. 3 ÚP
- vypuštěním ploch z důvodu ovlivnění charakteru krajiny - str. 24 v odůvodnění změny č. 3 ÚP
- odcizení nové výstavby od té původní „anonymizace“ – vazby na původní obyvatele - str. 35 v odůvodnění změny č. 3 ÚP
- požadavek obyvatel a petice - str. 23
- skokový nárůst obyvatel - str. 10, 22.

Obec by měla přehodnotit vypuštění ploch dle zákona § 51 odst 3 stavebního zákona v průběhu pořizování ÚP.

Po zrušení plochy pro výstavbu RD v sídle obce při druhém veřejném projednání – nově plocha označená ZS, žádáme o zpět zařazení pozemků v PZ03 a PZ10 do zastavitelných ploch označených BV. Nesouhlasíme tedy se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v sídle obce a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Tyto plochy v sídle obce obsahovaly plochy občanského vybavení OM a OS (10 % plochy), kde nadále platí nabídka majitelů na zdarma přenechání obci. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě požadavku orgánu územního plánování v MB v roce 2020.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Pokud podatelé předpokládají, že jim bude sdělen termín jednání, na kterém obci předloží veškerou dokumentaci včetně faktur, pak k tomu pořizovatel uvádí, že je povinností podatelů svá tvrzení dokazovat bez vyzvání a požádání. Mají-li podatelé za to, že zde jsou doklady důležité pro rozhodování pořizovatele či obce, pak měli dostatek možností, aby tyto doklady sami poskytli. Žádný dodatečný termín nebude podatelům stanoven a už vůbec je nebude obec vyzývat k doložení dokladů. Takovýto postup nemá oporu v platné legislativě.

Co se týká zastavitelných ploch PZ03 a PZ10, tyto jsou vypouštěny z důvodu nadbytečného rozsahu zastavitelných ploch v obci, jak již bylo prokázáno v předchozím řízení. Klíčem pro výběr zastavitelných ploch, jejichž vypuštění mělo být prověřeno, pak byla kvalita zemědělského půdního fondu. Tvrzení, že plochy PZ03 a PZ10 byly „obětovány“ pro možnost vymezení plochy přestavby, tak není pravdivé. Podatelé zaměňují příčinu a důsledek a zavádějícím způsobem interpretují odůvodnění Změny č. 3. Není pravdou, že by plochy PZ03 a PZ10 byly vypouštěny, aby bylo umožněno vymezení plochy přestavby PP03. Vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 vytvořilo lepší podmínky pro vymezení plochy přestavby

PP03 (z hlediska záborů ZPF). Na vymezení plochy PP03 se nicméně nevztahovalo ustanovení § 55 odst. 4 Stavebního zákona, neboť se jednalo o plochu přestavby, nikoliv novou zastavitelnou plochu.

Vypuštěním plochy přestavby z řešení tak nejsou nikterak dotčeny argumenty pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Tvrzení o vypuštění pozemků Na Pile je zcela chybné a zavádějící. Změna č. 3 (vzdor četným tvrzením podatelů v předchozím podání) nikdy neobsahovala změnu využití ploch v lokalitě Na Pile na pozemky určené pro výstavbu rodinných domů.

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po veřejném projednání (srůstání sídel, nevhodnost vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 a potřebnost ploch OM a OS, které byly součástí PZ10, nevypuštění zastavitelné plochy PZ16 atd.), nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Navíc pořizovatel podotýká, že obdobné argumenty byly z větší části využity již v námitce podatelů uplatněné v rámci veřejného projednání, kde byly řádně vypořádány.

Informace o dalším postupu podatelů a o petici nemají vztah k úpravám provedeným po veřejném projednání, proto se jimi nelze zabývat.

Obsah námítky č. 2

Znění námítky: „Nesouhlas s návrhem vyjmutí ploch pro možnou výstavbu v sídle obce. Nově obec vymezuje plochu ZS (plocha systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená - původní plocha PP03 při prvním veřejném projednání Změny ÚP č. 3. – brownfield). Tímto krokem v sídle obce ubyly další plochy určené pro výstavbu rodinných domů. Po zrušení těchto ploch určených jako plocha BV u prvního veřejného projednání není důvod nově vrátit do ÚP schváleného v roce 2018 plochy PZ03 a PZ10 v sídle obce jako plochy BV. Upřednostnila by se tím výstavbu rodinných domů vesnického typu povolených od územního plánování v MB v roce 2020, oproti výstavbě hal neomezeného plošného rozsahu na ploše ZS a neomezené, nedefinované výstavbě bytů v ploše VZz. Obec tímto nectí hlavní důvod změny ÚP č. 3 uvedeného v odůvodnění na str. 9+21+22+28++31+32+33+34+35+37 a to je soudržnost. Obec by k vyjmutí měla mít pádný argument, jako je např. kapacita rozvodných sítí, infrastruktury včetně čistíčky. Tady se dala priorita místům mimo sídlo za katastrem sousední obce, které mají problém s kapacitou vody a plánuje se pro ně nový vodojem.

Bonita není prioritou, protože plocha nově označená ZS (po prvním veřejném projednání BV) je na půdách s bonitou I. a II. na kterých se nově povolení výstavby hal neomezeného plošného rozsahu. Je zabírán 1 ha lesa v přírodním parku. Obec poškozuje svoje zájmy ve prospěch soukromých zájmů několika jedinců a přichází o pozemky v hodnotě několika milionů v ploše PZ10. Plocha pro OM a OS s obhajobou, že je nepotřebuje.

Žádáme na základě této změny předložené k druhému veřejnému projednání, kde se plánuje odebrání plochy PP03 - brownfield (nově SZ) a tím úspora pozemků ve vyšší bonitě (I. a II. třídy ochrany ZPF, v části mokřad s rybníčkem), umožnit a ponechat plochy PZ03 a PZ10 v ÚP pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy

pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D), v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce.

Plochy PZ03 a PZ10 byly vyjmuty z důvodu uvedených v odůvodnění změny č. 3 ve prospěch výstavby v ploše nově vedené jako ZS (původně označené PP03 – brownfield) jako vhodnější plocha pro výstavbu než PZ03 a PZ10. Tím, že zmizel text a argumenty pro vyjmutí PZ03 a PZ10 ve prospěch PP03 - brownfield (nově ZS), je umožněno vrátit zpět plochy PZ03 a PZ10 jako plochy BV v sídle obce. Na těchto plochách probíhala od roku 2016 příprava výstavby včetně s tím spojené dokumentace:

- změna hranic pozemků se Státním pozemkovým úřadem v lokalitě PZ03 v roce 2019, neodpovídají mapě ÚP. Dopisy s žádostí o nové vytýčení hranic z 5. 12. 2019, 7. 12. a 8. 12. 2019.
- nové zaměření pozemku v PZ10 , po ukončení pozemkových úprav dělaných mezi změnou ÚP č. 1 v roce 2012 a č. 2 v roce 2018. Zaměření proběhlo na základě objednávky a realizace 13. 11. 2019, faktura č. 63/2019.
- úprava mapových podkladů u PZ10 z důvodu, že neodpovídá text ÚP mapovým podkladům. Odsouhlasení změny mapových podkladů 10. a 12. 5. 2015, 10. 3. 2016
- vymazání pohledávky vedené v katastru nemovitostí. Dokumentace a řešení s finančním úřadem ze dne 5. 2. 2020, s Ministerstvem zemědělství ze dne 30. 1. 2020 a 4. 2. 2020, s úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových ze dne 4. 2. 2020.
- stanovisko k výstavbě v lokalitě PZ03 a PZ10 od stavebního úřadu v Dobrovicích ze dne 11. 9. 2019
- kupní smlouva zhotovená právníkem na odkup pozemků mezi majiteli pozemků a fyzickou osobou ze dne 27.11. 2019. Na základě kladných stanovisek uzavřeli majitelé následně smlouvy na projektovou dokumentaci
- sepsaná a zaplacená projektová dokumentace s firmou Daspro a dále posouzení případu od firmy Arrows, právní dokumentace od KF Legál.
- dokumentace (dělení a scelování pozemků č. 850, 851, 853 a 854) předána ke schválení na stavební úřad v Dobrovicích – zastaveno usnesením č. 18/2021
- dokumentace předána ke schválení na stavební úřad v Dobrovicích. Výstavba inženýrských sítí a silnice – zastaveno usnesením č. 19/2021
- žádost ze dne 6. 1. 2020 podána na orgán územního plánování na Magistrátu Mladá Boleslav k plánované výstavbě. Po opakovaných úpravách (25. 6., 21. 7., 23. 7., 19. 8. 2020) z důvodu zvětšení ploch občanské vybavenosti a veřejných prostranství pro obec a tím zlepšení sociální soudržnosti viz níže (plocha veřejné vybavenosti – občanského vybavení, veřejných prostranství) došlo ke schválení 15. 10. 2020. O plánech byla obec informována ze strany orgánu územního plánování.

Když obec mění u opakovaného veřejného projednání vyjmutí lokality ZS (brownfield) pro výstavbu rodinných domů, je možno místo ní ponechat plochy PZ03 a PZ10 jako zastavitelné. Cíl úspory bonitních půd bude dosažen a díky plochám OM a OS dojde ke zlepšení soudržnosti v obci, která je hlavním důvodem změny ÚP - uvedeným v textu odůvodnění Změny ÚP č. 3 na str. 9+21+22+28++31+32+33+34+35+37.

Důvodem zmenšení ploch pro výstavbu byla bonita půdy. Bonitnější plochy byly uspořeny změnou a vyjmutím PP03 (brownfield) nově plocha označená ZS a tím i úspora bonitních ploch ve třídě I. a II. Tím je naplněn i požadavek občanů na úsporu ZPF. Pokud by se nadále trváno na odejmutí PZ03 a PZ10, tak by se prokázalo, že jde o soukromé zájmy.

Pokud by obec bez znalosti nákladů spojených s přípravou ploch PZ03 a PZ10 stále trvala na odejmutí, tak se to nedá nazvat jinak než si stát za svým ať to stojí co to stojí.

Dle soudního rozsudku NSS zásahy do vlastnického práva musí mít pouze výjimečnou povahu a musí být prováděny na základě zákona z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, vedoucí k cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Pokud obec plánuje jakékoli změny na uvedených plochách PZ03 a PZ10, předpokládáme, že bude sdělen termín jejich majitelům, před vyhodnocením uvedených námitek po druhém veřejném projednání, aby měli majitelé možnost pořizovateli předložit veškerou dokumentaci včetně placených faktur, aby se obec mohla objektivně rozhodnout a mít veškeré podklady. V případě, že by k tomu nedošlo, bude pořizovatel jednat bez znalosti nákladů spojených s přípravou zástavby v uvedených plochách. Majitelé mají doposud náklady s přípravou ploch PZ03 a PZ10 pro možnou výstavbu podle doposud platného územního plánu z roku 2018 včetně projekční činnosti v řádu statisíců. Obec stále uvádí, že náklady majitelům nevznikly. Jedná se o účelové tvrzení, obec nemá doposud žádné faktury od majitelů za projekční činnosti a ani si je nevyžádala. Očekáváme, že obec před změnou ÚP č. 3 má odhlasováno, že veškeré náklady spojené s nezákonnou změnou ÚP půjdou k její tíži.

Po zrušení výstavby rodinných domů v sídle – nově plocha označená ZS (původně brownfield) obec přichází o další možnost růstu centra na úkor výstavby v místech uvedených v odůvodnění změny č. 3 na str. 11 jako periferní poloha (mylně ovšem přiřazeno k pozemkům PZ03 a PZ10 v sídle). Přesun mimo sídlo Charvatec za katastr sousední obce Jabkenice dochází ke vzniku segregované lokality s negativním vlivem na soudržnost (v odůvodnění změny č. 3 str. 23 opět mylně přiřazeno k lokalitě PZ03 a PZ10 v sídle). Odcizení a přesun nové výstavby mimo sídlo vede k „anonymizaci“ bez vazeb na původní obyvatele (v odůvodnění změny č. 3 str. 35, opět mylně přiřazeno k lokalitě PZ03 a PZ10 v sídle obce). Obec uvádí, že vlastní pozemky v dané lokalitě PZ01 v bonitě II. si znehodnotila tím, že tam prodala přes 30 pozemků a majitelé v PZ03 a PZ10 za tuto chybu (dle sdělení na veřejné schůzi 1.10.202) teď mají zaplatit – vrátit svoje pozemky do NZO. Podklady opět můžou předložit majitelé pozemků před projednáním námitek, aby s nimi byli zastupitelé seznámeni. Pokud by k tomu nedošlo a obec by nechtěla veškeré podklady předložit a vyhodnotit, jednalo by se o libovůli a diskriminaci majitelů v PZ03 a PZ10

Nesouhlasíme po dalším snížení výstavby RD v sídle, plocha nově označená ZS, se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 také v sídle obce. Tyto plochy v sídle obce obsahují plochy občanského vybavení OM a OS (10 % plochy), kde nadále platí nabídka majitelů na zdarma přenechání obci. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě požadavku orgánu územního plánování v MB z roku 2020“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Hlavním využitím ploch ZS je „stabilizace přírodní složky v rámci zastavěného území sídla výlučně soukromého charakteru“ a „využívání pro samozásobitelskou pěstební činnost a rekreaci“ a požadovanou zahradnickou úpravu a údržbu ploch. Pro potřeby samozásobitelské pěstební činnosti bylo připuštěno i umisťování hospodářských staveb. Rozsah je tedy omezen

právě samozásobitelským potenciálem dané plochy. Konkrétní posouzení rozsahu je pak na příslušném stavebním úřadě, který má pro takové posouzení plnou odbornost a kompetence. Pokud by Změna č. 3 po veřejném projednání úpravou, která byla provedena na základě podání podatelů této námítky, pouze vypustila z řešení plochu přestavby PP03, jak podatelé požadovali, zůstala by v předmětném prostoru vymezena plocha VZ. Ta by umožnila výstavbu staveb pro zemědělství i dalších staveb podle stanovených podmínek využití. Změnou využití plochy na zeleň soukromou a vyhrazenou tak úprava dokumentace předešla negativním jevům, na které podatelé chybně upozorňují u plochy ZS.

K tvrzení podatelů, že na ploše VZz je nově umožněna výstavba bytů, pořizovatel uvádí, že se jedná o úpravu návrhu Změny č. 3 po veřejném projednání, která vyplynula z námítky uplatněné vlastníkem předmětné plochy. Argumentem pro tuto změnu je právní stav věcí, kdy na této ploše jsou již v současné době kolaudovány byty bez vazby na výrobní plochu. Při stanovení podmínek využití musela Změna č. 3 na tuto skutečnost reagovat a umožnit svými podmínkami stávající legální využití. V opačném případě by bylo nutno vymezit plochu jako návrhovou, a to buď jako plochu přestavby, nebo jako zastavitelnou plochu. Vzhledem k tomu, že obsahem Změny č. 3 byla stabilizace využití plochy pro řeznictví, nemohla tato svévolně vymezit zastavitelnou plochu či plochu přestavby na této ploše a musela stanovit takové podmínky, které stávající legální využití umožní. Nejde tak o stanovení podmínek, jejichž účelem by bylo primárně umožnění další výstavby, ale o stanovení podmínek umožňující stávající využití.

Z hlediska případného rozšiřování počtu bytů na dané ploše je pak nutné zohlednit jasnou preferenci výstavby v rámci zastavěného území nad záborem nezastavěného území. Tato preference vyplývá z cílů a úkolů územního plánování, Politiky územního rozvoje ČR 2008 i Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Vhodnost výstavby bytů z hlediska hygienických podmínek je ošetřena ve zvláštních právních předpisech a bude v případném navazujícím řízení hájena jako veřejný zájem příslušným dotčeným orgánem.

Nepravdivé je konstatování podatelů, že obec tvrdila neexistenci nákladů vzniklých podatelům s přípravou výstavby. Toto tvrzení projednávána územně plánovací dokumentace neobsahuje. Bylo pouze konstatováno, že na dané ploše nebylo vydáno územní rozhodnutí ani stavební povolení, a tedy nezapočala výstavba. Obec není povinna si od podatelů vyžádat jakékoliv faktury či jiné doklady k údajně vzniklým nákladům. Jak již bylo řečeno, toto je povinností podatelů. Vzniklé náklady navíc nejsou předmětem Změny č. 3, tyto náklady je nutné prokázat v rámci řízení podle § 102 Stavebního zákona, v čemž není podatelům nikterak bráněno. Z hlediska věcného řešení Změny č. 3, a zejména z hlediska úprav Změny č. 3 po veřejném projednání jsou tvrzené náklady irelevantní.

Pořizovatel také musí konstatovat, že v postoji podatelů došlo k zásadnímu obratu, když v rámci svých námitek k veřejnému projednání uvedli, že „*lokalita PP03 nemá přístup, pro bydlení jsou v PP03 výrazně horší podmínky...*“ a „*je účelové a neproporcionální na jedné straně zastavitelné plochy rušit (PZ03 a PZ10) a na jiném místě, méně vhodném, plochy pro bydlení přidávat (PP03)*“. Sami podatelé uvedli, že „*obec by měla tyto plochy převést do zeleně*“. Nyní naopak uvádějí, že zrušením výstavby rodinných domů na ploše PP03 (nyní ZS) obec přichází o další možnost růstu centra.

K vypuštění plochy přestavby PP03 došlo (mimo jiné) na základě námítky uplatněné samotnými podateli k veřejnému projednání. Podatelé prokázali, že se nejedná o plochu brownfields.

Podatelé dále v rámci předchozího podání prokázali vysoké ekologické hodnoty dané plochy, které požadovali chránit. Rovněž Odbor životního prostředí Magistrátu města Mladá Boleslav ve svém stanovisku ze dne 13. 5. 2021 (č.j.: ŽP–336.2–36281/2021) požadoval vypuštění plochy přestavby PP03 a vymezení plochy zeleně.

Vypuštění zastavitelné plochy PP03 tak bylo provedeno v souladu s požadavky a na základě námitek a důkazů předložených samotnými podateli. Podatelé ještě v lednu 2022 tvrdili, že by obec měla plochy PP03 převést do zeleně, a když tak obec učinila, o 4 měsíce později podatelé tvrdí, že se tím obec připravuje o další možnost růstu centra.

Podatelé však žádným způsobem (natož přesvědčivým) změnu svého postoje neodůvodnili. Neuvedli žádné akceptovatelné, racionální ani objektivní důvody, proč je nyní vznášená námitka zcela protichůdná od námítky uplatněné dříve.

Dále pořizovatel konstatuje, že v rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Jedná se například o nepravdivé tvrzení o záboru lesa, tvrzení o přesunu zastavitelných ploch mimo sídlo Charvatce (které nicméně Změna č. 3 nevymezuje, byly vymezeny Územním plánem Charvatce a Změna č. 3 se jejich plošného rozsahu a způsobu využití nedotýká), nepravdivé tvrzení o rozšíření ploch OM a OS na základě požadavku úřadu územního plánování z roku 2020. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Pořizovatel podotýká, že obdobné argumenty byly z větší části využity již v námitce podatelů uplatněné v rámci veřejného projednání, kde byly řádně vypořádány.

Obsah námítky č. 3

Znění námítky: „V odůvodnění a zdůvodnění změny ÚP č. 3 je u odejmutí ploch určených pro výstavbu, nově v opakovaném veřejném projednání i plocha ZS (původně PP03 – brownfield) ze sídla uvedeno, že „se tím sníží nároky na stávající infrastrukturu“. Pro plochu PZ16 je ovšem nutný vodojem, přesto je plocha ponechána bez omezení, s nedostatečnými podmínkami pro územní studii. Nevhodnost a posouzení lokality PZ16 s ohledem zrušení PP03 (brownfield), nově plocha ZS a tím snížení výstavby v sídle. Poměr zástavby rodinných domů se tedy přesunuje mimo sídlo Charvatce. Pro proporcionální rozdělení výstavby včetně sociální soudržnosti žádáme o vrácení PZ03 a PZ10, tím bude poměr výstavby stejný jako u prvního veřejného projednání. Tady z nějakého důvodu opět majitelé v PZ 16 z 80% příbuzní zastupitelstva neuvádí tuto informaci o vodojemu, protože by to mělo mít vliv na přehodnocení zastavitelných ploch - přehodnotit vypuštění ploch dle zákona § 51 odst 3 stavebního zákona. Lze i v průběhu pořizování ÚP.

Nově se v odůvodnění námitek píše o stavbě nového vodojemu. Pořizovatel ÚP č. 3 jasně uvádí, že je provozovatelem vodovodu deklarovaná nutnost jeho výstavby. Pro soukromé potřeby zastupitelů se bude budovat vodojem pro lokalitu Na Květníku. Jedná se navíc o velký zásah do krajiny. Dále je to v blízkosti katastru Jabkenic a ty o žádném vodojemu od provozovatele informaci nemají. Vodojem změni charakter oblasti u přírodního parku Jabkenicko. Dále musí být uvedeno, zda je možné v daném místě tuto stavbu umístit. Trochu zvláštní je, že by VaK investoval miliony kvůli PZ16 v porovnání s plochami v sídle, kde jeho výstavba není třeba. Pokud obec uvádí, že VaK deklaruje danou výstavbu, musí to být doložen tento úmysl ze strany provozovatele, včetně informací občanům jak se to promítne do ceny vodného a stočného. Majitelé v PZ03 a PZ10 mají potvrzenou výstavbu od VaK v PZ03 a PZ10

a žádné náklady by to nestálo. Plocha PZ16 nerozvíjí žádné marginální sídlo, jak je uvedeno v odůvodnění změny č. 3 ÚP, navazuje pouze na řadu několika od sídel odloučených objektů (původně zřejmě chat) nevhodně umístěných v krajině v pruhu mezi lesem a silnicí. Podle bodu 206 Zásad územního rozvoje se nepřipouští rozšiřovat takovou lokalitu. Jedná se o změnu urbanistické koncepce plánované výstavby v obci Charvatce, která ještě více odporuje Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje. Navrhovat lokality na okraji sídel, způsobující srůstání s okolními sídly, není žádoucí, ještě horší je však podporovat rozrůstání odloučených lokalit, zabraňujících prostupnosti krajiny. Toto je zdůrazněno v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po 2. aktualizaci), územně plánovací dokumentaci nadřazené a závazné pro územní plány, v části Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, v bodu (06).

Je nutné občanům obce představit přínos vodojemu pro obec a co ta z toho bude mít. Ponechání plochy PZ16 je v rozporu s bodem 19 republikových priorit Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, dle kterého je cílem účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

V písemném vyjádření VaKu Nymburk je, že s tlakem v lokalitách PZ03 a PZ10 problém není. Obec pracuje s 2 tlaky (3,5 – 4,0 bar), dále (4,5 – 5,0 bar). Ani při výpadku elektrického proudu pro ATS Jabkenice nedojde k odstávce dodávky pitné vody, ČEZ odstávky oznamuje a VaK na ně může reagovat záložním zdrojem. Tudíž vodojem bude řešit pouze plochu PZ16 a tábor (plochu PP01, nově stabilizovaná plocha SV – cca 1 ha zahrady pro 1 RD).

Pokud by se stavělo v sídle obce, žádný vodojem není třeba, takže pokud je vodojem nutný pro lokalitu PZ16 musí být dána podmínka do ÚP, aby šly náklady s tím spojené k tíži vlastníků PZ16 a nepřenesl je na všechny odběratele vody v regionu. Požadujeme doplnění podmínky u plochy PZ16, aby náklady na výstavbu vodojemu byly hrazeny výhradně vlastníky pozemků PZ16, nikoliv provozovatelem sítě. Obec nemá jakoukoli potřebu vodojem řešit. Pokud by ho řešila, jednalo by se o střet zájmů, kdy by zastupitelé chtěli připojit vlastní pozemky. Obecních několik procent ploch v PZ16 nic neovlivňuje ve srovnání s cca 4000 m² v PZ03 a PZ10, které může mít zdarma s tím, že by v dané ploše přípoje nemusela řešit. Stejná podmínka platí u budování cest, trafostanic s přenesením nákladů na investory. Obhajovat soukromé zájmy k budování uvedeného zařízení je střet zájmů a přenesení nákladů na někoho jiného. Obec problém s tlakem nemá a řešit ho nemusí a nutná výstavba vodojemu tuto plochu PZ16 naprosto znevýhodňuje. Obec by tedy jakékoli aktivity neměla vyvolávat, už jen proto, že v dané lokalitě má jen několik procent ploch ve vlastnictví. Obec by měla přenést náklady na majitele pozemků PZ16 a tím docílit výhody pro sebe. Tady se občané obce nebudou chtít ani z důvodu soudržnosti (odůvodnění změny ÚP na str. 9+21+22+28++31+32+33+34+35+37) podílet v rámci ceny vodného a stočného na této výstavbě.

Obec byla při tvorbě ÚP v roce 2009 připravena napojit vodovod na vodojem na Loučeni. V té době se dala pochopit lokalita Na Květníku a PZ16. V současné době to již není efektivní, už jak z důvodu investice do nového vodojemu, tak bude narušen krajinný ráz daného regionu v přímém sousedství parku Jabkenicko. Obec by měla přehodnotit vypuštění ploch dle zákona § 51 odst 3 stavebního zákona v průběhu pořizování ÚP.

Nesouhlasíme tedy se zrušením zastavitelných ploch v sídle (nově ZS) včetně lokalit PZ03 a PZ10. Není možno odebírat pozemky PZ03 a PZ10, když není jasné napojení vody v ploše PZ16. Pokud není střet zájmů zastupitelů, měla by dát obec mimo jakoukoli výstavbu v

PZ16 a to z důvodu nevyjasněné infrastruktury ovlivňující vzhled a ráz krajiny. Do té doby není žádoucí plochy PZ03 a PZ10 vyjímát, pokud zde ovšem není lobbying určité skupiny lidí, která nechce v daném místě stavět. V tu chvíli by zastupitelé jednali nejen ve střetu zájmu ale i na objednávku, pak se tomu už ale neříká lobbying.

Při změně infrastruktury v obci, kterou sdílí i s okolními obcemi (vodovod a kanalizace) je třeba nehlédět na vlastní zájmy několika lidí, ale dle deklarované sociální soudržnosti i na zájmy okolních obcí, které mají také vlastní zájmy a plány výstavby. Je třeba dát přednost výstavbě podporující obecní plochy nad soukromými.

Nesouhlasíme dále s vymezením lokality PZ03 a PZ10 nově v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda) a to z důvodu zrušení výstavby v sídle obce v ploše nově označené ZS. Tyto plochy v sídle obce v ploše PZ03 a PZ10 obsahují plochy občanského vybavení OM a OS (10 % plochy), kde nadále platí nabídka majitelů na zdarma přenechání obci. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě požadavku orgánu územního plánování v MB. Přesunutím výstavby mimo sídlo nově po odejmutí ploch ZS a odejmutí ploch PZ03 a PZ10 není technicky obhajitelné z důvodu infrastruktury. Pro plochy PZ03 a PZ10, nově ještě odejmutí v ploše ZS, není potřebné díky nižší nadmořské výšce budování vodojemu a přesunutí výstavby na kopec (rozdíl v nadmořské výšce v katastru Charvátce je cca 40 m). Jedná se o nekoncepční krok i s ohledem na budování tohoto sídla mezi obcemi Jabkenice a Chudíř.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Plocha PZ16 není předmětem Změny č. 3, tím pádem ani předmětem opakovaného veřejného projednání a její vymezení tak nelze v rámci opakovaného veřejného projednání upravovat. Plocha přestavby nebyla vymezována jako kompenzace za zrušení zastavitelných ploch PP03, jak implikují podatelé. Zastavitelné plochy PZ03, PZ05 a PZ10 byly vypuštěny proto, že více než 27 ha rozloha zastavitelných ploch byla pro obec o přibližně 300 obyvatelích shledána jako extrémně naddimenzovaná ve vztahu k udržitelnému rozvoji. Plocha PP03 byla vymezena, aby došlo ke zhodnocení nevyužívaného areálu v centru obce. Po námitce podatelů, uplatněné v rámci veřejného projednání, bylo konstatováno, že se nejedná o nevyužívaný areál, a že na předmětných plochách jsou hodnotné ekosystémy. Vypuštěním plochy přestavby tak nevznikají žádné důvody pro navrácení zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 do řešení. Přesunutí těžiště rozvoje směrem k ostatním sídlům obce, která byla dosud z hlediska rozvoje zanedbána, nelze považovat za negativní jev.

Nesouhlas podatelů se zrušením plochy přestavby PP03 („se zrušením zastavitelných ploch v sídle (nově ZS)“) je v přímém rozporu s požadavky podatelů uplatněnými v rámci veřejného projednání.

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po veřejném projednání, nelze námitkou v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Jedná se například o napadání vymezení zastavitelné plochy PZ16 a pro ni stanovené podmínky, budování vodojemu, který není předmětem Změny č. 3 a nemá s ní žádnou věcnou souvislost, vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 (nebyla prokázána souvislost s vypuštěním plochy PP03 nebo jinými změnami provedenými po veřejném projednání). Námitky a připomínky mohou být

uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Pořizovatel podotýká, že obdobné argumenty byly z větší části využity již v námitce podatelů uplatněné v rámci veřejného projednání, kde byly řádně vypořádány.

Podatelé rovněž argumentují nepřipustností srůstání sídel a vzniku odloučených lokalit. Úprava Změny č. 3 po veřejném projednání nezapřičiňuje srůstání sídel ani vznik odloučených lokalit. Cílem řízení o Změně č. 3 není obhajovat dříve vymezené zastavitelné plochy. Ty byly řádně projednány a schváleny zastupitelstvem obce společně se zastavitelnými plochami PZ03 a PZ10. Ve vztahu k argumentaci podatelů je však nutno podotknout, že nelze současně argumentovat proti některé zastavitelné ploše srůstáním sídel a současně vznikem odloučených lokalit, neboť tyto procesy jsou vzájemně protichůdné. Srůstání sídel nutně tvoří lokality agregované, nikoliv segregované. Ačkoliv v dané případě o srůstání sídel evidentně nejde, nelze hovořit ani o vzniku odloučené lokality. Zastavitelné plochy PZ16 a PZ18 rozvíjejí dvě části jednoho spojitého sídla, přičemž mezi sebou navíc ponechávají volný prostor. Nelze tedy hovořit ani o srůstání sídel, ani o vzniku odloučené lokality.

V rámci námítky podatelé rovněž uvádějí: „Obec by měla přehodnotit vypuštění ploch dle zákona § 51 odst. 3 stavebního zákona v průběhu pořizování ÚP.“ Toto je chybná interpretace daného ustanovení, které se ve skutečnosti týká pouze projednávané dokumentace, nikoliv dříve vydaného územního plánu nebo jeho změn. To jasně vyplývá z ustanovení § 55 odst. 3 Stavebního zákona, kde je uvedeno: „V rozsahu této změny se dále postupuje obdobně podle § 43 až 45, § 50 odst. 2 až 8 a § 51 až 54“. Pořizovatel tak může dojít k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh Změny č. 3, nikoliv však nový návrh Územního plánu, neboť tento není projednáván. Potřeba pořízení nového územního plánu může vyplynout jedině ze Zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období nebo z rozhodnutí zastupitelstva.

Obsah námítky č. 4

Znění námítky: „Pro druhé veřejné projednání je uvedeno v textu pouze oprava zastavěného území Na Pile což neodpovídá požadavkům změny ÚP ochrany půdy, kam patří i plochy lesů. Aktualizace zastavěných území. Plocha původní PP01 – nově stav SV – poz. 551/3 v k.ú. Charvatce u J., stabilizovaná bez omezení.

Nevhodnost a posouzení lokality tábora na poz. č. 551/3 s ohledem na zrušení ploch v sídle obce pod novým označením ZS (původně PP03 - brownfield) a tím snížení možnosti výstavby rodinných domů v sídle. Poměr nové zástavby se tedy přesunuje mimo obec. Nové změny pro opakované projednání, kdy došlo ke kontrole urbanistických struktur, neodpovídají provedené změně ÚP. Pro proporcionální rozdělení výstavby po zrušení BV ploch v sídle (nově plocha ZS) žádáme o vrácení PZ03 a PZ10, tím bude poměr budoucí výstavby zlepšen ve prospěch sídla Charvatce.

Není dále důvod zařazovat plochu tábora SV (9 078 m²) do zastavěné části v plném rozsahu. Zastavěná část je z větší části na katastru sousední obce. Pro zachování ochrany přírody, jak je deklarováno změnou ÚP je dostatečné, aby byla vymezena jen malá část okolního pozemku z celkové plochy do zastavěného území. Zbylé 2/3 můžou nadále plnit původní určení a nemusí být zneužity pro případnou novou výstavbu a plocha nadále bude plnit funkci zeleně s charakterem lesa, případně mohou být navrženy jako plocha lesa, neboť tomu odpovídá jejich současný charakter. Změna ÚP se provádí pro úsporu ploch a pro ochranu přírody a tady se nabízí možnost toto plnit. Důvod proč by měla být celá plocha do

zastavěného území není. Pokud se chce spořit ZPF, je třeba se stejným způsobem chovat i k plochám lesů. Tady si obec protiřečí jako ochránce přírody. Dále daná plocha SV je mimo centrum obce mající neblahý vliv na soudržnost obce. Jedná se o horší místo než u ploch PZ03 a PZ10 dle textu odůvodnění změny č. 3 ÚP – ovšem periferní poloha. Vzdálenost plochy SV od centra obce – cca. 1,5 km. Toto zdůvodnění je tedy účelové, u plochy PZ03 a PZ10 jsou vzdálené od centra cca 0,5 km. Umožněním výstavby v celé původní lokalitě PP01, nově SV (a na dalších pozemcích ve stejné linii u lesa) navíc dojde k zabránění prostupnosti území, protože oplocením všech navržených zastavitelných ploch podél lesa bude v celé jihovýchodní části pro obyvatele nepřístupný, výstavba se stane bariérou rovněž pro zvěř. Souvislá výstavba podél celé jihovýchodní části lesa zabráni dostatečné prostupnosti krajiny, což je v rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje s bodem (07) a), dle kterého se požaduje soustředit na: „posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny.“

Není třeba zachovat hranici zastavěného území dle č. pozemku a dle katastru nemovitostí. Je možno zastavěné území stanovit jako je příklad u pozemku 52/3 Na Pile

Obec plánuje pro druhé veřejné projednání změnu ÚP č. 3 výstavbu bytů v řeznictví (plocha VZz), hal (plocha ZS) u skládky (plocha PZ16) v přírodním parku v lese (SV), což je naprosto proti zdůvodnění změny ÚP, kde je změna zdůvodněna ochranou přírody, půdy a soudržností. Ani jeden cíl nebyl naplněn. Pokud ještě bylo přání občanů nepodporovat vysokou zastavěnost, ta ani tento cíl nebyl splněn díky neomezené podpoře výstavby bytoven v ploše VZz. Nově ještě přibude vodojem o čemž nikdo z občanů v obci neví a tento krok zastupitelů a jejich rodinných příslušníků vlastněných plochu PZ16 z 80 % nepodporuje deklarovanou soudržnost.

Pokud je tedy zájem ochrany přírody, musí být chráněna plocha lesa stejně jako ZPF. Pokud by tomu tak nebylo jedná se pouze o osobní zájmy jednotlivců. Takto se mění zastavěné území bez toho, že by to bylo opodstatněné. Po zrušení výstavby rodinných domů v sídle – nově plocha označená ZS (původně brownfield) obec přichází o další možnost růstu centra na úkor výstavby v místech uvedených v odůvodnění změny č. 3 na str. 11 jako periferní poloha (mylně ovšem přiřazeno k pozemkům PZ03 a PZ10 v sídle). Přesun mimo sídlo za katastr sousední obce dochází ke vzniku segregované lokality s negativním vlivem na soudržnost (v odůvodnění změny č. 3 str. 23 opět mylně přiřazeno k lokalitě PZ03 a PZ10 v sídle). Odcizení a přesun nové výstavby mimo sídlo vede k „anonymizaci“ a ztrátě vazeb s původními obyvateli (v odůvodnění změny č. 3 str. 35, opět mylně přiřazeno k lokalitě PZ03 a PZ10 v sídle obce). Nesouhlasíme tedy se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v sídle obce a přesunutí výstavby domů mezi obec Jabkenice a Chudíř a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Tyto plochy v sídle obce obsahovaly plochy občanského vybavení OM a OS (10 % plochy), kde nadále platí nabídka majitelů na zdarma přenechání obci. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě požadavku orgánu územního plánování v MB. Budování za sídlem Jabkenice na ploše SV, která je z velké části na katastrálním území Jabkenic nekoresponduje s textem změny ÚP č. 3, kde je uvedena priorita ochrany přírody. Je třeba tedy spořit ZPF ale i lesy pro podporu ochrany přírody.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Jedná se o zjevně účelovou snahu v rámci opakovaného projednání opětovně napadnout skutečnosti, které byly projednány v rámci veřejného projednání. Plocha přestavby PP01 byla již realizována, jak bylo prokázáno v rámci veřejného projednání. Z tohoto důvodu byla vymezena jako stavová plocha. Úpravou návrhu Změny č. 3 se na této skutečnosti nic nemění. Neexistuje žádná souvislost mezi změnou časového horizontu (návrh vs. stav) plochy přestavby PP01 vymezené Územním plánem a vypuštěním plochy přestavby PP03 vymezené původním návrhem Změny č. 3.

Tvrzení, že „obec plánuje ... výstavbu bytů v řeznictví (plocha VZz), hal (plocha ZS) u skládky (plocha PZ16) v přírodním parku v lese (SV)“ je zjevně nepravdivé a bylo vyvráceno v předchozích i následujících částech vyhodnocení. Plochu PZ16 Změna č. 3 neřeší. Výstavbu „v přírodním parku v lese (SV)“ (patrně míněna původní plocha přestavby PP01) Změna č. 3 rovněž nenavrhl, pouze upravila časový horizont, nikoliv však v rámci projednávané úpravy po opakované veřejné projednání.

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po veřejném projednání nelze námitkou v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Jedná se například o napadání vymezení zastavěného území na ploše bývalé PP01 nebo změny jejího časového horizontu, rozsahu jejího vymezení, vymezení zastavitelné plochy PZ16 atd. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnil. Pořizovatel podotýká, že obdobné argumenty byly z větší části využity již v námitce podatelů uplatněné v rámci veřejného projednání, kde byly řádně vypořádány.

Obsah námítky č. 5

Znění námítky: „Nově změněná plocha ZS (původně brownfield) – nově umožňující výstavbu hal na ploše v bonitě II. a I. Obec se odkazuje a pracuje s podklady ÚP z roku 2009 a na dané mapy. Tam je např. plocha PZ10 v bonitě III. (zdroj <https://www.mb-net.cz/charvatce/d-25098/p1=723>).

Pokud obec řeší bonity a důvody výstavby dle ní, je třeba aktualizovat a správně vymežit jednotlivé plochy PZ určené k zástavbě.

Obec a její zastupitele vlastníci 80% plochy PZ16 stále uvádí, že tato plocha má bonitu IV. Některé plochy Na Květníku byly zhodnoceny stovkami tun navezené zeminy. Záměrně se neuvádí správné informace do změny ÚP a poškozují se majitelé vlastníci jiné plochy. Majitelé v PZ16 tímto záměrně snižují výstavbu v sídle a tvrzením o bonitě přesouvají (přesídlují obec) výstavbu 2 km od centra obce. V námitkách je toto třeba uvést, aby při prokázání toho, že pro vlastní zisk došlo k poškození cizích práv, nenáleží majitelům v PZ16 případná náhrada za znehodnocené pozemky z důvodu nezákonného postupu. Je třeba upozornit, že jsou Na Květníku plochy s odlišnou zeminou, byly zhodnoceny. Pokud by se mělo měnit místo zástavby, tak by se mělo se jednat o vedlejší pole (označená na obrázku jako plocha 1), které již od pohledu má nejhorší kvalitu zeminy a jedná se o plochu přímo navazující na výstavbu v Charvatcích. To se, ale nestane, protože to nevlastní zastupitelé. Celý ÚP, jak ho obec chrání, je o ochraně ZPF, kde se odkazuje na zákony, tady je ovšem jasně zřejmý zájem někoho

poškodit. Tady dochází k jasnému poškození polí předem zhodnocených novou hlínou. Při kontrole na PZ16 je kvalitní zemina do hloubky min. 50 cm viz. foto, je nutné proto provést a objednat nové přehodnocení bonit u ploch Na Květníku.

Bonita ZPF neodpovídá textem platného ÚP. Obec tedy nově majitele poškozuje v jednotlivých plochách, z důvodu neaktuální bonit, které nebyly prověřeny dle aktuálního stavu.

Mělo by dojít k přehodnocení zastavitelných ploch dle zákona § 51 odst. 3 stavebního zákona v průběhu pořizování ÚP. Plochy Na Květníku přehodnotit bonitně. Dle průzkumu zemina v PZ 16 (plocha 2 na obrázku) je kvalitativně na mnohem vyšší úrovni viz. foto než zemina na ploše 1

Velká část vrstev BPEJ vychází z dat z 80 let. min. století a proto se průběžně dělají aktualizace. Je tedy třeba přehodnotit a aktualizovat BPEJ u krajského pozemkového úřadu na základě žádosti s uvedením skutečnosti o nesprávném stanovení BPEJ. PK KPU posoudí zájmové území a plocha se aktualizuje, Samotného šetření se účastní PK KPÚ, OPS SPÚ a orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Po aktualizaci bude zapsán do Katastru nemovitostí

Po zrušení výstavby rodinných domů v sídle – nově plocha označená ZS (původně vymyšlený brownfield) obec přichází o další možnost růstu centra. Pokud by byla umožněna výstavba hal v ploše ZS, kde je bonita I. a II., tak není důvod změny ÚP deklarovaná bonita a plochy PZ03 a PZ10 mohou zůstat v ÚP jako plocha s označením BV pro výstavbu rodinných domů. Dále se pořizovatel stále odkazuje na územní plán z roku 2009 nevypočítal s aktualizací podkladů pro změnu č. 3 ÚP a vyvolává to tak nejasnosti ohledně bonit a jejich zařazení. Pořizovatel by měl tuto chybu napravit, protože celá změna č. 3 je o bonitě a obec má neaktuální uveřejněné podklady u ÚP.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Nově vymezená plocha ZS umožňuje v rámci přípustného využití zřízení hospodářských staveb v rozsahu pro samozásobitelskou činnost. Původním využitím plochy, původním návrhem Změny č. 3 vedené jako PP03, byla zemědělská výroba (VZ), která umožňovala výstavbu v podstatně širším rozsahu. Argument podatelů je tedy mylný, Změnou č. 3 dochází k omezení možnosti výstavby „hal“ na předmětném pozemku.

Požadavku na přehodnocení bonity půdy Na Květníku nelze vyhovět. Změna č. 3 plochy v oblasti Na Květníku nevymezuje a nemění způsob využití. Bonifikace půd není ze zákona předmětem územně plánovací dokumentace.

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Jedná se o napadání vymezení zastavitelné plochy PZ16, návrh vymezení zastavitelné plochy v jejím sousedství, požadavek na rebonitaci BPEJ (nelze vůbec řešit v rámci ÚPD) atd. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu po veřejném projednání Změny č. 3 změnily.

V rámci námitky podatelé rovněž uvádějí, že by mělo dojít k přehodnocení vymezení zastavitelných ploch, a to na základě ustanovení § 51 odst. 3 Stavebního zákona. Toto je však chybná interpretace daného ustanovení, které se ve skutečnosti týká pouze projednávané

dokumentace, nikoliv dříve vydaného územního plánu nebo jeho změn. To jasně vyplývá z ustanovení § 55 odst. 3 Stavebního zákona, kde je uvedeno: „V rozsahu této změny se dále postupuje obdobně podle § 43 až 45, § 50 odst. 2 až 8 a § 51 až 54“. Pořizovatel tak může dojít k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh Změny č. 3, nikoliv však nový návrh Územního plánu, neboť tento není projednáván. Potřeba pořízení nového územního plánu může vyplynout jedině ze Zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období nebo z rozhodnutí zastupitelstva.

Obsah námítky č. 6

Znění námítky: „Aktualizace zastavěných území a dále ochrana přírodního parku Jabkenicko. Obec chce nově v hlavním výkresu odstranit informaci o přírodním parku Jabkenicko, jak je uvedeno v textu změny č. 3 ÚP na str. 15. Trváme, aby tato informace byla uvedena v koordinačním výkresu, aby byla zajištěna ochrana tohoto parku. Po změně by jinak nebylo zřejmé, že se plánovaná výstavba nachází v tomto parku, např. v táboře (pův. PP01) – nyní stabilizovaná plocha SV, nebo plocha PZ15. Toto by šlo proti záměru obce chránit přírodu a ZPF - toto by obec měla ponechat.

Dále je tábor (původně plocha PP01) umístěn do 50 m od lesa, což je i v odůvodnění ÚP. Pokud obec bude chtít chránit les, neměla by dovolit další výstavbu v blízkosti lesa, pokud v tom nejsou osobní zájmy.

Nesouhlasíme tedy se změnou mapových podkladů, protože pro ochranu přírody a krajiny tento krok povede k jeho budoucímu zhoršení. V případě, že by nadále někdo chtěl zasáhnout výstavbou v tomto parku, nebylo by to zřejmé a tudíž by to sloužilo k obejití a usnadnění výstavby na úkor přírody. Obec deklarující ochranu přírody tímto krokem nic neztratí při ponechání této informace v ÚP. Umožnilo by to po změně v plochách ZS s neomezenou výstavbou hal snadněji uspět se zástavbou v daných lokalitách což by neměl být cíl změny ÚP zaměřeném na ochranu ZPF.“

Návrh na rozhodnutí o námítce

Námítce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námítce

Úpravou po veřejném projednání byla mimo jiné na základě dřívějšího podání podatelů vypuštěna z návrhu zastavěného území část ploch původně navrhovaných k zahrnutí do zastavěného území. Úpravou po Změně č. 3 bylo upuštěno od zahrnutí částí ploch v Přírodním parku Jabkenicko do zastavěného území. Podatelé nedoložili, jaký negativní vliv by tato úprava po Změně č. 3 na Přírodní park Jabkenicko mohla mít. Tvzení, že Změnou č. 3 je umožněno neomezené umístování hal na plochách ZS v přírodním parku je rovněž nepravdivé. Umístování mohou být pouze hospodářské stavby pro zajištění samozásobitelské pěstební činnosti s výškou maximálně 8 m. Výstavba hospodářských staveb je tak omezena na samozásobitelskou činnost, což vylučuje „neomezenou výstavbu hal“.

Požadavek na zahrnutí informace o Přírodním parku Jabkenicko nemá souvislost s úpravou dokumentace po veřejném projednání, proto nebude řešen. Pořizovatel pouze konstatuje, že limity využití území, jejichž stanovení vyplývá ze zvláštních právních předpisů, není a nemůže být součástí hlavního výkresu územního plánu. Limity využití území jsou uvedeny v koordinačním výkrese.

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Jedná se o napadání vymezení zastavitelné plochy PZ16, návrh vymezení zastavitelné plochy v jejím sousedství, požadavek na rebonitaci BPEJ (nelze vůbec řešit v rámci ÚPD) atd. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu po veřejném projednání Změny č. 3 změnily.

Obsah námítky č. 7

Znění námítky: „Územní studie, její parametry pro druhé projednání a její transparentní realizace v PZ16. Při změně ÚP pro druhé veřejné projednání a nové změně parametrů územní studie dochází k jednoúčelovým změnám, které začali již změnou zadání ÚP, kde byl regulační plán změněn na územní studii bez předem zveřejněné informace občanům. Jedná se o střet zájmů při ponechávání a rušení zastavitelných ploch – nově ZS o velikosti 2 ha v sídle. Díky tomu je zabráněno posílení výstavby v sídle a preferuje se přesun obce mezi obec Jabkenice a Chudíř. Změna umožní např. neomezenou výstavbu hal v plochách ZS na půdě v bonitě I. Zastupitelé ovšem v odůvodnění řeší rušení cizí zástavby na úkor vlastní. Chybně je v odůvodnění na str. 5 ke změně ÚP č. 3 uvedena informace o pozemcích v majetku blízkých vedení obce – text je o střetu zájmů: „Při zpracování Změny č. 3 však bylo konstatováno, že by takový postup mohl být považován za diskriminační, neboť jeden z pozemků je ve vlastnictví starosty obce, druhý ve vlastnictví jeho příbuzného“. Obec mylně uvádí jen pozemky u křižovatky v PZ05 a neuvádí střet zájmů při vybírání lokalit výstavby z velké části vlastněných rodinnými příslušníky zastupitelů.

Pro schválení ÚP je potřeba 4 hlasů v zastupitelstvu. Tady obec mluví o střetu zájmů a neuvádí osobní zájmy zastupitelů a lidí, co sepsali petici:

- starosta (v PZ16 vlastní 2 ha, pozemky č. 875 a 26/8 v PZ05)
- místostarosta s pozemkem č. 535/17, který se nově zařazuje do plochy BV namísto ZS (dále člen spolku Turoch, kterému několik lidí podepsalo petici proti výstavbě v PZ03 a PZ10) – vlastní nově zařazené pozemky v ploše označené nově BV
- zastupitelka pí. Majerová, kde její syn má pozemek Na Květníku v PZ 16 (p. č. 866 - 1,7 ha, vedený jako zahrada – pozemek životní prostředí navrhlo vyjmout ze zastavitelných ploch v odůvodnění bod 2.2.3. Dále pozemek nedoporučen zastavět z důvodu ochrany ZPF – z důvodu eliminace větrné eroze)
- zastupitel p. Šťastný (Agrofarma), vlastník pozemků v PZ16 (poz. č. 871 a 872 – 2 ha).

Dále je starosta jednatel společně s dalšími dvěma jednatelem s příbuzenskými vztahy na zastupitele ve firmě STAVPUMA s.r.o. založená z důvodu přípravy plochy PZ16 pro prodej pozemků

Na odsouhlasení ÚP jsou potřeba 4 hlasy – tady jsou uvedeny 4.

Obec záměrně neuvádí, že se dělá změna územního plánu na přání několika lidí. Při hlasování 12.5.2022 bez informace veřejnosti o střetu zájmu byl starosta pověřen v odhlasovaném usnesení uzavřít smlouvu na zhotovení územní studie pro PZ16 (takže pro vlastní potřebu)

Majitelům v PZ03 a PZ10 poté co odmítli prodat pozemky zastupitelstvu za cenu zemědělské půdy, se plánují pozemky z ÚP vyjmout. Majitelé ploch PZ03 a PZ10 bez pomoci

obce sami řešili územní studie atd. Na základě toho měla obec čas majitelům touto změnou znehodnotit pozemky. Při žalobě, kterou majitelé podají, budou předloženy veškeré svědectví a nahrávky, tak aby došlo k nezávislému posouzení a vrácení pozemků PZ03 a PZ10 do ÚP.

Tady je jasný záměr nezveřejňovat a zatajovat, že většina zastupitelstva je zainteresována v ÚP. Což není transparentní způsob jednání veřejných činitelů, navíc ještě při objíždění majitelů s nabídkami odkupu s výhrůžkou, když nebude prodáno, budou jim pozemky vyjmuty z ÚP. Veškerá činnost není z politického, ale soukromého zájmu. Je logické, že vlastní pozemky jsou důležitější, i přesto, že jsou navázány na sídlo sousední obce, musí se kvůli nim stavět vodojem, který jinak nikdo nepotřebuje a vše je deklarováno soudržností.

Obec dále uvádí, že upřednostnila komplexní řešení nad jednostranným tržním zhodnocením pozemků, což nezapadá z důvodu nekoncepční výstavby v PZ16 vlastněných z 80% rodinnými příslušníky zastupitelů. Obec konstatuje, že majetek vlastníků není reálně dotčen.

Plocha PZ16 a její nedotknutelnost, která je na hranici katastru obce (mezi obcí Jabkenice a Charvatce) je zřejmá – zastupitelé jsou zainteresováni v PZ16 z cca 80 %

Zásahy do vlastnických práv by měly mít pouze výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytné míře a nejšetrnějším způsobem vedoucím k zamyšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Plocha PZ03 a PZ10 jsou vzdálené od centra cca 500 přesto zastupitelé a tím i majitele plochy PZ16 z 80% vlastníci příbuzní zastupitelů obhajují tuto lokalitu 2 km vzdálenou následovně. Dle zastupitelů je plocha PZ03 a PZ10 dle odůvodnění změny ÚP č. 3 umístěna v periferní poloze - str. 11, plocha nevhodná z důvodů sociální soudržnosti - str. 9+21+22+28++31+32+33+34+35+37, vznikne segregované lokality s negativním vlivem na soudržnost - str. 23, plocha se vymyká celkovému půdorysu sídla (pozemky výrazně prodlouží délku zastavěného území) - str. 23, odcizení nové výstavby od té původní „anonymizace“ – vazby na původní obyvatele - str. 35, skokový nárůst obyvatel - str. 10, 22. Všechny uvedené důvody platí pro plochu PZ16, samozřejmě je, že se jedná o účelové zdůvodnění, protože i laik pochopí, že vodit děti do školky 500m a 2000m je rozdíl. Obhajoba zastupitelstva je jen protlačování osobních zájmů, jedná se o střet zájmů a diskriminace v rámci změn ÚP.

Po zrušení výstavby rodinných domů v sídle – nově plocha označená ZS (původně brownfield) obec přichází o další možnost růstu centra na úkor výstavby v místech mezi obcí Jabkenice a Chudíř. Žádáme po vyjmutí ploch SZ s půdou s bonitou I. a II. o navrácení ploch PZ03 a PZ10 do ÚP jako plochy BV. Tyto plochy v sídle obce obsahují plochy občanského vybavení OM a OS (10 % plochy), kde nadále platí nabídka majitelů na zdarma přenechání obci. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě požadavku orgánu územního plánování v MB z roku 2020.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Plocha PP03 byla vypuštěna na základě podání a důkazů provedených podatelí v předchozí etapě pořizování Změny č. 3. Žadatelům bylo vyhověno. Změnou využití plochy na ZS dochází, v rozporu s tvrzením podatelů, k omezení možnosti výstavby na dané ploše.

Původním způsobem využití byla zemědělská výroba s možností umísťování zemědělských staveb. „Vyjmutím ploch“ ZS (chybně uváděno jako SZ) by došlo k situaci, kdy na dané ploše bude vymezena plocha výroby zemědělské s podstatně širší možností výstavby. Stále se opakující tvrzení o „neomezené výstavbě hal“ bylo již v rámci vyhodnocení podání několikrát vyvráceno. Opakování tohoto a obdobných tvrzení vzbuzuje dojem snahy „naroubovat“ argumenty na úpravy dokumentace po veřejném projednání tak, aby musely být vyhodnocovány. Samotné argumenty přitom pak směřují proti původnímu návrhu Změny č. 3, případně proti Územnímu plánu.

Vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 nebylo zapříčiněno potřebou vymezení plochy přestavby PP03. Vypuštění zastavitelné plochy PP03 z řešení tak nemůže být argumentem pro jejich navrácení do řešení. Tvrzení o nedostatečném rozvoji centrální části obce po vypuštění plochy přestavby PP03 neobstojí. V sídle stále zůstává jedna rozsáhlá zastavitelná plocha (PZ13) a na původní zastavitelné ploše PZ01, která je již realizována, zůstávají stavební proluky umožňující rozvoj výstavby. Vypuštěním plochy přestavby PP03 tak nedojde k zastavení rozvojového potenciálu sídla Charvatce.

Argumenty směřující ke střetu zájmu není možné řešit v rámci řízení o vydání územně plánovací dokumentace. Tyto argumenty nemají souvislost s úpravami dokumentace po veřejném projednání. Pořizovatel není kompetentní k posuzování střetu zájmů, zajišťuje pouze soulad postupu pořízení územně plánovací dokumentace s platnými právními předpisy. Posouzení střetu zájmů je věcí příslušných orgánů soudní moci.

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po veřejném projednání, nelze námitkou v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Jedná se o napadání vymezení zastavitelné plochy PZ16, požadavku vypracování územních studií, vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 atd. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Pořizovatel podotýká, že obdobné argumenty byly z větší části využity již v námitce podatelů uplatněné v rámci veřejného projednání, kde byly řádně vypořádány

Obsah námítky č. 8

Znění námítky: „Nutnost opravy výkresu a textu záborů ZPF. Současná změna č. 3 uvádí odlišné bonity a zařazení než je uvedeno v ÚP v roce 2009 z kterého pořizovatel vychází. Po zrušení výstavby rodinných domů v sídle – nově plocha označená ZS (původně vymyšlený brownfield) obec přichází o další možnost růstu centra. Pokud by byla umožněna výstavba hal v ploše ZS, kde je bonita I. a II., tak není důvod změny ÚP deklarovaná bonita a plochy PZ03 a PZ10 mohou zůstat v ÚP jako plocha s označením BV pro výstavbu rodinných domů. Dále se pořizovatel stále odkazující na územní plán z roku 2009 nevypořádal s aktualizací podkladů pro změnu č. 3 ÚP a vyvolává to tak nejasnosti ohledně bonit a jejich zařazení. Pořizovatel by měl tuto chybu napravit, protože celá změna č. 3 je o bonitě a obec má neaktuální uveřejněné podklady u ÚP.

Obec se odkazuje na ÚP z roku 2009 a na dané mapy. Tam je např. plocha PZ10 v bonitě III. (zdroj <https://www.mb-net.cz/charvatce/d-25098/p1=723>). Pokud tedy obec řeší bonity, je třeba aktualizovat text a mapy ohledně bonity. Dle mapových podkladů a odůvodnění z roku 2009 je třeba opravit při změně č. 3 tento nesoulad - excel. tabulka, odůvodnění, textová část ÚP z roku 2009 včetně mapy. Nesedí bonita s textem územního platného ÚP. Obec tedy nově majitele poškozuje, pokud došlo k přehodnocení bonit, tak i jejich majetku. I toto

přehodnocení není déle než 10 let. Aktualizaci bonit ZPF je nezbytné provést také proto, aby bylo zřejmé, v jaké bonitě se nachází nově vymezená plocha ZS (původní PP03 – brownfield), která v mapách bonity v roce 2009 vůbec nebyla uvedena. Je nezbytné aktualizovat výkres záborů ZPF a příslušnou textovou část ÚP. Deklarovaná bonita například dle územního plánu není v PZ10 II. ale III.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Výkres předpokládaných záborů ZPF nebyl součástí úprav po veřejném projednání. Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu, na nějž se podatelé odkazují, je součástí odůvodnění Územního plánu Charvatce v původním znění. Změna č. 3 má vlastní odůvodnění, odůvodnění původního dokumentu nelze aktualizovat. Návrh Změny č. 3 po úpravě nenavrhuje žádné nové zábory zemědělského půdního fondu.

Vypuštěním plochy přestavby PP03 dochází k omezení předpokládaného záboru ZPF v zastavěném území, který byl navrhován s ohledem na převažující veřejný zájem přestavby plochy brownfields. Ve svém předchozím podání podatelé prokázali, že se nejedná o plochu brownfields, ale o hodnotný ekotop. Od záboru bylo upuštěno, neboť byl účinně zpochybněn převažující veřejný zájem. Tato skutečnost nemění nic na důvodech vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 (nadbytečnost) ani na skutečnosti, že leží na nejkvalitnějších zemědělských půdách, jejichž zábor je možný jen v případě prokázání převažujícího veřejného zájmu.

Dle ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona se územně plánovací dokumentace v rámci opakovaného veřejného projednání projednává pouze v rozsahu provedených úprav. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. K podání se tak v tomto bodě nelze dále vyjadřovat.

Obsah námítky č. 9

Znění námítky: „Návrh spravedlivé ochrany ZPF po odejmutí plochy SZ (brownfield) s plochami v bonitě I. a II. pro zabránění nežádoucí změny urbanistické struktury sídla a úpravy podmínek územních studií. Po změně a rušení další výstavby RD v sídle došlo ke změně urbanistické koncepce způsobené odejmutím plochy nově označené jako ZS (původně PP03 – brownfield). Nově je tedy třeba vyhodnotit osídlení obce s ohledem na všechny PZ po odejmutí plochy pro druhé veřejné projednání v sídle označené jako plocha SZ (brownfield). Obec sděluje, že se po 10 letech rozhodla snížit možnost výstavby z 27 ha na 22 ha z důvodu nadměrného počtu ploch (je to uvedeno jako primární důvod). Dále uvádí text „politická reprezentace obce rozhodla, že vypuštění zastavitelných ploch je žádoucí z hlediska budoucího rozvoje.“ Toto rozhodnutí bylo uděláno na plochách, které nejsou v majetku příbuzných zastupitelstvu, kteří vlastní cca 80 % ploch pro výstavbu v PZ16 - tady se jedná o jasnou diskriminaci. Návrh majitelů v PZ03 a PZ10, pokud se jedná skutečně o úsporu půdy, je, aby tato úspora byla provedena proporcionálně a transparentně - u všech ploch vrátit cca 10 % do ZPF a cca 5 -10 % obci pro OM a OS (nebo veřejná prostranství ve smyslu § 7 vyhl. 501/2006 Sb.). Tím bude zřejmé, zda je zájem spořit půdu, nebo jde pouze o osobní zájmy. V případě odejmutí PZ03 a PZ10 obec prokazatelně přichází o několik milionů za darovanou

plochu OM a OS. Při uvedeném spravedlivém postupu by celkově bylo uspořeno dost bonitních ploch v plánovaném rozsahu. Nikdo by nebyl bit na svých právech a bylo by to proporcionální. Výměry cca dle katastru:

Bonita II. - PZ03 (1 + 0,4 ha) + PZ10 (1,7 + 2,3 ha) – 5,4 ha mínus 15-20 % - 4,5 ha zástavba + 0,4 ha veřejné plochy OM + OS (OS a OM již v tomto rozsahu projektovány v územní studii)

Bonita II. PZ13 – 1,8 ha – 15–20 % mínus 0,35 ha (polovina OM/OS)

Bonita II. PZ07 – 7 ha – 15–20 % mínus 1,4 ha (polovina OM/OS)

Bonita IV. PZ16 – 7,6 ha – 15-20 % mínus 1,5 ha (polovina OM/OS)

Bonita I a II. PP03 (nově ZS) mínus 2,1 ha

Bývalý tábor (pův. PP01) – plocha SV – 0,98 ha mínus 50 % - 0,5 ha (sportoviště a rekreační plocha dle KN - možnost navrhnout jako les dle skutečného stavu – jedná se o vzrostlou zeleň charakteru lesa)

Tím by byla celková úspora plochy, na které by se nestavělo, cca 4,8 ha v bonitě I a II, dále úspora 1,5 ha v bonitě 4. Dále 0,5 ha lesa. Jedná se o proporcionální a spravedlivou úsporu bez vlivu soukromých zájmů, kdy by bylo uspořeno 50 % z ploch v ZPF a 50 % pro obec jako OM a OS.

Přehodnocení vypuštěných ploch jde dle zákona § 51 odst 3 stavebního zákona i průběhu pořizování ÚP.

Na žádné ploše není zhotovená územní studie a nic tomu nebrání.

Tímto by se uspořil ZPF a snížila by se deklarovaná možnost nadměrného navýšení obyvatel v obci.

Celý pozemek č. 866 může dát obec dle vyjádření životního prostředí z důvodu výskytu chráněných druhů živočichů mimo výstavbu nebo ho vymezit jako plochu veřejného prostranství přírodního charakteru (např. park). Dále pozemek nedoporučen zastavět z důvodu ochrany ZPF – z důvodu eliminace větrné eroze

Při vybírání lokalit nebyl vůbec brán zřetel na stanovisko životního prostředí, které nesouhlasí s výstavbou na pozemku č. 866. Jedná se o jasnou diskriminaci majitelů v PZ03 a PZ10 s kterými nikdo nic neřešil a obec jim obětovala pozemky. V tomto případě se z důvodů vlastnictví příbuzného zastupitele obětování nekoná.

Nesouhlas životního prostředí s plochou PZ16. Část území s přírodním charakterem. Za životní prostředí vyjmout min. pozemek č. 866 z důvodu žijících chráněných druhů živočichů. Udělat biologické hodnocení dle §67 odst. 1 zákona pokud nebude pozemek č. 866 vyjmut v celém rozsahu. Zajistit migrační studii volně žijících živočichů. Uvedený pozemek se přímo napojuje na přírodní a volně rostlé keře a stromy s chráněnými živočichy. Jsou to místa, kde mají zvířata a celá fauna klid a nenarušují ho lidé svou přítomností.

Mělo by dojít k přehodnocení zastavitelných ploch dle zákona § 51 odst. 3 stavebního zákona v průběhu pořizování ÚP.

Po zrušení výstavby rodinných domů v sídle – nově plocha označená ZS (původně brownfield) obec přichází o další možnost růstu centra na úkor výstavby mezi obec Jabkenice a Chudíř. Dle vyjádření obec snížila v zadání pro tento účel počet zastavitelných ploch. Pokud tedy byla z výstavby odstraněna plocha nově označená ZS v zemědělském družstvu můžou

se vrátit plochy PZ03 a PZ10 a tím zůstane snížení ploch pro výstavbu RD zadaných při pořízení textu změny ÚP č. 3 stejný. Tyto plochy v sídle obce obsahovaly plochy občanského vybavení OM a OS (10 % plochy), kde nadále platí nabídka majitelů na zdarma přenechání obci. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě požadavku orgánu územního plánování v MB z 10/2020. Žádáme o proporcionální řešení úspory ZPF a plochu lesa.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Plocha PP03 byla vypuštěna a nahrazena plochou ZS mj. na základě námitek podatelů.

Námítka nemá spojitost s úpravou Změny č. 3 po veřejném projednání. Změna č. 3 neřeší plochy PZ16, resp. pozemek č. 866. Dle ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona se územně plánovací dokumentace v rámci opakovaného veřejného projednání projednává pouze v rozsahu provedených úprav. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily.

Účelově je do námítky podatelů zahrnuto vypuštění plochy přestavby PP03, aniž by to mělo přímou či nepřímou souvislost s vymezením zastavitelných ploch územním plánem a vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Argumenty o vztahu vypuštěné plochy přestavby PP03 a vypuštěných zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 byly použity obdobně v předchozích částech námítky a byly vyvráceny.

Tvrzený střet zájmů ve vztahu k ochraně ZPF nelze konstatovat, když vypuštěny byly výhradně plochy na nejkvalitnějších půdách, zatímco v řešení byly ponechány pouze plochy na půdách s nižší bonitou, případně plochy, na nichž již bylo v souladu s Územním plánem vydáno územní rozhodnutí.

V rámci námítky podatelé rovněž uvádějí, že by mělo dojít k přehodnocení vymezení zastavitelných ploch, a to na základě ustanovení § 51 odst. 3 Stavebního zákona. Toto je však chybná interpretace daného ustanovení, které se ve skutečnosti týká pouze projednávané dokumentace, nikoliv dříve vydaného územního plánu nebo jeho změn. To jasně vyplývá z ustanovení § 55 odst. 3 Stavebního zákona, kde je uvedeno: „V rozsahu této změny se dále postupuje obdobně podle § 43 až 45, § 50 odst. 2 až 8 a § 51 až 54“. Pořizovatel tak může dojít k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh Změny č. 3, nikoliv však nový návrh Územního plánu, neboť tento není projednáván. Potřeba pořízení nového územního plánu může vyplynout jedině ze Zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období nebo z rozhodnutí zastupitelstva.

Obsah námítky č. 10

Znění námítky: „Po odejmutí plochy ZS (brownfield) s plochami v bonitě I. a II. pro možnou výstavbu RD v sídle dochází k zásadní změně při obhajobě uvedeného pozemku ZS (původně brownfield). Tato plocha byla účelově obhajována a neřešila se u ní vyšší bonita ploch. Na základě této jednostranné obhajoby je zřejmý postup při změně ÚP, který není založen na ochraně ZPF.

Pro druhé veřejné projednání se mění naprosto podmínky deklarované úspory ZPF. V prvním veřejném projednání v centru RD, v druhém veřejném projednání možnost hal s max. výškou 8 m.

První veřejné projednání a podvod s brownfieldem na základě kterého bylo v odůvodnění změny č. 3 ÚP uvedeno, že obětování ploch PZ03 a PZ10 bylo v tomto zájmu. Stanovení hodnot:

„V rámci zastavěného území byla jedna plocha o rozloze 2,100 ha z celkové rozlohy plochy přestavby PP03 leží 52 % mimo ZPF a 48 % (1,004 ha) pak na parcele, kterou katastr nemovitostí eviduje jako ornou půdu. Z celkové výměry parcely leží 81 % na půdách s II. třídou ochrany a 19 % (tj. 0,187 ha) na půdách s I. třídou ochrany. Změna využití předmětného pozemku představuje výrazně převažující veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF.

Převažující veřejný zájem vyplývá i z ustanovení Politiky územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 5, kde je jako jedna z priorit územního plánování definováno vytváření předpokladů „pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů).“

Pozemek podvodně nazvaný brownfield a 2 protiřečící priority a veřejné zájmy

1. veřejný zájem na ochranou ZPF

- Bonita a ochrana: Str. 9 bod. 4.3.1. - C.1 v odůvodnění změny č. 3 ÚP – první projednání

„Při redukci rozsahu zastavitelných ploch, která je žádoucí s ohledem na sociální soudržnost obyvatel obce, byla jako klíč pro výběr využita kvalita zemědělského půdního fondu. Dle zvláštních právních předpisů je nepřijatelné dělat zábory zemědělského půdního fondu s I. nebo II. třídou ochrany, pokud není prokázán výrazně převyšující veřejný zájem na tomto záboru. S ohledem na nadbytečný rozsah zastavitelných ploch na území obce Charvatce není možné tvrdit výrazně převyšující veřejný zájem na zábor takto kvalitních půd, zejména pokud se v uplynulých více než 10 letech neprokázala potřeba na těchto plochách stavět. Vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ05 a PZ10 je tak naplněním požadavků zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění“.

2 - veřejný zájem dle politiky územního rozvoje ČR nad ochranou ZPF

Brownfield (podvod s tímto označením) na základě něhož došlo k jeho prioritě a odejmutí ploch PZ03 s PZ10. Str. 19. bod 6. – první veřejné projednání

„Změna využití předmětného pozemku představuje výrazně převažující veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF“.

„Převažující veřejný zájem vyplývá i z ustanovení Politiky územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 5, kde je jako jedna z priorit územního plánování definováno vytváření předpokladů „pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů).“

Obec dle vyjádření neví, kde má priority. Prioritou je ovšem vyjmout PZ03 a PZ10 a jen se hledá jak to udělat. Firma pověřená zpracováním ÚP by měla ze zákona vědět a mít koncepci hlavně urbanistickou při jednotném výkladu zákona. Tady se pro někoho dělá prioritita bonita a pro druhého ne – diskriminační způsob změny ÚP

Obec uvádí ve svém stanovisku: „Při svém záboru, který zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 představují, je však nutno konstatovat, že veřejný zájem na ochraně ZPF, ukotvený v zákonu 334/1992 Sb., musí jednoznačně převážet nad veřejným zájmem souvisejícím s dílčím zlepšením urbanistické koncepce obce. Při projednávání územních plánů v současné době nepřipouští dotčené orgány zemědělského půdního fondu urbanistické hodnoty jako převažující zájem.“ (Ještě, že nemá obec pozemky s bonitu IV. třeba u Prahy, protože jinak by se dle zdůvodnění a použitého klíče založeného pouze na bonitě mohlo stavět prioritně tam □)

Po zrušení výstavby rodinných domů v sídle – nově plocha označená ZS (původně brownfield) obec přichází o další možnost růstu centra na úkor výstavby mezi obec Jabkenice a Chudiř. Dle vyjádření obec snížila v zadání pro tento účel počet zastavitelných ploch. Pokud tedy byla z výstavby odstraněna plocha nově označená ZS v zemědělském družstvu můžou se vrátit plochy PZ03 a PZ10 a tím zůstane snížení ploch pro výstavbu RD zadaných při pořízení textu změny ÚP č. 3 stejný. Tyto plochy v sídle obce obsahovaly plochy občanského vybavení OM a OS (10 % plochy), kde nadále platí nabídka majitelů na zdarma přenechání obci. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě požadavku orgánu územního plánování v MB z 10/2020. Žádáme o proporcionální řešení úspory ZPF a plochu lesa.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Podatelé napadají vypuštění plochy přestavby PP03, k němuž došlo (mimo jiné) na základě jejich předchozího podání. V něm zpochybnili, že se jedná o plochu brownfields, a tím i převažující veřejný zájem na záboru kvalitního ZPF. Při zpracování Změny č. 3 neexistoval příčinná souvislost mezi vypuštěním některých zastavitelných ploch a vymezením plochy přestavby PP03. Je zde nutné vnímat rozdíl mezi zastavitelnou plochou, jichž má obec nadbytek, a plochou přestavby, která je vymezována především za účelem opětovného využití znehodnoceného území (tedy nikoliv primárně pro rozvoj výstavby). Zatímco plochy PZ03, PZ05 a PZ10 byly vypuštěny z důvodu nadbytečného rozsahu zastavitelných ploch, plocha přestavby PP03 byla vymezena za účelem opětovného využití znehodnoceného území (plochy brownfields). Pakliže bylo shledáno, že dříve vymezená plocha PP03 není plochou brownfields, ale hodnotný biotop, u něhož není veřejným zájmem změna využití, nemá toto zjištění žádnou souvislost s nadbytečnou výměrou zastavitelných ploch. Ta je přitom nepochybná a nezpochybňují jí ani podatelé. Nelze tedy implikovat, že vypuštěním plochy PP03 z řešení Změny č. 3 vzniká prostor pro zachování zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Napadání vyhodnocení skutečností souvisejících se zábořem zemědělského půdního fondu plochou přestavby PP03 je navíc bezpředmětné, neboť od tohoto záboru bylo upuštěno. Změna č. 3 po úpravě stanovuje podmínky, které výrazně snižují možnosti záboru zemědělského půdního fondu v dané ploše, neboť mění plochu VZ na plochu ZS, jejíž podmínky využití umožňují výstavbu ve výrazně menším rozsahu. Změna č. 3 tak dále přispívá k ochraně ZPF a splňuje požadavky politiky územního rozvoje ČR.

Obsah námítky č. 11

Znění námítky: „Do nově doplněno textu ÚP u ploch sídelní zeleně (ZP) odrážka s textem „ vodohospodářské stavby a zařízení“

Tímto textem a umístěním je možno použití nejen pro plochu ZP za rybníkem v Charvatcích, ale použít i u plochy ZP poz. č. p. 869 u ploch PZ16. Je nežádoucí, aby v případě nově zjištěné potřeby vodojemu pro plochu PZ16 byla obětována plocha sídelní zeleně, kde jsou zvláště chráněné druhy živočichů. Tato plocha by mohla být následně majiteli v PZ16, kteří vlastní přes 95 % (obec nemá ani 5%) zneužita pro výstavbu vodojemu. Není žádný důvod, aby obec k tomu poskytla svoji plochu ZP. Tady je jasné vidět to, že obec by se v tomto neměla angažovat a ještě podporovat k větším ziskům vzniklou firmu STAVPUMA s.r.o, kde je jednatel samotný starosta a další 2 kteří mají příbuzenský vztah se zastupiteli. Jedná se o prokazatelný střet zájmu o kterém nikdo při hlasování v obci neví a nebyl s tímto seznámen. Poznámku „ vodohospodářské stavby a zařízení“ proto definovat vždy pro danou plochu a č. pozemku.

Mělo by dojít k přehodnocení zastavitelných ploch dle zákona § 51 odst. 3 stavebního zákona v průběhu pořizování ÚP. Plocha PZ16 byla v ÚP a infrastruktura byla navržena dle tehdy platného stavu – napojení na vodojem na Loučeni. Pokud došlo ke změně stavu infrastruktury je třeba přehodnotit priority jednotlivých zastavitelných ploch a dle zákona

Nesouhlasíme tedy se zrušením zastavitelných ploch lokalit v sídle obce a budování nové obce za katastrem obce Jabkenice včetně řešení nového vodojemu. Po vyjmutí pozemků ZS (brownfield) na základě kterého byly vyjmuty plochy PZ03 a PZ10 z ÚP platného z roku 2018 v sídle obce je umožněno vrátit plochy PZ03 a PZ10 zpět pro možnou výstavbu. Tyto plochy v sídle obce obsahovaly plochy občanského vybavení OM a OS (10 % plochy), kde nadále platí nabídka majitelů na zdarma přenechání obci. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě požadavku orgánu územního plánování v MB. Všechny důvody odejmutí ploch PZ03 a PZ10 jsou dle odůvodnění zřejmé – nutně zajistit výstavbu pro firmu STAVPUMA s.r.o. Důvody a celý postup schvalování je tedy diskriminační a nezákonný.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Stavby a zařízení technické infrastruktury je v nezastavěném území možno umisťovat podle ust. § 18 odst. 5 Stavebního zákona. Čili pokud stavby pro vodní hospodářství slouží účelům v zákonném ustanovení výslovně uvedeným, pak je možné je v nezastavěném území umisťovat. Připuštěním vodních a vodohospodářských staveb na plochách ZP tak nedochází k umožnění výstavby vodojemu na předemných plochách, neboť jeho umístění je dle platných právních předpisů v nezastavěném území možné. Uvedené přípustné využití je důležité pro plochy v zastavěném území pro potřeby zřizování vodních koryt a podobně. Námitka je tak bezpředmětná.

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po veřejném projednání, nelze námitkou v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Jedná se o nesouhlas s vypuštěním zastavitelných ploch atd. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Pořizovatel podotýká, že obdobné argumenty byly z větší části využity již v námitce podatelů uplatněné v rámci veřejného projednání, kde byly řádně vypořádány.

Požadavek vztahující se k uplatnění § 51 odst. 3 Stavebního zákona je opakující se a, jak již bylo prokázáno dříve v textu tohoto vyhodnocení, zcestný.

Obsah námítky č. 12

Znění námítky: „Z důvodu zachování charakteru venkovského sídla by obec měla dbát na výstavbu domů rodinného typu a ne preferovat velkokapacitní ubytování, bytové domy, ubytovny. Na toto téma byla v obci již diskuze na veřejné schůzi a výstavba tohoto typu (bytových domů apod.) byla zamítnuta. I v jakési petici, na kterou se zastupitelé občas odkazují, je nevěle proti takové výstavbě. Takovou výstavbu nikdo v obci nechce, přesto je nově povolena (byty v přípustném využití plochy VZz). Zdůvodnění obce bylo, že se nechtějí budovat domy o více jednotkách. Obec to zdůvodňovala již u případných dvojdomů, které si domluvila s jakýmsi developerem a na základě toho vznikla petice proti takovému typu výstavby. Obec jasně sdělila, že nechce výstavbu tohoto typu i z důvodu rizik s nepřizpůsobivými občany. Priorita ubytování se v obci opět z nějakého důvodu mění a mělo by se tomu zabránit. Každopádně potvrzení výstavby rodinných domů vesnického charakteru z územního plánování v MB garantuje tuto výstavbu v ploše PZ03 a PZ10, účelově vyjmutou ve prospěch vymyšleného brownfieldu, nově plocha SZ s neomezenou výstavbou hal s výškovým limitem na ploše s bonitou I. a II.

Kromě ZD Luštěnic ovšem mají majitelé pozemky v PZ03 a PZ10 historicky ve vlastnictví, ne spekulativně koupené jako např. v PZ16. V ploše PZ03 a PZ10 je schválená vesnická zástavba z územního plánování v MB s povolením ještě platným do 10/2022, proto bychom chtěli od obce dát prioritu této výstavbě proti bytům v ploše VZz

Tady by se měla preferovat rodinná výstavba, proti velkokapacitnímu ubytování v bytových domech apod. Namísto umožnění neomezeného množství bytů v ploše VZz žádáme zařadit výstavbu rodinných domů v plochách PZ03 a PZ10.

Nesouhlasíme s neomezenou výstavbou bytů VZz a namísto toho vrátit obci výstavbu domů rodinného typu v sídle v lokalitě PZ03 a PZ10 dle platného územního plánu z roku 2018.. Tyto plochy v sídle obce obsahovaly plochy občanského vybavení OM a OS (10 % plochy), kde nadále platí nabídka majitelů na zdarma přenechání obci. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě požadavku orgánu územního plánování v MB z 10/2020.“

Návrh na rozhodnutí o námítce

Námítce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námítce

Pořizovatel musí konstatovat, že obec na zachování charakteru venkovského sídla jednoznačně trvá. V původním územním plánu i jeho pozdějších změnách je uvedeno, že rozhodující je výstavba individuálních objektů venkovského typu. Obec ve všech zastavitelných plochách počítá s výstavbou rodinných domů venkovského typu. Z žádných dokladů nevyplývá, že by obec měla preferovat „velkokapacitní ubytování“.

U plochy VZz se jedná o úpravu návrhu Změny č. 3 po veřejném projednání, která vyplynula z námítky uplatněné vlastníkem předmětné plochy. Vlastník plochy uvedl, že na

ploše jsou byty historicky součástí stávajících staveb, a i do budoucna by měly být zachovány. Skutečnosti uvedené vlastníkem byly ověřeny a bylo shledáno, že se zakládají na pravdě.

Při stanovení podmínek využití měla Změna č. 3 na tuto skutečnost reagovat a umožnit svými podmínkami legální využití stávajících staveb. Pokud bylo záměrem Změny č. 3 změnit stávající využití (tj. nepřipustit na ploše byty), měla vymezit návrh nového využití. Změna č. 3 stabilizovala stávající využití, tj. vymezila plochy jako stavové, protože musela současně v rámci podmínek využití připustit veškeré legální využití stávající plochy a staveb. Úpravou návrhu Změny č. 3 tak nedochází ke stanovení podmínek za účelem změny využití plochy (umožnění další výstavby bytů), ale ke stanovení podmínek umožňující stávající využití (existující bytové jednotky).

Vhodnost další výstavby z hlediska hygienických podmínek je ošetřena ve zvláštních právních předpisech a bude v případném navazujícím řízení hájena jako veřejný zájem příslušným dotčeným orgánem.

Podatelé opětovně a chybně uvádějí, že úpravou po veřejném projednání byla umožněna „neomezená výstavba hal“ na plochách ZS. Toto tvrzení je stále se opakující a bylo již několikrát vyvráceno výše v textu.

Obsah námitky č. 13

Znění námitky: „Pozemky a území dotčené návrhem Změny č. 3, vymezení území dotčeného námitkou

Pozemky: Plocha VZz – plochy výroby a skladování s neomezenou výstavbou bytů v řeznictví, zemědělská výroba – zpracovatelský průmysl; pozemky 4/4, 4/8, 4/7, 4/5, 4/9 v k. ú. Charvatce u Jabkenic, versus vyjmutí pouze některých pozemků a to č. 853, 854, 851, 850 (odejmuté dle zdůvodnění ve prospěch brownfield (nově ZS), kde jsou ovšem pozemky s v bonitou nejen třídy II. ale hlavně I. a pozemek č. 852 označen v zadání ÚP DS1D (1 ha) na který bylo účelově zapomenuto a nově je veden jako pozemek PP – zpevněné plochy). Dle platného ÚP z roku 2018 lokality PZ03 a PZ10, vymezené jako zastavitelné plochy BV, OM, OS, DS1D, v návrhu Změny č. 3 pro opakované veřejné projednání zrušené a navržené jako nezastavěné území plocha NZO (kromě DS1D, účelově zapomenuté).

Text námitky, jakým způsobem jsou vlastníci dotčeni, vč. odůvodnění

Nesouhlasíme s umožněním bytů v ploše VZz, jejich počet není nijak omezen a regulován. Místo toho žádáme zachování zastavitelných ploch PZ03 a PZ10, které umožňují pouze omezený počet RD dle schválení územního plánování v MB z 10/2020. Obec se bojí skokového nárůstu obyvatel dle odůvodnění změny č. 3 ÚP, ale povoluje byty v neomezeném počtu. Při novém stavu změny č. 3, kdy byly odstraněny pro výstavbu RD v sídle (plocha ZS – první veřejné projednání účelově nazvané brownfield) je nově nutné provést přepočít uvedených ploch. Tak aby bylo zřejmé, zda argument pro vyčlenění ploch PZ03 a PZ10 je aktuální.

Koeficient uveden při změně ÚP – obyvatel 2,25 na dům odpovídá cca i obci Charvatce a i okolním obcím:

Argumentace, že zastavěním všech ploch dojde k trojnásobnému zvýšení obyvatel je nesprávný. Při zachování všech zastavitelných ploch (není počítán PZ05 a ani plocha VZz v

ZD v Charvatcích, kde by díky neomezenému počtem bytů mohlo být více lidí než v celé ploše PZ03 a PZ10).

PZ03 a PZ10 – 33 domů

PZ13+PZ07 – cca 70 domů

PZ18 – cca 12 domů

PZ16 – cca 60 domů

+ několik samostatných ploch – cca 10

Celkem přibude v obci + cca. 180 domů. Nových obyvatel tedy + cca-400 obyvatel.

Celkem by tedy měla mít obec při těchto zastavitelných plochách cca 750 obyvatel. Tedy určitě ne trojnásobek uvedený ve změně ÚP č. 3. To může nastat, pokud by obec díky změně plánované pro druhé projednání ÚP č. 3 akceptovala neomezené počty bytů v ploše VZz. Pokud by měla mít obec trojnásobek obyvatel (přes 1000) při uvedeném obsazení 2,25 jak je uvedeno ve změně č. 3, musela by mít obec cca 480-500 domů a to se skutečně na uvedené plochy nevejde při výstavbě domů vesnického typu a parcel o velikosti 1 000m².

Dále obec pracuje s tím, že se ve všech plochách bude stavět. Toto číslo vychází z toho, že se všichni vlastníci dohodnou na výstavbě. Např. v PZ13 je velké množství vlastníků a plocha nemusí být nikdy zastavěna. (je tam skoro 10 let povolen jeden plot jak deklaruje obec a nic dalšího)

V celkovém rozsahu zastavěnosti v obci plocha PZ03 a PZ10 není takového rozsahu jako např. PZ16, kde bude skoro 2x více lidí než v PZ03 a PZ10. Proto hledání záminek např. v tom, že v obci bude mnoho lidí je zvláštní, když při první zmínce o výstavbě a plánu realizace obec plochy chce vyjmout. Tímto způsobem se to dá udělat u všech ploch a obec nebudeme mít plochy žádné. Samozřejmě kromě preferované PZ16 s vodojemem.

Obec dále straší skokovým navýšením obyvatel. Pokud obec a výstavba bude kontinuální, což může obec ovlivnit, nikdy ke skokovému nárůstu nemůže dojít viz. příklad:

Problém obce je, že cca 20% ze stávajících obyvatel jsou děti do 15 let. Je tedy cíl, aby se děti do obce vracely a posílily obcí uvedenou soudržnost (odůvodnění změny č. 3 ÚP na str. 9+21+22+28++31+32+33+34+35+37). Starostou uvedenou informaci, že si místní rodák nemůže postavit na vlastním pozemku v PZ03 s tím ovšem nekoresponduje. Odůvodnění a přání některých nových občanů a bránění výstavby v sídle nekoresponduje s cílem do obce vrátit děti vyrůstající v obci. Současným cílem je přesídlit obec mezi obec Jabkenice a Chudíř a občané obce přimět ke koupi pozemku v lokalitě PZ16, což soudržnosti nepřispěje, protože budou rodiče od dětí 2 km. daleko.

Pokud by obec přistupovala k ÚP v budoucnu stejně jako k majitelům v PZ03 a PZ10 a zjistí, že vlastníci mají zájem o výstavbu a neprodají za zemědělskou půdu soukromým osobám a následně i stávajícím zastupitelům nastane stejná situace, obec vyjme plochy z ÚP na základě soudržnosti.!!!!

Po zrušení výstavby rodinných domů v sídle – nově plocha označená ZS (původně brownfield) na základě kterého došlo k vyjmutí ploch PZ03 a PZ10 je možno opět vrátit do ÚP plochy PZ03 a PZ10, protože nehrozí pořizovatelem obávaná obava ze skokového nárůstu obyvatel. Žádáme o zařazení zpět ploch PZ03 a PZ10 dle platného ÚP z roku 2018. Obec má v ploše PZ10 pozemky pro občanské vybavení zakresleny projektantem a následně

odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě požadavku orgánu územního plánování v MB.

Pokud by obec tyto plochy odmítla (10% plochy PZ10) jednala by proti svým zájmům a hájila by zájmy několika lidí, kteří si v dané ploše postavili. Obec při změně č. 3 ÚP pro několik lidí v dané ploše mění na tom identickém poli podmínky pro plochy výstavby (BV). Jde proti deklarované soudržnosti a dále o možnost pro občany v lokalitě umístit park, hřiště atd. Pokud tedy několik lidí (spolek Turoch a jeho 3 členové – sousedé PZ03 a PZ10) majících jakousi petici, nejedná se o petici, ale soupis jejich soukromých zájmů – objednávku na změnu ÚP. Na svých pozemcích deklarovaná ochrana ZPF neplatí. Zelené pozemky nově označené pro členy daného spolku jako plocha BV, plocha PZ03 a PZ10 je nově ve změně označená NZO a je vyjmuta z výstavby RD.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

K námitce podatelů ohledně výstavby v ploše VZz se již pořizovatel vyjadřoval a odkazuje tedy na odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 12.

Změnou plochy PP03 na ZS bylo upuštěno od předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu. Vypuštěním plochy přestavby z řešení nejsou nikterak dotčeny argumenty pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Plochy PZ03 a PZ10 jsou vypouštěny z důvodu nadbytečného rozsahu zastavitelných ploch v obci. Ani po změně plochy PP03 na ZS se na tomto nic nemění. V obci je stále vymezeno ca 22 ha zastavitelných ploch pro bydlení, přičemž počet obyvatel v obci je (k 1. 1. 2021 dle ČSÚ) 331. Na jednoho obyvatele obce (včetně dětí) tak připadá 665 m² zastavitelných ploch. To při současných trendech ve výstavbě znamená jednu parcelu na obyvatele a možnost více než ztrojnásobení populace obce (při uvažované velikosti domácnosti 2,25 obyvatele). I při započítání cca ¼ ploch na veřejnou infrastrukturu se stále (i po vypuštění ploch) jedná o značně vysoké číslo (cca 560 nových obyvatel). Bez vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ05 a PZ10 by došlo k dalšímu navýšení rozvojového potenciálu. Zmenšení rozsahu zastavitelných ploch je tak jednoznačně pozitivní a ve veřejném zájmu.

Vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 navíc nevyplynulo z úprav po veřejném projednání a nelze tak k němu v této fázi uplatňovat další námitky.

Opětovně je použito i nepravdivé tvrzení podatelů, že k vypuštění ploch PZ03 a PZ10 z řešení došlo „na základě“ vymezení plochy přestavby PP03. Tento argument byl užit opakovaně a byl vyvrácen již dříve v tomto vyhodnocení.

Obsah námítky č. 14

Znění námítky: „Nedostatečně stanovené podmínky pro zpracování územních studií v kap. H

Obec by měla řešit podmínku zastoupení občanského vybavení (ploch OM a OS) ve všech větších rozvojových lokalitách – PZ07, PZ16, PZ13. V současném znění v kap. H není žádná podmínka o zajištění zastoupení občanského vybavení v těchto lokalitách, ani není požadováno konkrétní dostatečné zastoupení veřejných prostranství. Požadujeme tyto

podmínky závazně doplnit do zadání územních studií. Jinak hrozí, že budou celé rozvojové plochy využity pouze pro bydlení a nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu a bude ještě více snížena soudržnost obyvatel. Takto obec jednala v ploše PZ01 (viz. obrázek u námítky 13) , kde nejsou žádné plochy plnící zákonem stanovené parametry ploch pro občanské vybavení. Proto je třeba dát podmínky do ÚP. Dále by mělo být zohledněno vyjádření životního prostředí z 13.1.2022 č. ŽP-336.2-144920/2021 a přání obyvatel obce a i vlastníků v daných lokalitách.

PZ16:

- Z územní studie v ploše PZ16 nevhodnou z pohledu životního prostředí. Vyjmout min. pozemek č. 866 z důvodu žijících chráněných druhů živočichů
- Udělat biologické hodnocení dle § 67 odst. 1 zákona pokud nebude pozemek č. 866 vyjmut v celém rozsahu
- Zajistit migrační studii volně žijících živočichů
- Hluková studie z důvodu silnice II. kategorie č. 275. Min. musí být při studii zohledněn zelený pás proti hluku, který je již architektem stanoven u plochy PZ13 jako plocha ZS.
- Umístit vodojem do zastavitelné plochy mimo ZP (plocha sídelní zeleně)
- Vymezit dostatečné zastoupení veřejného prostranství podle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. (1 000 m² na každé 2 ha). Do těchto veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.
- Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi rozsáhlou plochu (lokalita PZ16 je největší zastavitelnou plochou na území obce s rozlohou skoro 8 ha), zásadním způsobem ovlivňující vzhled, krajinný ráz a charakter celé obce, požadujeme před schválením této územní studie její představení na veřejné schůzi.
- Prověření pozemku přímo sousedící s PZ16, kde se nachází skládka, pracovníky životního prostředí z důvodu nezávadnosti skládky a dále orgán bezpečnosti s ohledem na možné nebezpečí závalu z důvodu nestabilního podloží (pozemky č. 468, 524/14 a 852)
- Zajistit dostatečnou migrační prostupnost velkých savců
- Zajištění rekultivaci skládky na náklady investorů v PZ16 včetně cesty PP k ní směřované z obce
- Zadání územní studie, které podle § 30 musí být pořizovatelem napsáno před zpracováním a schválením územní studie. Nejdříve tedy musí být schválen ÚP s veškerými podmínkami územní studie. Poté musí být schváleno zadání územní studie. Poslední a třetí krok - zadat zpracování územní studie. Pokud zajišťují zastupitelé pro svoji potřebu a svoje pozemky, tak zadání transparentně zveřejnit na stránkách obce.

PZ07

- Hluková studie z důvodu silnice II. kategorie č. 275. Min. musí být při studii zohledněn zelený pás proti
- hluku, který je již architektem stanoven u plochy PZ13 jako plocha ZS.
- Vymezit dostatečné zastoupení veřejného prostranství podle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. (1 000 m² na každé 2 ha). Do těchto veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.
- Zadání územní studie, které podle § 30 musí být pořizovatelem napsáno před zpracováním a schválením územní studie

- - Zajistit dostatečnou migrační prostupnost

PZ13

- Hluková studie z důvodu silnice II. kategorie č. 275. Min. musí být při studii zohledněn zelený pás
- proti hluku, který je již architektem stanoven u plochy PZ13 jako plocha ZS.
- Vymezit dostatečné zastoupení veřejného prostranství podle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. (1 000 m² na každé 2 ha). Do těchto veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.
- Zadání územní studie, které podle § 30 musí být pořizovatelem napsáno před zpracováním a schválením územní studie

Zajistit nabídku zpracování územní studie společně s plochou PZ16, kterou si pro sebe zastupitelé odhlasovali dne 12.5.2022 i pro plochy PZ13 a PZ07. Transparentně tedy zajistit nabídku pro všechny plochy podmíněné územní studií, tak aby majitelé i v PZ13 a PZ07 měli stejné nediskriminační podmínky.

Hluková studie bude potřebná z důvodu vysoké frekvence na silnici II. třídy č. 275. Přesto, že byl v roce 2018 tento text z ÚP odstraněn, není tato změna v tomto ÚP dle obce relevantní. Obec totiž při upozornění na změnu počtu parcel na PZ03 a PZ10 na kterou majitelé čekali, reagovala obec tak, že tato změna nebyla a majitelé byli odkázáni na rok 2009. Tudíž za stejného pravidla by obec pro nové obyvatele na této studii měla trvat a měla by být zahrnuta do podmínek územní studie celé plochy PZ.

ÚP 2009 – hluková studie:

Změna parcel 2018 – není obcí akceptováno. Platí prý ÚP 2009

Po změně kapitoly H a po zrušení výstavby rodinných domů v sídle je třeba detailně zadávat podklady do územní studie (poté co došlo ze strany obce k nestandardnímu zrušení regulačního plánu), z důvodu ochrany přírody jak uvádí obec v odůvodnění ÚP č. 3. Proto musí obec dělat vše pro zajištění ochrany a akceptovat vyjádření nejen životního prostředí, ale i občanů. Pokud tedy zastupitelé a jejich rodinní příslušníci vlastníci 80 % ploch v PZ16 budou jednat jak deklarují v textu odůvodnění ÚP a budou chránit přírodu, soudržnost obyvatel, měli by toto doplnit do podmínek územní studie. Pokud by k tomu nedošlo, jednalo by se opět o střet zájmů a diskriminaci, která bude následně napadena žalobou. Teprve po odsouhlasení ÚP č. 3 je možno zadat územní studii. Starosta pověřený obcí dne 12.5.2022 uzavřít smlouvu na územní studii (pro sebe a další vlastníky v PZ16) musí počkat na odsouhlasení ÚP, aby nedošlo k znehodnocení investice. Danou studii dále transparentně zveřejnit na stránky obce, aby se předešlo nejasnostem. Samozřejmě je i zveřejnění zadání územní studie, které podle § 30 musí být nejprve zpracováno a zveřejněno. Pokud zadání územní studie nebude předloženo, je to důvod k neschválení územní studie, protože by nebyl splněn § 30 odst. 2 stavebního zákona.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Změna č. 3 se lokalit PZ07, PZ16 a PZ13 vůbec netýká. Podmínky pro zpracování územních studií byly projednány v rámci veřejného projednání. V rámci úprav pro opakované

veřejné projednání byly tyto podmínky pouze rozšířeny o požadavek vyhodnocení míry, do jaké realizace výstavby ovlivní migrační prostupnost pro velké savce, a případně přizpůsobí řešení lokality tak, aby byla prostupnost zajištěna.

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily.

Současně pořizovatel upozorňuje, že součástí územně plánovací dokumentace nemohou být tzv. „procesní podmínky“. Obsah územního plánu je stanoven Stavebním zákonem, který jako podmínku pro rozhodování v území připouští územní studii, regulační plán a dohodu o parcelaci. Hluková studie (stejně jako např. biologický průzkum) nepatří mezi podmínky pro rozhodování, již by mohl územní plán vyžadovat, neboť k tomu nemá zákonné zmocnění. Tyto podklady mohou být vyžádány v navazujících řízeních.

Změna č. 3 vyžaduje zpracování územní studie, její zadání není předmětem Změny č. 3 ani opakovaného veřejného projednání. Ohledně tvrzení podatelů, že „teprve po odsouhlasení ÚP č. 3 je možno zadat územní studii“ pořizovatel pouze odkazuje na § 30 odst. 2 Stavebního zákona.

Obsah námítky č. 15

Znění námítky: „Obec pro druhé veřejné projednání ÚP připravuje změnu v zastavitelných lokalitách PZ07, PZ13 a PZ16 změnu v kapitole H – územní studie (poté co byly změněny parametry zadání z regulačního plánu na územní studii)

Pokud obec mění územní plán na základě ochrany půdy a životního prostředí, je třeba pro případné nové občany zajistit bydlení v nezávadné lokalitě. V podmínkách pro pořízení územní studie lokality PZ16 chybí požadavek na biologické hodnocení a dalším je požadavkem v územní studii provést průzkum a prověření nezávadnosti této lokality z důvodu existující skládky nacházející se jižně od PZ16 na pozemku parc. č. 468, 524/14 a 852. Na těchto podmínkách musí obec trvat, protože změnou ÚP je ochrana přírody. Skládka se nachází na pozemku obce Charvatce. Od roku 2003 se neustále zvětšuje, jak je doloženo na ortofotomapách, jedná se i o nebezpečný odpad, ohrožující možnost případné výstavby v PZ16. Dále je tu riziko z nestabilního podloží z důvodu nekontrolovaného závozu odpadem, je třeba dát podmínky pro tuto lokalitu i s ohledem na bezpečnostní rizika. Je třeba okolí na náklady investorů rekultivovat s tím, aby bylo jasné srozumitelné, že to žádným způsobem nezasáhne do rozpočtu obce. Obec musí veškeré náklady přenést na majitele plánující výstavbu v PZ16. Obec z toho relativně nic nemá (4% plochy) a nepotřebuje to řešit. Toto musí být součástí podmínek obce - průzkumu dané lokality, pokud ovšem zastupitelé vlastníci 80% dané plochy nebudou jednat proti deklarované ochraně přírody a soudržnosti. Dále jsou ve střetu zájmu z důvodu zastoupení ve firmě STAVPUMA s.r.o. Pokud by obec neudala parametry do ÚP, nebyl by proces pořízení ÚP transparentní.

Majitelé v PZ16 více jak 10 let s pozemky nic nedělali, jak pořizovatel uvádí i pro plochy PZ03 a PZ10, pro zhodnocení svých pozemků a není tedy reálná hodnota jejich pozemků dotčena. Majitelé musí počítat s tím, že by mělo dojít k identickému transparentnímu posouzení. Pokud by někdo investoval do pozemků, měl si předem zjistit problém s infrastrukturou a výstavbou vodojemu, aby následně nebyli jeho investice znehodnoceny.

Mělo by se přehodnotit vypuštění ploch dle zákona § 51 odst 3 stavebního zákona. Což jde i v průběhu pořizování ÚP a bylo by to uděláno na základě nových skutečností s infrastrukturou a s ohledem ochrany životního prostředí.

Požadujeme tedy, aby byla součástí územní studie v PZ16 prověření daného místa pracovníky životního prostředí z důvodu nezávadnosti skládky a dále orgán bezpečnosti s ohledem na možné nebezpečí závalu z důvodu nestabilního podloží.

Obec by měla v zájmu ochrany nových obyvatel a přírody zajistit tento průzkum včetně zajištění rekultivace daného místa na náklady investorů v PZ16. Pokud chce obec a její představitelé deklarující ochranu přírody mít pro nové občany kvalitní podmínky pro bydlení musí toto zajistit pokud opět nebudou dány priority vlastním zájmům zastupitelů, kteří s rodinnými příslušníky vlastní 80% ploch v PZ16

V případě, že nebudou dány uvedené podmínky do územní studie bude dán podnět na prošetření (podnětu k zahájení řízení dle § 42 správního řádu) ve spolupráci s advokátní kanceláří Frank Bold, zaměřenou i na ochranu přírody. V podmínkách územní studie požadujeme provést měření nejen radonu, ale i jiných nebezpečných látek z důvodu sousedící skládky s výstavbou v PZ 16. Je zřejmé z map v příloze, že dochází k zavážení prostoru tisíci tunami materiálu. Jedná se o černou skládku. Uvažujeme o podání podnětu na prošetření k České inspekci životního prostředí, která vyřizuje podněty na poškozování nebo ohrožování životního prostředí, stížnosti proti nevhodnému chování úředních osob nebo proti postupu správního orgánu, a to podle právního rámce daného zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále též „správní řád“) a dále o podání podnětu a stížnosti dle § 42 a § 175 správního řádu a o informování Ministerstva životního prostředí.

Pokud by mělo zastupitelstvo jednat transparentně a v zájmu ochrany přírody, ZPF, lesů a dalších mělo by zadat podmínky pro plochu PZ16 tak, aby byla následně shledána způsobilou pro výstavbu. Daná úprava podmínek studie tomu neodpovídá. Z důvodu ochrany přírody a nových obyvatel nesouhlasíme se zástavbou v ploše PZ16“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily.

Změna č. 3 neřeší vymezení zastavitelné plochy PZ16, nedotýká se jí ani úprava návrhu Změny č. 3 po veřejném projednání, a tedy ani opakované veřejné projednání. K vymezení plochy, územní studii, biologickému hodnocení ani jakýmkoliv jiným hodnocením tak nelze podávat námitky. Stejně tak v této fázi nelze podávat námitky k „existující skládce“ (dle sdělení obce se jedná ve skutečnosti o uložště zeminy ze zemních prací prováděných na územní obce, nikoliv o skládku nebezpečných odpadů, jak uvádějí podatelé). Ty měly být podány v rámci řízení o vydání Územního plánu Charvatce v roce 2009 nebo v rámci projednávání Zprávy o uplatňování územního plánu Charvatce v uplynulém období v roce 2018.

Současně pořizovatel opětovně upozorňuje, že součástí územně plánovací dokumentace nemohou být tzv. „procesní podmínky“. Obsah územního plánu je stanoven Stavebním zákonem, který jako podmínku pro rozhodování v území připouští územní studii, regulační plán a dohodu o parcelaci. Biologické hodnocení (stejně jako např. hluková studie) nepatří mezi podmínky pro rozhodování, již by mohl územní plán vyžadovat, neboť k tomu nemá zákonné zmocnění. Tyto podklady mohou být vyžádány v navazujících řízeních.

Požadavek vztahující se k uplatnění § 51 odst. 3 Stavebního zákona je opakující se a, jak již bylo prokázáno dříve v textu tohoto vyhodnocení, zcestný.

Obsah námítky č. 16

Znění námítky: „Změna urbanistické koncepce obce zrušením PP03 (nově ZS) a změnu ploch PP na BV u PZ15. V opakovaném veřejném projednání se řeší změna plochy PP u 462/2 a 462/12 v k. ú. Charvatce u J., požadujeme také transparentně a nediskriminačně řešit PP na poli u PZ03 a PZ10, kde nedošlo ke změně zadání a proto plocha musí být také v NZO, pokud ovšem opět nebude pořizovatel jednat diskriminačně.

Cesta by mohla být jako účelová, polní, nikoliv jako místní komunikace s nepropustným povrchem. To v krajině není nutné. Dle platného ÚP je výstavba účelových komunikací v ploše NZO (plochy zemědělské) přípustná (Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny), je tedy možné, aby cesta byla v NZO. Cesta tedy dle ÚP může vzniknout i v NZO - není třeba ji zařazovat do jiné plochy a vykazovat zábory

Obec se nevypořádala s cestou poz. č. 852 vedené jako PP v bonitě II., která vede k PZ16. Polních cest má obec několik viz text z pozemkových úprav. Tato plocha (polní cesta), byla primárně určena pro plochy PZ03 a PZ10 jak uvedla obec ve svém stanovisku. Takto byla upravena i při změně ÚP v roce 2012. Plocha PP by mohla zůstat jen v případě výstavby jako obslužná primárně pro PZ03 a PZ10. Obec má více cest a nemusí být zvýrazněny žádná jako PP (zpevněná plocha o velikosti více jak 1ha) a tím v budoucnu znehodnotit ZPF jako cíl změny ÚP. Cesta by mohla zůstat jako plocha zemědělská, orná půda - NZO, v které jsou mimo jiné přípustné účelové komunikace a komunikace zabezpečující průchodnost krajiny. Toto byl i cíl odsouhlasené změny ÚP č. 3, kde je daná cesta č. DS1D určena k vyjmutí společně s PZ03 a PZ10. Tady by došlo k diskriminaci a změnu na NZO jen u části ploch než deklarovala odsouhlasená změna č. 3 ÚP. Pozbývá důvod ji vést jako PP. A může být tato vedlejší cesta VC5 vedena jako ostatní vedlejší cesty – VC6, VC7, VC8 a VC9. Vše takto vedeno v komplexních pozemkových úpravách z 4/2017

Obec v dané ploše PZ03 a PZ10 přichází o ca 4 000 m² na OM a OS. Tady by obec měla postupovat stejně proti vlastním zájmům a vyjmout cestu PP a spořit ZPF.

Jedná se o střet zájmu kdy zastupitelé, vlastníci 80% ploch v PZ16 a dále starosta je nově jednatel u nově vzniklé firmy STAVPUMA s.r.o společně s 2 společníky, kteří jsou rodinní příslušníci zastupitelů. Majitelé v PZ03 a PZ10 neprodali své pozemky při nátlaku ze strany starosty na odkup za cenu zemědělské půdy . Toto bylo již zasláno a zpracováno jako nezákonný postup advokátní kancelář KF Legal při zpracování námitek ke stavební uzávěře (návštěva v Praze u p. Heythuma).

Pokud obec bude jednat transparentně, tak kromě pozemku označeného DS1D ponechá i plochu PZ03 a PZ10 s možnou zástavbou RD dle doposud platného územního plánu

z roku 2020. Po zrušení výstavby rodinných domů v sídle, nově plocha označená ZS (původně brownfield), na základě které byly odejmuty pozemky PZ03 a PZ10 je možno vrátit tyto plochy pro možnou výstavbu RD. Je třeba řešit ÚP komplexně včetně plnění schváleného zadání, kde bylo zadáno vyjmutí cesty DS1D z ploch BV na plochu NZO. Při úspoře ZPF je tedy nutno postupovat jednotně a pokud je platné zadání a nebylo změněno, musí být dodrženo. Když není problém změnit funkci pozemku č. 852 bez změny zadání, mohou být stejně změněny pozemky č. 853, 854, 851, 850 na BV jak je doposud v platném ÚP z roku 2018.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Pořizovatel konstatuje, že neexistuje souvislost mezi plochou PP na zastavitelné ploše PZ15 a plochou PP u vypuštěných ploch PZ03 a PZ10. Vymezení plochy PP namísto plochy DS1D nebylo předmětem úpravy návrhu po veřejném projednání, v rámci opakovaného veřejného projednání k ní tak již nelze uplatňovat námitky.

Mimo tento procesní důvod je námitka i věcně pochybná. V případě cesty mezi plochami PZ03 a PZ10 se jedná o komunikaci vymezenou v plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav, jejímž způsobem využití dle katastru nemovitostí je ostatní komunikace. Tato komunikace je jediným zpřístupněním např. parcel č. 846, 847, 848, 849, 855 ale i mnoha dalších. Ze zákona přitom musí být každý pozemek zpřístupněn a tuto zásadu musí pozemkové úpravy ve svém řešení ctít. Zjevně lživý je tak argument, že cesta byla vymezena pouze kvůli zpřístupnění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Parcela vymezená jako ostatní komunikace nemůže sloužit jako orná půda a vzdor tvrzení podatelů se nejedná o zábor zemědělského půdního fondu, neboť se jedná o ostatní plochu, která není zemědělským půdním fondem. Naproti tomu plocha PP na zastavitelné ploše PZ15 nebyla vymezena v katastru nemovitostí.

Obsah námítky č. 17

Znění námítky: „Změna urbanistické koncepce obce zrušením PP03-brownfield (nově ZS) a změna ploch PP na BV. Dále podmínky pro územní studie nově přidáné pro druhé veřejné projednání. V opakovaném veřejném projednání se řeší změna plochy PP u 462/2 a 462/12 v k. ú. Charvatce u J., požadujeme také řešit PP na poli u PZ03 a PZ10 transparentně a nediskriminačně. Obec se nevypořádala s cestou poz. č. 852 vedené jako PP v bonitě II., která vede k PZ16. Cesta jde přímo přes skládku což není možné. Obec chybně vyhodnotila požadavky obsažené v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným způsobem. Pořizovatel, přesto, že byl informován o chybě tuto chybu nenapravit a stále uvádí plochu DS1D jako plochu PP oproti deklarovanému zadání, kde bylo NZO. Jedná se o střet zájmu, kde byla dána priorita majitelům v PZ16 a odsouhlasená změna územního plánu neodpovídá skutečnosti – obec ji dala označení zpevněná plocha PP. V zadání ÚP bylo 5 pozemků určeno převést do NZO a díky potřebám firmy STAVPUMA s.r.o., kde je jednatel starosta se na cestu pozapomnělo a není převést do NZO – jedná se o střet zájmu. Obec toto uvádí jako splněný cíl což není pravda. Jedná se o jasné pochybení pořizovatele, které musí napravit.

Při kontrole mapy je zřejmé, že cesta jde přes skládku a díky vysokým závozům by měla vést jinudy. Do vyřešení podmínek skládky vést cestu místo plochy PP jako plochu NZO tak jak bylo schváleno při pořízení změny ÚP č. 3. Pokud ovšem není cíl tuto cestu přivést k PZ16 – tím by ovšem byla zabráněna nejbonitnější půda, což je nežádoucí, jak uvádí obec v odůvodnění ÚP č. 3. Vlastníkům pozemků PZ03 a PZ10 je stále předkládáno, že musí spořit ZPF. Tady ovšem opět někomu budeme spořit a znehodnocovat pozemky a někomu ne (pro majitele PZ16 a tím i zastupitele)

Funkce všech polních cest je přístup k zemědělským pozemkům, není tedy nadále důvod vést tuto cestu jako plocha PP. Přesto že bylo na chybu upozorněno v námitkách u prvního veřejného projednání ÚP č. 3, k nápravě z důvodů osobních zájmů zastupitelů nedošlo.

Požadavek v zadání:

Vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ10 a části PZ05 ležící mimo zastavěné území, z řešení územního plánu Charvatce, včetně ploch DS1D, OM a OS souvisejících se zastavitelnou plochou PZ10. Zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 změnit z BV, DS1D, OM, OS na NZO – plochy zemědělské, orná půda.

Cíl:

Vypuštění (bod 3) zastavitelných ploch PZ03, PZ10 a části PZ05 ležící mimo zastavěné území, z řešení územního plánu Charvatce, včetně ploch DS1D, OM a OS souvisejících se zastavitelnou plochou PZ10. Zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 změnit z BV, DS1D, OM, OS na NZO – plochy zemědělské, orná půda.

Skutečnost:

Plocha DS1D má označení – PP !!!!!!!

Cesta PP (poz. č. 852) – jde přes skládku

Po zrušení výstavby rodinných domů v sídle – nově plocha označená ZS (původně podvod a odůvodnění brownfieldem proti plochám PZ03 a PZ10) obec přichází o další možnost růstu centra. Je třeba řešit ÚP komplexně včetně plnění schváleného zadání, kde bylo zadáno vyjmutí cesty DS1D z ploch BV na plochu NZO. Tento cíl nebyl záměrně naplněn. Každopádně pokud nedojde ke změně jedná se o pochybení a podporu vlastníků v PZ16. Při zpětném zařazení ploch PZ03 a PZ10 pro výstavbu RD v plochách označených BV je smysluplné danou cestu označit jako PP, jinak musí být NZO.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Obsah námítky je věcně shodný s obsahem předchozí námítky. Doplněna jsou některá nesouvisející prohlášení, která však nemají povahu námítky. Plocha PP na parcele 852 (k. ú. Charvatce) nebyla předmětem úprav po veřejném projednání.

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily.

Obsah námítky č. 18

Znění námítky: „Změna pro druhé veřejné projednání ÚP mění plochy v zemědělském družstvu z BV (původně brownfield) na ZS mění se tím podmínky výstavby včetně podmínek územní studie a ploch pro občanské vybavení, které jsou v zájmu obce z důvodu sociální soudržnosti dle odůvodnění ÚP č. 3 na str. 9+21+22+28++31+32+33+34+35+37. Tím byly odebrány další plochy pro výstavbu a rozvoj obce v sídle. Obec neřeší v ÚP podmínky a požadavky pro své potřeby, opomíjí plochy občanského vybavení a ani při nových podmínkách územní studie si neklade podmínky pro jejich zřízení. Obec tedy může při odejmutí těchto ploch ZS, které byly při prvním veřejném projednání obhajovány v zájmu podnikatele vlastnického dané plochy a jeho vymyšleného brownfieldu, hájit nově tedy i vlastní obecní zájmy a získat zdarma pozemky v sídle v hodnotě několika milionů pro OM a OS včetně komunikací a sítí v PZ10 vše schváleno územním plánováním v MB v 10/2020. V roce 2012 změna ÚP včetně mapy - zásadní změna, kdy byla změněna hranice zastavitelného území. Tato změna ze srpna 2012 tedy také není starší více než 10 let, jak píše obec. V roce 2018 dále v textové části změna počtu parcel v PZ03 a PZ10. Obec se vyjadřuje o jakých si falsifikátech map ploše PZ03 a PZ10. Je třeba čerpat z oficiálních zdrojů - odkaz na dokumentaci územního plánu a jeho změn - <https://www.mb-net.cz/charvatce/d-25098/p1=723>.

V původním ÚP z roku 2009 je v lokalitě navazující západně na PZ10 vymezena plocha občanského vybavení, ve Změně č. 1 byla plocha občanského vybavení z této lokality vypuštěna a nahrazena plochou pro bydlení, naopak v PZ10 byla na úkor plochy pro bydlení přidána plocha občanského vybavení s tím, že tato plocha bude sloužit i západní lokalitě. Nyní se však plocha PZ10 vypouští i s plochou občanského vybavení, a to i s částí, která měla sloužit pro západní lokalitu a zástavbu v sídle.

Obec se odkazuje, že na plochách (PZ03 a PZ10) se nic nedělalo. Ovšem v roce 2018 při změně č. 2 kromě textové části doplněné o počet parcel, byly upraveny také výkresy viz níže – byl doplněn popis v komunikacích – WT01, 02, 03, 04, WD 07 (kanalizace, kabely, cesty). To v ÚP 2009 nebylo. Obec měla v ÚP jinak v roce 2009 výkres – plochy OS a OV. Změnou č 1 upravovala obec v roce 2012 polohu a rozsah OS a OV (nově byla rozšířena plocha občanského vybavení v PZ10, z lokality západně od PZ10 byla plocha občanského vybavení zcela vypuštěna), ale na ten se obec nikdy neodkazuje. Dále se upravovaly komunikace, což je také zřejmé. Zjevně nespravedlivá je skutečnost, že např. v ploše PZ16 se vůbec nic nedělo, přesto se ze zastavitelných ploch nevypouští.

Z hlediska sociální soudržnosti obyvatel neexistuje důvod pro vypuštění lokality PZ03, PZ10. V odůvodnění návrhu Změny č. 3 se sice jako důvod objevuje text o sociální soudržnosti obyvatel, ale nikde není vysvětleno, jak je to myšleno a jakým způsobem je vypouštění zastavitelných ploch, obsahujících plochy pro občanské vybavení, prospěšné pro sociální soudržnost obyvatel. Nedošlo k posouzení, zda by vypuštění jiných zastavitelných ploch nebylo pro sociální soudržnost obyvatel prospěšnější, než vypuštění lokalit PZ03 a PZ10. Lokality PZ03 a PZ10 prostorově posilují provázanost existující lokality na jihu sídla a se zástavbou v okolí centra sídla, jejich vypuštěním se stávající lokalita na jihu stane téměř odloučenou, bez vize jejího propojení s jádrem sídla.

Z pohledu územního plánování je sociální soudržnost obyvatel (sociální pilíř) představován občanskou vybaveností včetně její dostupnosti a veřejnými prostranstvími, ve smyslu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, dle kterého jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení,

tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. V § 7 vyhl. 501/2006 Sb., je stanoveno: „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“ Obec Charvatce má z pohledu § 7 nedostatečné zastoupení veřejných prostranství. Součástí vypouštěných lokalit jsou také plochy OM (plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední) a OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport), které byly jako jedny z mála ploch na území obce určené pro občanské vybavení tohoto typu. Plocha OM a OS v lokalitě PZ10 je vhodným způsobem umístěna v blízkosti křižovatky komunikací, s možností využití jednak obyvatel nových lokalit (na jihu sídla) i stávající zástavby sídla Charvatce. V územním plánu z roku 2009 byla plocha pro občanské vybavení navržena i v nové jižní části sídla, z jihozápadu sousedící s lokalitou PZ10. Ve změně č. 1 byla však tato plocha občanského vybavení přesunuta na úkor plochy pro bydlení do lokality PZ10. V lokalitě PZ10 se tak rozsah ploch pro veřejnou vybavenost zvýšil z cca 3000 m² na cca 4000 m². Nyní se navrhuje úplné vypuštění lokality PZ10 včetně ploch pro občanské vybavení, obec se tak zbavuje téměř posledních ploch občanské vybavenosti a veřejných prostranství na území obce a všech ploch veřejné vybavenosti pro novou lokalitu na jihu sídla. Jediná zbývající navrhovaná plocha OS je navržena na jihu zcela odloučené lokality PZ16, úplně na okraji obce mimo sídlo v krajině, bez pěší dostupnosti a reálné využitelnosti většiny obyvatel obce. Vypuštěním lokality PZ10 se tedy sociální soudržnost obyvatel zásadním způsobem zhoršuje, navíc tak není dodržen požadavek na zastoupení veřejných prostranství v zastavitelných plochách podle § 7 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, pro lokalitu na jihu sídla i pro celé území obce. Není stanoven žádný způsob, jak dostatečné zastoupení ploch veřejných prostranství a občanské vybavenosti v rozvojových plochách zajistit. Argument, že se lokality PZ03 a PZ10 vypouští z důvodu sociální soudržnosti obyvatel, je zcela lichý a mylný. Ostatní lokality, neobsahující žádné plochy pro občanské vybavení, vypouštěny nejsou (např. PZ13, PZ07, PP01, PZ15), není ani vypouštěna lokalita PZ16, která vzhledem ke své rozloze obsahuje výrazně menší podíl zastoupení ploch pro občanské vybavení než PZ10, navíc umístěných na podstatně méně vhodném místě na okraji obce. Žádáme o zachování zastavitelných ploch v lokalitách PZ03 a PZ10 v rozsahu po Změně č. 1 a 2, protože tyto lokality nejenže nesnižují, ale významným způsobem zachovávají a podporují sociální soudržnost obyvatel.

Není pravda, že vypouštěné plochy pro občanské vybavení měly sloužit pouze pro vypouštěné lokality, přesunutím ploch občanského vybavení z lokality na jihu do PZ10 ve Změně č. 1 byly navrženy plochy určeny také pro lokalitu na jihu, dnes již z velké části zastavěnou, neobsahující žádné plochy pro občanské vybavení a veřejná prostranství ve smyslu § 7 vyhl. 501/2006 Sb. Není pravda, že vypouštěné plochy pro občanské vybavení v lokalitě PZ10 jsou umístěny na periférii obce. Navrženy byly v blízkosti křižovatky na rozhraní původní zástavby a novější lokality na jihu sídla, vytvářely určité centrum nových lokalit ve vazbě na stávající sídlo, byly navrženy obklopené výstavbou RD, umožňovaly přirozené propojení obyvatel nových lokalit a obyvatel původních. Naproti tomu plocha OS v lokalitě PZ16, která je umístěna úplně na okraji obce bez vazby na původní zástavbu, je skutečnou periférií obce, v mnohem větší vzdálenosti od sídla, přitom je tato plocha OS i lokalita PZ16 ponechána.

Po odstranění výstavby v centru obce plocha BV (brownfield) – nově plocha ZS je možno vrátit plochy PZ03 a PZ10 do ploch s možnou výstavbou RD jak je schváleno územním

plánováním v MB v roce 2020. Obec tím bude chránit a hájit také vlastní zájmy, kde bude mít plochy OM a OS nabídnuté obci zdarma (10 % plochy).“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

V námitkách podaných po veřejném projednání podatelé uváděli, že nesouhlasí s výstavbou v ploše PP03, když pořizovatel tuto plochu přestavby vyjmul a změnil ji na ZS, namítají podatelé, že byly odebrány další plochy pro výstavbu a rozvoj obce v sídle, čímž se zhorší soudržnost obyvatel. Tyto argumenty si protiřečí.

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po veřejném projednání, nelze námitkou v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnil. Většina textu námitky se však zabývá vypuštěním ploch PZ03 a PZ10, potažmo ploch občanského vybavení, aniž by to mělo jakoukoliv souvztažnost k úpravám provedeným po veřejném projednání. Dojem souvislosti se podatelé pokoušejí navodit několika (do kontextu nezapadajícími) větami.

Pořizovatel podotýká, že obdobné argumenty byly z větší části využity již v námitce podatelů uplatněné v rámci veřejného projednání. Pořizovatel se s těmito námitkami řádně vypořádal. Nové námitky vůči skutečnostem, projednaným ve veřejném projednání a po něm neupraveným, nelze v rámci opakovaného veřejného projednání uplatňovat. Z věcného hlediska je nutno podotknout, že obec plochy občanského vybavení neopomíjí. Při vypuštění zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 byly vypuštěny i plochy občanského vybavení proto, že bez vazby na zastavitelné plochy pro bydlení postrádaly tyto plochy občanského vybavení smysl. Pro maloobchod by měly být nadále využívány stávající plochy občanského vybavení v centru obce. Do občanského vybavení je zahrnut i obecní dům, kterým je bývalý obecní úřad. Rozvoj občanského vybavení je možný i na některých ostatních plochách s rozdílným způsobem využití. Není tedy pravdou, že by se obec vypuštěním ploch PZ03 a PZ10 vzdávala možnosti rozvoje občanského vybavení. Odkazy na § 7 vyhl. 501/2006 Sb. jsou zcestné, platnost této vyhlášky není vydáním Změny č. 3 nikterak dotčena. Rovněž je nutno vnímat a respektovat rozdíl mezi veřejným prostranstvím (dle § 7 vyhl. 500/2006 Sb.) a občanským vybavením (§ 6 vyhl. 500/2006 Sb.). Tyto pojmy, ač podatelé zhusta zaměňované, jsou ve skutečnosti vzájemně nezaměnitelné.

Do změny č. 3 byla doplněna zásada připouštějící možnost umístování dalšího občanského vybavení v rámci stávajících objektů, došlo k aktualizaci výčtu občanského vybavení a byla zdůrazněna možnost realizace občanského vybavení v rámci přípustného využití některých ploch, což by mělo být těžiště dalšího rozvoje občanského vybavení.

Obsah námitky č. 19

Znění námitky: „Nesouhlasíme s aktualizací zastavěných území. Aktualizace zastavěných území – celkový katastr Charvatce.

Aktualizace zastavěných území, které nekorespondují s aktuálním stavem ani s požadavkem životního prostředí.

Při každé změně ÚP je povinností aktualizace zastavěného území podle § 58 odst. 3 stavebního zákona, nikoliv přebírání hranice zastavěného území z platného ÚP, když tato hranice byla v minulosti stanovena mylně. S ohledem na potřebu vypouštění zastavitelných ploch a na námitku by zařazení pozemků do zastavěného území mělo být posuzováno v souladu s myšlenkou důvodu, tedy ochrany ZPF. Existence budov, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí, nezakládá právo na zařazení do zastavěného území. Z hlediska stavebního zákona není možné "živý plot" nebo záhony na zemědělské půdě na pozemku sousedícím se zahradou s RD považovat za důvod pro zařazení do zastavěného území. Případná příprava přípoji el. vody atd. není také důvod zařazení do zastavěného území. Přesunutím těchto ploch do plochy označených ZS je opět snaha uvedena místa cílově zastavět poté co byla pro druhé veřejné projednání doplněna možnost výstavby hal - Termín hospodářská stavba odpovídá definici pro zařazení do zastavěného území podle 2 odst. 1 písm. c)

Pro druhé veřejné projednání pořizovatel neakceptoval vyjádření životního prostředí z 13.1.2022 č. ŽP-336.2-144920/2021 a neaktualizoval text ani mapu v plném znění u těchto pozemků. Uvedl pouze, že zastavitelné budou z části odejmuty, což neodpovídá požadavku životního prostředí, kde se píše o celých pozemcích, ne části

Požadujeme vyjmout žlutě vyznačené pozemky podle obrázku níže ze zastavěného území, protože tyto pozemky jsou v rozporu se stavebním zákonem zařazeny do zastavěného území (např. pozemky 26/8, část 117/3, 15/2, a 52/2, 52/40, 52/34 a část 551/3 v k. ú. Charvatce). Aktualizaci je nutné provést dle skutečného stavu a podle aktuální katastrální mapy. Výstavba např. el. skříňky není podle stavebního zákona důvod pro zařazení do zastavitelné plochy (realizace el. skříňky není zpravidla vyloučena kdekoli v nezastavěném území). Chybně zařazené pozemky ve stávajícím ÚP je nezbytné aktualizovat. U plochy ZS (původně PP03) se jedná o nejbonitnější půdu, proto je žádoucí ji zařadit do ZPF a do nezastavěného území. Nově umožňuje územní plán a změna č. 3 výstavbu hal neomezené rozlohy (hospodářských budov pouze s výškovým omezením do 8 m) nevypovídá o zájmu úspory bonitních ploch – část v bonitě I.

Cíl změny územního plánu je úspora ploch a ochrana ZPF. Cíl by tedy měl být všechny plochy, které nejsou využívány více jak 10 let pro jakoukoli činnost směřující k výstavbě transparentně vyjmout ze zastavěného území stejně jako u ploch Na Pile, V lese (plocha SV), plocha ZD (nově SZ).

Z dokumentace komplexních pozemkových úprav je zřetelně vidět, že pozemek 26/8 v k. ú. Charvatce u J. je zařazen jako orná půda, nikoliv jako zahrada, pozemky v lokalitě Na Pile 52/2, 52/40 a 52/34 jsou vedeny jako ovocný sad, nikoliv jako zahrada. Požadujeme opravu aktualizace zastavěných území a vyřazení těchto pozemků, které navíc nesplňují definici stavebního zákona pro zařazení do zastavěného území. Dle změny pro druhé veřejné projednání plochy s možností výstavby hal neomezené plošné velikosti s omezením pouze výšky s to výškou 8 m.

Pozemky Na Pile 52/2, 52/40 a 52/34 také dát mimo zastavěné území v celém rozsahu dle zprávy životního prostředí. Daná plocha dále nesplňuje přístup 8m komunikace (skutečnost 6 m, nesplňující § 22 vyhl. 501/2006 Sb.)) a není ani do budoucna možná k zástavbě.

Stávající plocha 26/8 by neměla dle textu změny územního plánu č. 3 být určena pro zástavbu a měla by mít stejné označení jako plocha PZ05, které je součástí, a to plocha NZO,

kteřá umožňuje také využití pro stavby a činnosti zajišťující zemědělskou funkci v území. Pozemek a jeho využití je zřejmé, zemědělská činnost a výsadba rychle rostoucích dřevin. Toto je ovšem příklad jak by se nemělo nakládat k ZPF, který je stále opakován ve změně ÚP. V zákoně 334/1992 který pořizovatel v odůvodnění uvádí pro nutnost vyjmutí pozemků PZ03 a PZ10 je také uvedeno, že nelze provádět výsadbu rychle rostoucích topolů a vrb na půdě o bonitě I. a II.

Pokud by nedošlo k odejmutí 26/8 mimo zastavěné území jednalo by se o diskriminaci při ochraně ZPF. V ploše PZ05 je pozemek č. 706, kde je bonita plochy skoro 50% v bonitě IV a je z důvodu ochrany ZPF vyloučena z ÚP - změna č. 3. Není důvod ponechat 26/8 v bonitě II. chybně zařazeného do zastavitelného území v roce 2018. Kdy obec opakovaně uvádí, že v tomto roce se měnil ÚP jen kvůli školce a není přiznáno, že v PZ03 a PZ10 se měnil text ohledně množství parcel

Cílově snaha a změny u ploch označených ZS je opět snaha uvedená místa cílově zastavět poté co byla pro druhé veřejné projednání doplněna možnost výstavby hal - Termín hospodářská stavba odpovídá definici pro zařazení do zastavěného území podle 2 odst. 1 písm. c)

Obec při ochraně ZPF neaktualizuje správně zastavěné území. Zastavěné území je na bonitních půdách I. a II. Není důvod tedy tyto plochy ze zastavěných ploch vyjmout. Následně je možno při úspoře daných ploch ponechat možnost výstavby v PZ03 a PZ10. Po zrušení výstavby rodinných domů v sídle – nově plocha označená ZS (původně brownfield) je to umožněno, protože cíl úspory ZPF bude změněn a tím splněn.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Námitka proti vypuštění ploch PZ03 a PZ10 ze zastavitelných ploch se neustále opakuje a pořizovatel se k ní několikrát vyjádřil. Důvodem vypuštění je nadbytečný rozsah zastavitelných ploch v obci, přičemž vypouštěné zastavitelné plochy PZ03, PZ05 a PZ10 byly vypuštěny s ohledem na zákonem stanovený požadavek ochrany nejkvalitnějších zemědělských půd. Podrobné odůvodnění je uvedeno jak v samotném návrhu Změny č. 3, tak v rámci odůvodnění rozhodnutí o námitkách podaných při veřejném projednání.

Tvrzení, že připuštění výstavby hospodářských staveb pro potřeby samozásobitelské pěstební činnosti je vedeno snahou zastavět plochy ZS, je mylné. Naopak, toto přípustné využití muselo být do řešení přidáno, neboť na plochách ZS se v současnosti nacházejí stavby tohoto druhu, které byly umístěny v souladu se zákonem.

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Pořizovatel k tomu nad rámec povinností uvádí, že rozhodování o změnách v území na zastavitelných plochách PZ07, PZ13 a PZ16 je podmíněno pořízením územní studie a pochopitelně budou také dodrženy podmínky vyplývající jak z legislativy, tak stanovisek dotčených orgánů.

Námitka se nedotýká částí upravených po veřejném projednání, požaduje změnu vymezení zastavěného území. V tomto ohledu pořizovatel podotýká, že vymezení

zastavěného území se řídí § 58 Stavebního zákona, kde je jasně definováno, které pozemky mají být do zastavěného území zahrnuty a které mají být vypuštěny. Vychází přitom z intravilánu, stanoveného v roce 1966. Pro vyjmutí parcel 52/2, 52/40 a 52/34 (vše k. ú. Charvatce u Jabkenic), které jsou součástí vymezeného intravilánu, neexistuje zákonné zmocnění. Jejich zahrnutí bylo projednáno s dotčenými orgány v rámci projednávání Územního plánu a bylo odsouhlaseno zastupitelstvem obce. Při vymezení zastavěného území dle § 58 Stavebního zákona rovněž nemůže být zohledňována kvalita zemědělské půdního fondu, jak navrhuje podatelé.

Zahrnutí parcel 52/2, 52/40, 52/34 a 26/8 (vše k. ú. Charvatce u Jabkenic) nebylo předmětem úprav návrhu Změny č. 3 po veřejném projednání, k námitkám a připomínkám podaným vůči nim tedy není možno přihlížet. Zahrnutí předmětných parcel do zastavěného území nadto vůbec nebylo předmětem Změny č. 3. Aktualizace zastavěného území se parcel nedotkla a nemohla dotknout, neboť tyto parcely byly zahrnuty do zastavěného území v souladu s ust. § 58 Stavebního zákona.

Lživé je tvrzení podatelů, že parc. 26/8 (k. ú. Charvatce) byla do zastavěného území zahrnuta Změnou č. 2 v roce 2018. Nadto podatelé opět dezinterpretují cíle Změny č. 3, jímž je (mimo jiné) snížení rozsahu zastavitelných ploch, nikoliv „úspora ploch a ochrana ZPF“.

Mnohokrát opakovaný argument o „výstavbě hal neomezené rozlohy“ byl vyhodnocen v předchozích bodech. Pořizovatel opět upozorňuje, že v místě vypuštěné plochy přestavby PP03 byla původně vymezena plocha zemědělské výroby, která umožňovala výstavbu ve výrazně větším rozsahu než nově zřízená plocha ZS.

Obsah námítky č. 20

Znění námítky: „Zrušení výstavby rodinných domů v ploše ZS (původně - PP03 – brownfield) – změna urbanistické struktury v neprospěch sídla Charvatce, požadavek na soudržnost v centru nekoresponduje s výstavbou Na Květníku.

Tato výstavba není žádoucí i díky tam žijícím chráněným druhům živočichů, dle vyjádření životního prostředí ze dne 13.1.2022 č. ŽP-336.2-144920/2021. Předpokládáme, že chránění živočichové mezi prvním a druhým veřejným projednáním nezmizeli

Žádáme po odejmutí možné výstavby rodinných domů v sídle ploše ZS o zpětné zařazení plochy PZ03 a PZ10 z důvodu sociální soudržnosti uvedený jako jeden z hlavních důvodů změny ÚP č. 3 na str. 9+21+22+28++31+32+33+34+35+37 v odůvodnění změny č. 3 . obec přichází o další možnost růstu centra na úkor výstavby v místech uvedených v odůvodnění změny č. 3 na str. 11 jako periferní poloha (mylně ovšem přiřazeno k pozemkům PZ03 a PZ10 v sídle). Přesun mimo sídlo za katastr sousední obce dochází ke vzniku segregované lokality s negativním vlivem na soudržnost (v odůvodnění změny č. 3 str. 23 opět mylně přiřazeno k lokalitě PZ03 a PZ10 v sídle). Odcizení a přesun nové výstavby mimo sídlo vede k „anonymizaci“ a ztrátě vazeb s původními obyvateli (v odůvodnění změny č. 3 str. 35, opět mylně přiřazeno k lokalitě PZ03 a PZ10 v sídle obce). Veřejný zájem oproti soukromému a nároky majitelů v PZ03 a PZ10 nejsou akceptovány. 4 členové zastupitelstva, kteří mají v celém územním plánu cca 50 % zastavitelných ploch v celé obci, v PZ16 dokonce 80% dle svého vyjádření jednají v zájmu obce, a proto není možno jakkoli komentovat jejich výstavbu. Přesto, že občanům v Charvatcích plánují postavit v ploše PZ16 v osobním zájmu a zisku vodojem. Jak chce obec v rámci soudržnosti podpořit stávající obchod, hospodu, školu,

obecní dům, když to budou mít občané ze zastavitelných ploch PZ16, PZ18, PZ15, částečně i PZ07 apod. blíže do Chudíře nebo do Jabkenic včetně dalšího zázemí? Nesouhlasíme s navrženou změnou urbanistické struktury po druhém veřejném projednání a odebrání dalších 2 ha ploch pro RD ze sídla obce. To potlačuje rozvoj sídla Charvatce na úkor rozvoje okrajových částí u sousední obce, jedná se o odloučenou lokalitu. Mezi jednotlivými projednáními obec mění koncepci v řádu hektarů což není vizitka koncepce rozvoje obce. Jedná se jen o to co zastupitelé a jejich kamarádi dokáží protlačit a zdůvodnit, což se např. u brownfieldu nepovedlo. Žádáme o ponechání PZ03 a PZ10 pro podporu rozvoje sídla Charvatce.

Nesouhlasíme z dalším rušení výstavby RD v sídle (plocha ZS) a přesun zástavby mezi obec Jabkenice a Chudíř. Plochy v sídle obce PZ03 a PZ10 obsahují plochy občanského vybavení OM a OS (10 % plochy), kde nadále platí nabídka majitelů na zdarma přenechání obci. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny (v roce 2020) a zvětšeny pro potřeby obce na základě požadavku orgánu územního plánování v MB. Žádáme, aby obec hájila nově vlastní zájmy a podpořit vlastní občany pro zlepšení veřejného a společného zájmu a uvedla na pravou míru objednávku několika lidí kteří chtějí vyjmout plochu PZ03 a PZ10 – o petici se v tomto případě nejedná. Ta nemůže být dělaná k prosazení soukromých zájmů a jedná se o zneužití tohoto demokratického prostředku hájícího veřejné a společenské zájmy.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Tato námitka podatelů se objevuje opakovaně v rámci celého jejich podání a pořizovatel se k ní mnohokrát vyjadřoval. Znovu tedy opakuje, že k vypuštění plochy přestavby PP03 došlo zejména na základě námítky podatelů. Tím však nedochází ke změně koncepce, pouze pořizovatel uznal správnost argumentů podatelů, když konstatoval, že plocha přestavby PP03 není brownfieldem. Vymezení této plochy, jak bylo poukázáno v předchozích částech vyhodnocení této námítky, nemá souvislost s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10, jak se snaží tvrdit podatelé. Z toho je zřejmé, že nedochází k žádné diskriminaci, jak se podatelé snaží tvrdit. Pořizovatel námítky důsledně vyhodnocuje a má-li za to, že jsou oprávněné, pak jim vyhová. Proto došlo k vyjmutí plochy PP03.

Vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 není předmětem úprav po veřejném projednání. V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona zohlednit.

Obsah námítky č. 21

Znění námítky: „Vypuštěním plochy ZS (původně - PP03 – vymyšlený brownfield) s ohledem na technickou infrastrukturu uvedenou v ÚP.

Obec nově uvádí nutnost vodojemu, což se neslučuje s textem změny č. 3 ÚP, kde je uvedeno, že se vypuštěním ploch několika PZ sníží nárok na stávající infrastrukturu. Nově pro druhé veřejné projednání ještě ubyla další plocha SZ (přes 2 ha) pro výstavbu RD. Plocha PZ03 a PZ10 má ode všech správců potvrzeno možné projektování v daných plochách. PZ16 ovšem razantně zvyšuje nároky na investici do infrastruktury (potřebou vybudování vodojemu)

což neodpovídá textu ÚP. O tomto razantní navýšení domů ovšem neví okolní obce, kterým je tímto krokem upírán vlastní rozvoj. Navýšení odběrů vody zatížení další kapacitou čističky musí být konzultováno i s obcí Jabkenice a Chudíř, kteří mají stejného provozovatele na vodu a čističku a to je VaK Nymurk. Tady obec jasně obhajuje soukromé zájmy a pro ně nutné investice v řádu milionů. Vypuštění plochy PP03 (nově ZS), PZ03 a PZ10 a ponechání plochy PZ16 a dalších je v rozporu s bodem 19 republikových priorit Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, dle kterého je cílem účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Obec jedná proti této politice včetně toho, že by se měla minimalizovat fragmentace veřejné zeleně. Zajistit nejen ochranu ZPF, ale i lesní půdy.

Je naprosto neefektivní z důvodu stavby cca 70 domů v PZ16 stavět vodojem, náklady jsou neúměrně vysoké a nejsou potřebné, protože má obec dostatečné množství rozvojových ploch, které vodojem nepotřebují. Majitelé plochy v PZ16 z 80% vlastněné příbuznými v zastupitelstva toto upřednostňují nad všemi zájmy. Obec dostala nabídku dostat pozemky v ceně několika milionů v PZ10 od ZD Luštěnice zdarma. Tuto plochu odmítla, že ji nepotřebuje s výjimkou cesty DS1D, která proti zadání byla převedena jako plocha zpevněná pro případné napojení na plochu PZ16. Tím je opět naplněn střet zájmu, korupci musí řešit někdo jiný.

Po zrušení výstavby rodinných domů v sídle – nově plocha označená ZS (původně brownfield) obec přichází o další možnost růstu centra na úkor výstavby v místech uvedených v odůvodnění změny č. 3 na str. 11 jako periferní poloha (mylně ovšem přiřazeno k pozemkům PZ03 a PZ10 v sídle). Přesun mimo sídlo za katastr sousední obce dochází ke vzniku segregované lokality s negativním vlivem na soudržnost

(v odůvodnění změny č. 3 str. 23 opět mylně přiřazeno k lokalitě PZ03 a PZ10 v sídle). Odcizení a přesun nové výstavby mimo sídlo vede k „anonymizaci“ bez vazeb na původní obyvatele (v odůvodnění změny č. 3 str. 35, opět mylně přiřazeno k lokalitě PZ03 a PZ10 v sídle obce). Nesouhlasíme tedy se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v sídle obce a přesunutí výstavby domů mezi obec Jabkenice a Chudíř. Obec může nově získat v sídle obce plochy občanského vybavení OM a OS (10 % plochy), kde nadále platí nabídka majitelů na zdarma přenechání obci. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě požadavku orgánu územního plánování v MB. Zisk obce v sídle na uvedených pozemcích PZ10 je mnohem větší než v ploše PZ16, kde má pouze okrajovou plochu. V případě, že obec preferuje svůj rozvoj je tento návrh naprosto transparentní bez jakýchkoli investic oproti ploše PZ16 - 2 km od sídla-centra obce.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Zastavitelná plocha PZ16 byla vymezena Územním plánem a není předmětem Změny č. 3, natož pak úprav po veřejném projednání.

Tvrzení, že je Změna č. 3 v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, je dle názoru pořizovatele nesprávné. Změna č. 3 je naopak v souladu s politikou územního rozvoje ČR, když přispěla k rozvoji přírodních a civilizačních hodnot vypuštěním 3 zastavitelných ploch, které leží na nejkvalitnějších zemědělských půdách. Co se týká bodu 19 republikových priorit, pak areál ZS (dříve PP03) byl rozdělen na 4 části s rozdílnými funkcemi, z nichž 3 byly nadále

určeny pro výrobu a skladování a jedna je pak určena pro zeleň. Tato čtvrtá část byla zpracovatelem označena jako brownfield, což však bylo vyvráceno důkazy podatelů obsaženými v námitce uplatněné k veřejnému projednání Změny č. 3. V areálu se dále připouští zřizování občanského vybavení, které umocňuje polyfunkční charakter území. Pořizovatel tímto reagoval jednak na předchozí námitku samotných podatelů a rovněž na stanovisko Magistrátu města Mladá Boleslav, Odbor životního prostředí z 13. 1. 2022. Je tak zřejmé, že Politika územního rozvoje ČR je dodržována, jakož i platná legislativa a stanoviska dotčených orgánů.

K námitce zrušení výstavby rodinných domů v sídle obce se pořizovatel již vyjadřoval, proto odkazuje na odůvodnění např. námitky č. 18 a 20.

Obsah námítky č. 22

Znění námítky: „Nesouhlas s přípustným využitím „byty“ v ploše VZz (plochy výroby a skladování, zemědělská výroba – zpracovatelský průmysl).

Nesouhlasíme s nově umožněnou přípustnou funkcí „byty“ v ploše VZz (plochy výroby a skladování, zemědělská výroba – zpracovatelský průmysl), která umožňuje tuto plochu využít pro bydlení. V platném územním plánu bylo v této ploše umožněno bydlení provozovatele, v návrhu pro veřejné projednání byl v této ploše VZz umožněn služební byt (nejvýše jeden na ploše). V návrhu pro opakované veřejné projednání se v této ploše umožňují byty bez jakéhokoli omezení, ačkoliv se Změnou č. 3 vypouštějí zastavitelné plochy pro bydlení PZ03 a PZ10. Umožnění bytů v ploše VZz je diskriminační s ohledem na vypouštění zastavitelných ploch pro bydlení BV v lokalitách PZ03 a PZ10, s kterým vlastníci pozemků nesouhlasí a ke kterému není žádný důvod kromě politického rozhodnutí zastupitelstva obce. Žádáme o spravedlivý přístup ke všem vlastníkům pozemků. Nesouhlasíme s umožněním bytů v ploše VZz, když se pozemky v původních lokalitách PZ03 a PZ10 vypouštějí ze zastavitelných ploch pro bydlení. Umožnění bytů v ploše VZz, kde jsou jako hlavní využití stavby a zařízení pro zpracování produktů živočišné výroby, je velmi nevhodné, kvalita bydlení je mezi tímto využitím zásadně snížena a ohrožena. Zajistit bydlení za zdravých a pro obyvatele lepších podmínek je možné na jiných pozemcích v obci, vč. např. pozemků, které se Změnou č. 3 bezdůvodně vypouštějí ze zastavitelných ploch (resp. s uvedením vágních argumentů, v zásadě aplikovatelných i u jiných ponechávaných ploch).

Nesouhlasíme s umožněním bytů v ploše VZz, když se pozemky v původních lokalitách PZ03 a PZ10 Změnou č. 3 vypouštějí ze zastavitelných ploch pro bydlení.

Požadujeme ponechání pozemků lokalit PZ03 a PZ10 v zastavitelných plochách, protože obec zjevně nemá problém s umožňováním dalšího bydlení nad rámec platného územního plánu, když do přípustného využití plochy VZz přidává byty. Umožnění bytů v ploše VZz a vypouštění zastavitelných ploch v ploše PZ03 a PZ10 zásadním způsobem znevýhodňuje některé vlastníky pozemků před jinými. Jedná se o neproporcionální, účelový a zjevně nespravedlivý zásah do vlastnických práv.

Jedná se o libovůli a porušení zásady minimalizace zásahu. Upozorňujeme na rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 55 A 21/2020 ze dne 23. Června 2020, dle kterého není možné vypouštět zastavitelné plochy a ponechávat zastavitelné plochy v obdobných nebo horších podmínkách pro výstavbu a navíc umožňovat nově bydlení.

Po zrušení neomezené výstavby bytů ve VZz a po zrušení výstavby rodinných domů v sídle v ploše označené ZS (původně brownfield), která je na půdě o bonitě I. a II. je možno opět zařadit plochu lokalit PZ03 a PZ10 v sídle obce do plochy výstavby RD – plocha BV. Tyto plochy v sídle obce obsahovaly plochy občanského vybavení OM a OS (10 % plochy), kde nadále platí nabídka majitelů na zdarma přenechání obci. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě požadavku orgánu územního plánování v MB v roce 2020.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Rovněž k této námitce se již pořizovatel vyjadřoval. Jedná se o úpravu návrhu Změny č. 3 po veřejném projednání, která vyplynula z námítky uplatněné vlastníkem předmětné plochy. Vlastník plochy uvedl, že na ploše jsou byty historicky součástí stávajících staveb, a i do budoucna by měly být zachovány. Skutečnosti uvedené vlastníkem byly ověřeny a bylo shledáno, že se zakládají na pravdě.

Při stanovení podmínek využití měla Změna č. 3 na tuto skutečnost reagovat a umožnit svými podmínkami legální využití stávajících staveb. Pokud bylo záměrem Změny č. 3 změnit stávající využití (tj. nepřipustit na ploše byty), měla vymezit návrh nového využití. Změna č. 3 stabilizovala stávající využití, tj. vymezila plochy jako stavové, přičemž musela současně v rámci podmínek využití připustit veškeré legální využití stávající plochy a staveb. Úpravou návrhu Změny č. 3 tak nedochází ke stanovení podmínek za účelem změny využití plochy (umožnění další výstavby bytů), ale ke stanovení podmínek umožňující stávající využití (existující bytové jednotky).

Napadaná podmínka využití tedy nebyla stanovena za účelem umožnění výstavby bytů. Umisťování nových bytů však současně nebylo vyloučeno, neboť pro to neexistují zákonné důvody. Umisťovat nové byty v zastavěném území je možné na všech plochách, na nichž je připuštěna stávající bytová výstavba. Nejen na plochách VZz, jak naznačují podatelé, ale i na všech stabilizovaných plochách BV. Není účelné ani žádoucí, a bylo by proti Politice územního rozvoje ČR bytovou výstavbu na stabilizovaných plochách vylučovat. Vyloučení nové výstavby pouze na ploše VZz by bylo diskriminační, pokud pro to neexistuje specifický důvod. Ten konstatován nebyl. Vhodnost výstavby z hlediska hygienických podmínek je ošetřena ve zvláštních právních předpisech a bude v případném navazujícím řízení hájena jako veřejný zájem příslušným dotčeným orgánem.

Podatelé uvádějí, že Územní plán umožňoval na dané ploše pouze umístění bytu provozovatele. Toto tvrzení je pravdivé. Územní plán tak však byl v rozporu se skutečností. Na dané ploše jsou stávající byty. Pakliže bylo úmyslem územního plánu změnit využití dané plochy, měl zde vymezit plochu s rozdílným způsobem využití v časovém horizontu „návrh“. K tomu nedošlo. Změna č. 3 tuto chybu Územního plánu napravuje na základě schváleného obsahu Změny č. 3. Ten vyžadoval stabilizaci stávajícího stavu na dané ploše. Změna č. 3 stávající stav stabilizuje, a proto zde musí připustit i byty, které jsou legální součástí stávajícího stavu.

Současně neexistuje souvztažnost mezi připuštěním bytů v ploše VZz a vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Zastavitelné plochy jsou vypouštěny z důvodu

nadbytečného rozsahu a s ohledem na jejich polohu na nejkvalitnějších zemědělských půdách.

Obsah námítky č. 23

Znění námítky: „Protože se v ploše VZz přidává možnost bytů v přípustném využití, aniž by umožnění bytů v přípustném využití v ploše VZz bylo uvedeno v obsahu Změny č. 3, požadujeme ponechání zastavitelných ploch v ploše PZ03 a PZ10, a prověření vyřazení větších zastavitelných ploch bez návaznosti na původní sídlo Charvatce, tedy PZ07, PZ15, PZ16, nepřidávat plochy pro bydlení a neumožňovat nově byty a bydlení v jiných plochách, nezahrnovat neoprávněně pozemky do zastavěného území. Požadujeme v tomto smyslu změnu zadání (obsahu) Změny č. 3, aby byly stanoveny objektivní a proporcionální podmínky pro všechny vlastníky pozemků v obci, požadujeme posouzení zastavitelných ploch PZ07, PZ15, PZ16 a využití ploch výroby s ohledem na všechny veřejné zájmy, nejen zájmy ochrany ZPF, ale i zájmy ochrany přírody a krajiny, urbanistickou vhodnost vzhledem k sídlu, nároky na technickou a dopravní infrastrukturu, hygienické podmínky bydlení, apod. Není spravedlivé, když obec bydlení na některých místech (pro bydlení méně vhodných) nově umožňuje a na jiných místech bydlení znemožňuje. Vzhledem k tomu, že obec bydlení někde nově umožňuje (byty v ploše VZz) a jinde znemožňuje bydlení a znehodnocuje pozemky, požadujeme změnu zadání (obsahu) Změny č. 3 postupem podle § 51 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), dále jen stavební zákon, ponechání zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 a prověření vyřazení nebo redukci méně vhodných zastavitelných ploch PZ07, PZ15, PZ16 a prověření potřebnosti umožnění využití ploch výroby pro bydlení s ohledem na všechny veřejné zájmy, nejen zájmy na ochranu ZPF, ale také zájmy ochrany přírody a krajiny, urbanistickou vhodnost, polohu vzhledem k sídlu apod. V opačném případě by byla navržena Změna č. 3 účelová, neproporcionální a diskriminační.

Obec plánuje pro druhé veřejné projednání změnu ÚP č. 3 výstavbu bytů v řeznictví (plocha VZz), hal (plocha ZS) u skládky (plocha PZ16) v přírodním parku v lese (SV), což je naprosto proti zdůvodnění změny ÚP, kde je změna zdůvodněna ochranou přírody, půdy a soudržností. Ani jeden cíl nebyl naplněn. Pokud ještě bylo přání občanů nepodporovat vysokou zastavěnost, ta ani tento cíl nebyl naplněn díky neomezené podpoře výstavby bytovek v ploše VZz. Nově ještě přibude vodojem o čemž nikdo z občanů v obci neví a tento krok zastupitelů a jejich rodinných příslušníků vlastněných plochu PZ16 z 80% nepodporuje deklarovanou soudržnost.

Pokud obec zamezí neomezené výstavbě v ploše VZz a dále po zrušení výstavby v ploše nově označené ZS (původně brownfield) o velikosti více jak 2 ha bude cíl úspory ZPF splněn. Po splnění cíle požadavku o úspoře ZPF je možno navrátit plochy PZ03 a PZ10 zpět do zastavěného území dle platného územního plánu z roku 2018. Jediné proč by k tomu nedošlo je jakási petice na plnění soukromých přání spolku Turoch, který vznikl pro zamezení výstavby den před schválením stavební uzávěry na ploše PZ03 a PZ10. Všichni její členové ovšem při změně č. 3 ÚP si zařazují svoje pozemky do ÚP jako plochy BV, poté by se ovšem nejednalo o petici, ale korupci a ne prezentovanou sociální soudržnost.

Pokud námítky bude prověřovat právník je na něm, jak stanoví výklad práva. Pro majitele PZ03 a PZ10 je dostupný pouze následující Dle dostupných definic je vysvětlení následující: Korupce je zneužití postavení nebo funkce v politice, veřejné správě a hospodářství k osobnímu prospěchu. Korupce může být jak drobná nebo velká, organizovaná

nebo neorganizovaná. Projevuje se podplácením, úplatky, vydíráním, zastrašováním, neoprávněnými příjmy či výhodami a jejich vyžadováním, udělováním přízně nebo protežováním. Sociální soudržnost: Pojem upírá pozornost na sociální blahobyť a pokládá harmonické a stabilní sociální vztahy za nedílnou součást hospodářského a sociálního vývoje a pokojného soužití. Klíčovým předmětem zájmu je míra, s jakou se lidé cítí zapojeni do společnosti, pociťují sounáležitost a spoluodpovědnost k souboru obecně přijímaných sociálních cílů a hodnot.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Plochy PZ07, PZ15 a PZ16 nejsou předmětem Změny č. 3, nejsou jejím řešením nijak dotčeny. V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily.

Pokud podatelé požadují nepřidávat plochy pro bydlení a neumožňovat nově byty a bydlení v jiných plochách, nezahrnovat neoprávněné pozemky do zastavěného území, pak pořizovatel uvádí, že Změna č. 3 žádné plochy pro bydlení nepřidává (právě naopak je ubírá), nevymezuje plochy pro nové byty (stabilizuje stávající plochy, na nichž je bytová výstavba) a bydlení a pozemky do zastavěného území zahrnuje pouze v rozsahu nezbytném podle § 58 Stavebního zákona. Mají-li podatelé formulaci „neumožňovat nově ... bydlení v jiných plochách“ na mysli pozemky p.č. 535/21, 535/20, 535/19, 535/17, 535/23, 535/27 a 535/16 (jejichž změna využití však nebyla předmětem úprav po veřejném projednání), pak zeleň soukromá byla nahrazena plochami bydlení v rodinných domech, neboť se jedná o pozemky, které jsou součástí zastavěného stavebního pozemku rodinných domů a plní funkci jejich zázemí. Na území celé obce se zahrnují stavby rodinných domů do ploch bydlení v rodinných domech venkovských (BV) včetně zázemí jejich zahrad a dvorů. Změna č. 3 tak odstranila anomálii. Nejedná se tedy, jak tvrdí podatelé, o neoprávněné zahrnutí pozemků do zastavěného území. Součástí zastavěného území tyto pozemky byly již dle platné územně plánovací dokumentace a jsou součástí zastavěného území v souladu s ust. § 58 Stavebního zákona.

Umožnění bytů na ploše VZz vyplynulo z projednání Změny č. 3 a je založeno na skutečném stavu věcí. V obsahu Změny č. 3 bylo uvedeno, že areál bude rozdělen do funkčních ploch pro rybářství (stávající provoz), řeznictví (stávající provoz), plochy skladování (změna z ploch zemědělské výroby) a plochy pro bydlení (přestavba). pro nově stanovené plochy s rozdílným způsobem musí být stanoveny nové podmínky využití. Vzhledem k tomu, že byla u plochy VZz požadována stabilizace stávajícího využití, musela být do podmínek zahrnuta i možnost zřizování bytů.

Požadavek na nové vyhodnocení všech zastavitelných ploch odpovídá požadavku na pořízení nového územního plánu. Takový návrh je nutné podat v souladu se Stavebním zákonem, nikoliv v rámci projednávání Změny č. 3. Je nicméně možné s vysokou mírou pravděpodobnosti (hraničící s jistotou) konstatovat, že s ohledem na ustanovení zákona 334/1992 Sb. by tento proces nevedl k cíli, který podatelé sledují (tj. plochy PZ03 a PZ10 by

nemohly být novým územním plánem vymezeny, a to ani v dílčím rozsahu). Pokud však chtějí podatelé tuto tezi ověřit, je nutné navrhnout zpracování nového územního plánu.

Není pravdou, že obec plánuje výstavbu bytů na ploše VZz. Obec není vlastníkem této plochy a výstavbu bytů zde tak nemůže (a ani nemá zájem) realizovat. Obdobná je situace u ploch ZS, ploch PZ16 a „v přírodním parku v lese“. S ohledem na tvrzení o „výstavbě v lese“, které se v podání neustále opakuje, je nutné podotknout, že na území obce se nacházejí pouze dva lesní pozemky. Oba sousedí s plochou, kterou Územní plán vymezil jako PP01, oba jsou zahrnuty v plochách lesních (NL) a výstavbu tak umožňují pouze v zákonem stanoveném rozsahu (§ 18 odst. 5 Stavebního zákona).

Podatelé opět chybně interpretují cíl Změny č. 3, to však bylo již uvedeno na pravou míru několikrát v rámci tohoto vyhodnocení.

Co se týká údajné korupce, pořizovateli nepřísluší se k tomuto vyjadřovat. Takové tvrzené chování musí posoudit někdo jiný.

Obsah námítky č. 24

Znění námítky: „Odbor životního prostředí Magistrátu města Mladá Boleslav vydal stanovisko ze dne 13.1.2022 č. ŽP-336.2-144920/2021, ve kterém měl výhrady k zastavitelné ploše PZ07 a nesouhlasil se zastavitelnou plochou PZ16: „Plocha PZ07 – část plochy pro BV bez připomínek, část plochy navržené k využití pro SV lze akceptovat za podmínky, že součástí územní studie bude i vyhodnocení migrační prostupnosti dotčené lokality pro velké savce, respektive zajištění dostatečné migrační prostupnosti této lokality bude podmínkou pro její využití pro SV.“

V návrhu Změny č. 3 toto stanovisko není respektováno. V kapitole H. byl u PZ07 uveden požadavek, že územní studie vyhodnotí míru, do jaké realizace výstavby ovlivní migrační prostupnost pro velké savce, a případně přizpůsobí řešení lokality tak, aby byla prostupnost zajištěna. Toto znění však plně neodpovídá požadavku z výše uvedeného stanoviska. Znění v návrhu Změny č. 3 nezajišťuje migrační prostupnost pro velké savce, ale umožňuje pouze případné zajištění prostupnosti. Požadujeme zpřesnění podmínky, aby plně odpovídala výše uvedenému stanovisku a aby znění neumožňovalo různý výklad a pouze případné zajištění migrační prostupnosti.“

Návrh na rozhodnutí o námítce

Námítce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námítce

Pozemky PZ07 a PZ16 nejsou předmětem Změny č. 3, tedy ani předmětem opakovaného veřejného projednání. V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námítku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námítky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily.

Úprava návrhu Změny č. 3 po veřejném projednání proběhla na základě výsledků konzultací s dotčeným orgánem. Stanovisko dotčeného orgánu, požadující vypuštění zastavitelné plochy PZ16 nemohlo být zohledněno, neboť Změna č. 3 zastavitelnou plochu PZ16 nevymezila ani její vymezení neupravovala. Dotčený orgán tak byl vázán svým

předchozím stanoviskem, uplatněným při projednávání Územního plánu, v němž vymezení zastavitelné plochy PZ16 připustil. Obdobně nebylo možno zapracovat požadavek biologického hodnocení, neboť územní plán vydaný formou opatření obecné povahy nemůže obsahovat procesní podmínky nad rámec zmocnění daného Stavebním zákonem. Ten umožňuje jako podmínku pro rozhodování v území předepsat pouze územní studii, regulační plán či dohodu o parcelaci. S tímto odůvodněním zaslal pořizovatel vyhodnocení stanoviska dotčenému orgánu k uplatnění stanoviska podle § 53 odst. 1 Stavebního zákona. Souhlas s navrženým řešením vyjádřil dotčený orgán svým stanoviskem ze dne 6. 4. 2022 (čj. j. ŽP – 336.2 – 45847/2022).

Pořizovatel k tomu nad rámec povinností uvádí, že rozhodování o změnách v území na zastavitelných plochách PZ07 a PZ16 je podmíněno pořízením územní studie a pochopitelně budou také dodrženy podmínky vyplývající jak z legislativy, tak stanovisek dotčených orgánů. Požadavek zpracování biologického hodnocení může uplatnit dotčený orgán v rámci navazujících řízení s ohledem na jím hájené veřejné zájmy.

Obsah námítky č. 25

Znění námítky: „Změny pro dané lokality v rámci územních studií a stanovení parametrů pro druhé veřejné projednání. Lokalita PZ07, postup pořizování – změna zadání (obsahu) Změny č. 3 s objektivním prověřením zrušení či redukci zastavitelných ploch PZ07 a PZ16 ohrožujících veřejný zájem ochrany přírody a krajiny a jiné veřejné zájmy a hlediska, vč. plochy PZ07, pokud obec trvá na potřebě vypouštění. Vzhledem k tomu, že z výše uvedeného stanoviska odbor životního prostředí Magistrátu města Mladá Boleslav ze dne 13.1.2022 č. ŽP-336.2-144920/2021 vyplývá, že by v lokalitě PZ07 mohl být ohrožen veřejný zájem ochrany přírody a krajiny, požadujeme změnu zadání (obsahu) podle § 51 odst. 3 stavebního zákona, aby byly prověřeny k vypuštění zastavitelné plochy PZ07 a PZ16, ve kterých připadá v úvahu narušení veřejného zájmu na ochraně přírody a krajiny. Nijak se pořizovatel nevypořádal s neproporcionálním řešením Změny č. 3, ve které se vypouští pouze některé pozemky z důvodu pouze vybraného veřejného zájmu ochrany ZPF, aniž by byly zohledněny jiné existující veřejné zájmy. Požadujeme respektování stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny uvedeného výše. V případě, že obec chce vyřazovat zastavitelné plochy z ÚP, požadujeme změnu zadání (obsahu) Změny č. 3 tak, aby byly k vypuštění prověřeny zastavitelné plochy PZ07 a PZ16, ve kterých by mohly být ohroženy veřejné zájmy včetně zájmů na ochraně přírody a krajiny, a aby byly prověřeny veškeré souvislosti (urbanistická vhodnost lokalit, vzdálenost od sídla Charvatce, nesrůstání sídel, nevybíhání do volné krajiny, nároky na technickou a dopravní infrastrukturu a její provoz apod., a aby byly plochy PZ03 a PZ10 ponechány jako zastavitelné). V lokalitě PZ07 se vyskytuje půda o vysoké bonitě, navazuje na sídlo Jabkenice namísto sídla Charvatce, způsobuje posun ke srůstání těchto sídel, navíc v ní může být ohrožen veřejný zájem ochrany přírody a krajiny na migrační prostupnosti, proto by měla být prověřena k vypuštění namísto ploch PZ03 a PZ10. Z důvodu změny urbanistické struktury sídla vzniklé zrušením PP03 (nově plocha ZS), způsobující nedostatek zastavitelných ploch pro sídlo Charvatce a nadbytek zastavitelných ploch mimo toto sídlo (plochy rozšiřující sídlo Jabkenice a odloučenou lokalitu v blízkosti sídla Chudíř), žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 pro umožnění výstavby v sídle Charvatce, namísto toho požadujeme zrušení či redukci PZ07 a PZ16. Mezi prvním a druhým veřejným projednáním neproběhla změna v daných plochách a proto i případné změny ve vyjádřeních orgánů životního prostředí se nemění. To by nastalo pouze z důvodu intervence vlastníků daných ploch.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Na základě výsledků veřejného projednání ani na základě výsledků opakovaného veřejného projednání pořizovatel neshledal potřebu pořídit nový návrh Změny č. 3. Projednávaný návrh odpovídá požadavkům schváleného obsahu Změny č. 3, přičemž výsledné řešení se od požadavků obsahu liší pouze v detailech, které vyplynuly z řešení Změny č. 3. Je třeba mít na paměti, že zadání, resp. obsah územně plánovací dokumentace jsou pouze podkladem pro činnost autorizovaného architekta.

Navzdory tvrzení podatelů z projednávání návrhu Změny č. 3 nevyplynulo narušení veřejného zájmu řešením Změny č. 3. Pakliže by došlo ke změnám v území, které by vedly dotčený orgán ke změně stanoviska, uplatněného při projednání Územního plánu, je příslušný dotčený orgán zmocněn navrhnout změnu územního plánu (§ 44 písm. b) Stavebního zákona). V rámci projednání změny územního plánu nelze podávat stanoviska, připomínky ani námítky k částem územního plánu, které nejsou předmětem příslušné změny.

Požadavek na prověření zastavitelných ploch PZ07 a PZ16 nelze uplatňovat v rámci projednávání nesouvisející Změny č. 3. Při návrhu na změnu územního plánu je nutno postupovat v souladu s platnou legislativou (§ 46 Stavebního zákona). Obsah Změny č. 3 schválilo zastupitelstvo obce. Pořizovatel není zákonem zmocněn zasahovat do samosprávného výkonu zastupitelstva obce.

Pozemky PZ07 a PZ16 nejsou předmětem Změny č. 3, tedy ani předmětem úprav po veřejném projednání. V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námítky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily.

Pořizovatel k tomu nad rámec povinností uvádí, že rozhodování o změnách v území na zastavitelných plochách PZ07 a PZ16 je podmíněno pořízením územní studie a pochopitelně budou také dodrženy podmínky vyplývající jak z legislativy, tak stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel není v této fázi oprávněn a ani povinen provádět jakékoliv prověření k vypuštění zastavitelné plochy PZ07 a PZ16.

Plocha PP03 byla vypuštěna, mimo jiné, na základě námítky podatelů uplatněné ve veřejném projednání. Vypuštěním plochy se nemění důvody pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ05 a PZ10. Sídlo Charvatce má nadále možnost územního rozvoje, a to zejména na lokalitě PZ13. Možnost výstavby stále zůstává také na části pozemků zastavitelné ploch PZ01 z Územního plánu.

Obsah námítky č. 26

Znění námítky: „Odbor životního prostředí Magistrátu města Mladá Boleslav vydal stanovisko ze dne 13.1.2022 č. ŽP-336.2-144920/2021, ve kterém měl výhrady k zastavitelné ploše PZ07 a nesouhlasil se zastavitelnou PZ16: „PZ16 – s navrženým řešením nesouhlasíme. Část dotčeného území je součástí ploch s přírodním charakterem, jejichž zachování je nezbytné pro zajištění migrace volně žijících živočichů. Vyskytují se zde obecně a zvláště chráněné druhy živočichů. Zejména nesouhlasíme se zařazením pozemku p. č. 866 v k. ú.

Charvatce u Jabkenic. Pokud nebude plocha vypuštěna v celém rozsahu, je nutné nejprve zpracovat biologické hodnocení dle § 67 odst. 1 zákona, včetně migrační studie, na základě kterého bude moci rozhodnout, zda je navrhované využití přijatelné, a pokud ano, v jakém rozsahu.“

V návrhu Změny č. 3 toto stanovisko není respektováno. V kapitole H. byl u PZ16 pouze uveden požadavek, že územní studie vyhodnotí míru, do jaké realizace výstavby ovlivní migrační prostupnost pro velké svace, a případně přizpůsobí řešení lokality tak, aby byla prostupnost zajištěna. Toto však nebyl požadavek z výše uvedeného stanoviska, tento požadavek se (nepřesně) vztahoval k ploše PZ07, nikoliv k ploše PZ16. Požadujeme respektování výše uvedeného stanoviska.

Pokud obec trvá na potřebě vypouštění zastavitelných ploch, požadujeme zrušení zastavitelné plochy PZ16, požadujeme vyřazení pozemku 866 v k. ú. Charvatce u J. ze zastavitelných ploch, požadujeme aby na tomto pozemku nebyla umožněna výstavba a aby bylo zajištěno zachování přírodního charakteru tohoto pozemku, např. jako přírodního veřejného prostranství v rámci rozvojové lokality PZ16, pokud tato lokalita nebude zcela vypuštěna, požadujeme, aby toto bylo stanoveno v zadání územní studie v kap. H textu výrokové části Změny č. 3. Požadujeme zajištění migrace všech volně žijících živočichů v této lokalitě. Požadujeme provedení biologického hodnocení v PZ16 podle stanoviska. Požadujeme zpracování migrační studie, na základě kterého se bude moci orgán ochrany životního prostředí rozhodnout, zda je navrhované využití přijatelné, a pokud ano, v jakém rozsahu. Pokud nebude plocha PZ16 vypuštěna nebo adekvátně zredukována, požadujeme, aby splnění všech těchto podmínek a požadavků z výše uvedeného stanoviska bylo stanoveno v podmínkách zadání územní studie. Celkové podmínky pro územní studie jsou uvedeny v samostatné námitce.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Námitka je věcně shodná s námitkou č. 24. Veškeré argumenty podatelů jsou v rámci odůvodnění námitky vyvráceny nebo uvedeny na pravou míru. Z jejího vyhodnocení nevyplývá potřeba úpravy návrhu Změny č. 3. K požadavku na vypracování „migrační studie“ se vztahuje obdobně vyhodnocení požadavku na zpracování biologického hodnocení, uvedené v rámci odůvodnění námitky č. 24 a dalších.

Navíc plocha PZ16 není předmětem Změny č. 3, tedy ani předmětem opakovaného veřejného projednání. V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Pořizovatel se tak k této námitce nemůže vyjadřovat.

Obsah námitky č. 27

Znění námitky: „Nijak se pořizovatel nevypořádal s požadavkem nesouhlasu s touto plochou ve stanovisku odboru životního prostředí Magistrátu města Mladá Boleslav ze dne 13.1.2022 č. ŽP-336.2-144920/2021, nezměnil zadání (obsah) podle § 51 odst. 3 stavebního zákona, aby byly prověřeny k vypuštění zastavitelné plochy, ve kterých je ohrožen veřejný

zájem na ochraně přírody a krajiny. Nijak se pořizovatel nevypořádal s neproporcionálním řešením Změny č. 3, ve které se vypouští pouze některé pozemky z důvodu pouze vybraného veřejného zájmu, aniž by byly zohledněny jiné existující veřejné zájmy. Požadujeme respektování stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny uvedeného výše. V případě, že obec trvá na vyřazování zastavitelných ploch, požadujeme změnu zadání (obsahu) Změny č. 3 podle § 51 odst. 3 stavebního zákona tak, aby byly namísto ploch PZ03 a PZ10 k vypuštění prověřeny zastavitelné plochy PZ07 a PZ16, ve kterých jsou ohroženy veřejné zájmy na ochraně přírody a krajiny, a aby byly prověřeny veškeré souvislosti a negativní vlivy ploch PZ07 a PZ16 (urbanistická nevhodnost lokalit, vzdálenost od sídla Charvatce, rozšiřování sousední obce a odloučené lokality, nároky na technickou a dopravní infrastrukturu a jejich provoz, existenci přírodně cenných lokalit, ohrožení migrační prostupnosti, lokalit s možnými výskytem obecně a zvláště chráněných druhů živočichů apod.), aby nedošlo k jednostrannému, účelovému a neproporcionálnímu řešení v návrhu Změny č. 3. Z důvodu změny urbanistické struktury sídla prohloubené zrušením PP03, způsobující nedostatek zastavitelných ploch pro sídlo Charvatce a nadbytek zastavitelných ploch mimo toto sídlo (plochy rozšiřující sídlo Jabkenice a odloučenou lokalitu v blízkosti sídla Chudíř), žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10, namísto toho požadujeme zrušení či redukci PZ07 a PZ16.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Předmětem Změny č. 3 má být vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ10 a části PZ05 včetně ploch DS1D, OM a OS souvisejících s plochou PZ10, dále změna využití některých ploch a jiné body, které jsou podrobně uvedeny v návrhu Změny č. 3. Změna č. 3 vůbec plochu PZ16 neřeší. Pořizovatel tak není oprávněn a ani povinen se k této námitce vyjadřovat.

Navzdory požadavku podatelů pořizovatel nemůže zasahovat do výkonu působnosti zastupitelstva obce, definované v § 6 odst. 5 Stavebního zákona. Výtka, že „nezměnil zadání (obsah)“ je tedy zcela bezpředmětná a tento požadavek je protizákonný.

Námitka je věcně shodná s námitkou č. 24. Veškeré argumenty podatelů jsou v rámci odůvodnění námitky vyvráceny nebo uvedeny na pravou míru. Z jejího vyhodnocení nevyplývá potřeba úpravy návrhu Změny č. 3. V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily.

Obsah námitky č. 28

Znění námitky: „Nesouhlasíme s umožněním umístování hospodářských staveb pro zajištění samozásobitelské pěstební činnosti s výškou maximálně 8 m v přípustném využití ploch ZS (plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená).

Umožnění výstavby hospodářských budov o výšce 8 m bez plošného omezení způsobí zabírání zemědělské půdy, které ve svém důsledku může být mnohem významnější než u výstavby rodinných domů v plochách BV (bydlení v rodinných domech, venkovské), které se však v lokalitách PZ03 a PZ10 Změnou č. 3 vypouštějí. Zatímco u plochy BV se požaduje

vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby, u budov v plochách ZS se toto nevyžaduje, hrozí tedy výrazné narušení krajinného rázu a charakteru zástavby. Plochy ZS se nacházejí zejména na pohledově exponovaných částech sídla, na jeho okrajích, kde by mělo dojít ke snížení hustoty a výšky zástavby, což ovšem návrh Změny č. 3 vůbec nerespektuje a ohrožuje veřejný zájem ochrany zeleně sídla. Zachování zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 by přitom krajinný ráz a charakter výstavby neohrozilo. U ploch BV je stanoven koeficient zastavění, v plochách ZS tento koeficient stanoven není, není ani omezena plošná rozloha hospodářských budov, teoreticky tedy mohou vznikat budovy o zastavěné ploše několika set metrů čtverečných. Žádáme zrušení možnosti umisťování hospodářských staveb v plochách ZS a místo toho žádáme ponechání zastavitelných ploch BV v lokalitách PZ03 a PZ10, které potenciálně méně zaberou ZPF a neohrozí krajinný ráz a charakter výstavby. Nesouhlasíme s umisťováním hospodářských staveb v plochách ZS, protože po jejich zapsání do katastru nemovitostí je možné okolní související pozemky považovat dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona za zastavěné stavební pozemky, v další změně ÚP tyto pozemky zahrnout do zastavěného území, na které se již nevztahuje přísná ochrana ZPF pro případnou změnu na zastavitelné plochy. S umožněním tohoto postupu nesouhlasíme, když se ze zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 vypouštějí. Také s tímto postupem nesouhlasíme, když je pozemek 26/8 zařazen v plochách ZS a v zastavěném území, aniž by splňoval podmínky pro toto zařazení. Novým umožněním výstavby hospodářských budov jsou pak všechny pozemky v ploše ZS zvýhodněny oproti pozemkům vypouštěných lokalit PZ03 a PZ10, zařazovaných do ploch NZO. Pokud bude možnost výstavby hospodářských staveb v plochách ZS ponechána, požadujeme zachování zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Je diskriminační, když jsou v ploše ZS nově umožněny zábory ZPF bez omezení a když z důvodu ochrany ZPF jsou zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 vypouštěny.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Na plochách zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) bylo po veřejném projednání umožněno umisťování hospodářských staveb pro zajištění samozásobitelské pěstební činnosti s výškou maximálně 8 m. Jedná se o přípustné využití, které bylo doplněno na základě námítky opřené o skutečnost, že takovéto stavby již na daných plochách jsou realizovány a řádně povoleny. Jejich povolení pouze na plochách BV a SV by tak nebylo dostačující pro zajištění souladu Územního plánu s legálním stavem v území.

Hospodářské stavby jsou určeny pro využití ploch ZS, jak vyplývá ze specifikace přípustného využití. Nejedná se tak o zahušťování výstavby, ale o umisťování staveb nezbytných pro využití dané plochy.

Argument podatelů, směřující k možnosti zastavování ploch v nezastavěném území a jejich následného zahrnutí do zastavěného území, je bezpředmětný. Dle ust. § 18 odst. 5 Stavebního zákona je v nezastavěném území možné umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství. Tato možnost tak není vázána na podmínku, zahrnutou do Změny č. 3, ale vyplývá přímo z platné legislativy. I kdyby tedy byla podmínka z řešení Změny č. 3 vypuštěna, k výstavbě hospodářských staveb pro zemědělství v nezastavěném území by mohlo docházet. Zahrnutím předmětné podmínky do přípustného využití dané plochy byla taková výstavba umožněna v zastavěném území, kde byl prokázán výskyt hospodářských staveb na plochách ZS.

Možnost výstavby hospodářských staveb v rozsahu pro samozásobitelskou činnost (nikoliv tedy v neomezeném rozsahu, jak implikují podatelé) pak nemá žádnou souvislost s nadbytečným rozsahem zastavitelných ploch, vymezených Územním plánem, a tedy ani s důvody pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Obsah námítky č. 29

Znění námítky: „Nesouhlasíme s neprovedením aktualizace zastavěného území na pozemcích parc. č. 645, 52/2, 52/34 a 26/8 v k. ú. Charvatce u Jabkenic. V textu odůvodnění na str. 3 je uvedeno, že se Aktualizace zastavěného území Změnou č. 3 nedotkne parcel 645, 52/2 ani 52/34 (k. ú. Charvatce u Jabkenic). S tímto nesouhlasíme, protože je to v rozporu s § 58 odst. 3 stavebního zákona, podle kterého se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou. Není tedy možné zastavěné území přebírat z původního územního plánu, když jeho vymezení neodpovídá ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) a § 58 odst. 2 stavebního zákona. V každé změně ÚP je nezbytné celé zastavěné území aktualizovat a opravit případné chyby. Požadujeme tedy aktualizaci a opravu zastavěného území a vyřazení pozemků ze zastavěného území, které tam podle stavebního zákona nepatří. To se týká celých pozemků 26/8, 645, 52/2, 53/34, 52/40 a větší část 551/3 v k. ú. Charvatce u Jabkenic, příp. možná i dalších pozemků. Neprovedení řádné aktualizace je diskriminační, když se zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 přes nesouhlas vlastníků vypouštějí a vzniká tak škoda jejich vlastníkům, není tedy možné k aktualizaci zastavěného území přistupovat benevolentně a méně přísně a umožňovat zařazení pozemků do zastavěného území, které zřejmým způsobem nesplňují definici stavebního zákona. Dle stavebního zákona se podle § 58 odst. 2 stavebního zákona do zastavěného území zařazují zastavěné stavební pozemky, dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Výše uvedené pozemky toto nesplňují, nelze je ani považovat za stavební proluky, ostatní veřejná prostranství, nejsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. Na výše uvedených pozemcích se nenacházejí žádné budovy zapsané v katastru nemovitostí, netvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Požadujeme tedy řádnou aktualizaci zastavěného území, opravu chyb zastavěného území a vyřazení pozemků 26/8, 645, 52/2, 53/34, 52/40 a část 113/3, 15/2, 551/3 v k. ú. Charvatce u Jabkenic, příp. pozemků dalších, ze zastavěného území.“

Návrh na rozhodnutí o námítce

Námítce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námítce

Námítka č. 29 je věcně shodná s částí námítky č. 19 tohoto podání.

Pakliže je v odůvodnění, v části popisující výsledky veřejného projednání, uvedeno, že se aktualizace zastavěného území Změnou č. 3 nedotkne parcel 645, 52/2 ani 52/34 (k. ú. Charvatce u Jabkenic), je tím zjevně myšleno, že bude upuštěno od zahrnutí částí těchto parcel do zastavěného území. Od tohoto zahrnutí bylo upuštěno mimo jiné na základě námítky podatelů, uplatněné v rámci veřejného projednání. Podatelé opět zpochybňují úpravy, které v dřívějších fázích projednávání Změny č. 3 sami požadovali.

Vymezení zastavěného území se řídí § 58 Stavebního zákona, kde je jasné definováno, které pozemky mají být do zastavěného území zahrnuty a které mají být vypuštěny. Vychází přitom z intravilánu, stanoveného v roce 1966. Pro vyjmutí parcel 52/2, 52/40 a 52/34 (vše k. ú. Charvatce u Jabkenic), které jsou součástí vymezeného intravilánu, neexistuje zákonné zmocnění, nejedná se o vinice, chmelnice, zahradnictví ani o pozemky přiléhající k hranici intravilánu navrácené do orné půdy nebo do lesních pozemků (§ 58 odst. 2 Stavebního zákona). Jejich (částečné) zahrnutí bylo projednáno s dotčenými orgány v rámci projednávání Územního plánu a bylo odsouhlaseno zastupitelstvem obce. Od doby zahrnutí pozemků do zastavěného území nenastaly v území žádné změny, které by ospravedlňovaly jejich vyjmutí. V daném prostoru tak nebyly shledány žádné podmínky pro aktualizaci hranice zastavěného území.

Není rovněž zjevné, jaký je účel námitky. Zahrnutí či nezahrnutí pozemků do zastavěného území nemá v daném případě vliv na stanovení plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) mohou být vymezeny jak v zastavěném, tak v nezastavěném území nebo na zastavitelných plochách. Podmínky využití se neliší.

Zahrnutí parcel 52/2, 52/40, 52/34 a 26/8 (vše k. ú. Charvatce u Jabkenic) nebylo předmětem úprav návrhu Změny č. 3 po veřejném projednání, k námitkám a připomínkám podaným vůči nim tedy není možno přihlížet. Zahrnutí předmětných parcel do zastavěného území nadto vůbec nebylo předmětem Změny č. 3. Aktualizace zastavěného území se parcel nedotkla a nemohla dotknout, neboť tyto parcely byly zahrnuty do zastavěného území v souladu s ust. § 58 Stavebního zákona.

Obsah námítky č. 30

Znění námítky: „Proces pořizování změny – požadujeme změnu obsahu (zadání) přes pokyny § 51 stavebního zákona na základě nové změny úpravy a snížení zástavby RD v sídle (odejmutí plochy SZ) a přesunutí sídla obce 2 km daleko od stávajícího centra obce mezi obec Jabkenice a Chudíř.

Z důvodu zjištění ohrožení veřejných zájmů ochrany přírody a krajiny ve stanovisku ze dne 13.1.2022 č. ŽP-336.2-144920/2021 k veřejnému projednání, k lokalitám PZ07 a PZ16 a z důvodu uvedení vágních argumentů pro potřebu vypouštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 požadujeme buď ponechání lokalit PZ03 a PZ10 v zastavitelných plochách, nebo požadujeme změnu zadání (obsahu) přes pokyny podle § 51 odst. 3 stavebního zákona, ve které by byly k prověření na zrušení zastavitelných ploch uvedeny namísto ploch PZ03 a PZ10 zastavitelné plochy PZ07, PZ16, PZ15 a PP01 (plocha SV – tábor) a aby tyto plochy byly posouzeny ze všech objektivních hledisek a veřejných zájmů, nejen z pohledu ochrany ZPF, ale také z pohledu ochrany přírody a krajiny, urbanistické struktury, polohy ve vztahu k sídlům, vzdálenosti od centra sídla Charvatce, nesrůstání obcí, nevybíhání do krajiny, zajištění občanské vybavenosti, migrace živočichů, prostupnosti, zajištění a provozu technické infrastruktury, apod. Důvodem je, že se v průběhu pořizování změny objevily skutečnosti (např. stanovením nových podmínek pro územní studie lokalit PZ07 a PZ16, dále informace ze stanoviska k veřejnému projednání č.j.: ŽP-336.2-144920/2021, že se v obci nacházejí zastavitelné plochy ohrožující veřejné zájmy, aniž by tyto plochy byly prověřeny k vypuštění. Z pohledu ochrany přírody a krajiny se jako problematické lokality jeví zejména PZ07 a PZ16, v případě vypouštění zastavitelných ploch je třeba prověřit zejména tyto lokality a dále lokality rozšiřující sousední obec a odloučenou lokalitu namísto původního sídla Charvatce. Ve změně

zadání (obsahu) Změny č. 3 podle § 51 stavebního zákona požadujeme ponechat zastavitelné plochy PZ03 a PZ10, které navazují na původní sídlo Charvatce a neohrožují zájmy ochrany přírody a krajiny. Z důvodu změny urbanistické struktury sídla prohloubené zrušením PP03 (nově plocha označená ZS), způsobující nedostatek zastavitelných ploch pro sídlo Charvatce a nadbytek zastavitelných ploch mimo toto sídlo (plochy rozšiřující sídlo Jabkenice a odloučenou lokalitu v blízkosti sídla Chudíř), žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10, namísto toho požadujeme zrušení či redukci PZ07 a PZ16, příp. dalších nevhodných lokalit.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Jedná se o stále se opakující argumentaci podatelů, která byla vyvrácena nebo uvedena na pravou míru v předchozích částech tohoto vyhodnocení. Námitka má zjevně obstrukční charakter, když ve 41 bodech neustále opakuje totožné argumenty se snahou propojit je do různých kontextů. Argumenty přitom z větší části směřují proti platnému Územnímu plánu a proti návrhu Změny č. 3 pro veřejné projednání, a pouze okrajově (a zjevně účelově) jsou propojeny s úpravami po veřejném projednání.

K meritu námítky je nutno opakovat dříve použitou argumentaci. Navzdory požadavku podatelů pořizovatel nemůže zasahovat do výkonu působnosti zastupitelstva obce, definované v § 6 odst. 5 Stavebního zákona. Výtka, že „nezměnil zadání (obsah)“ je tedy zcela bezpředmětná a tento požadavek je protizákonný. Uplatnění ustanovení § 51 odst. 3 Stavebního zákona je možné v případě, že pořizovatel dojde na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh Změny č. 3, zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. Jedná se o situaci, kdy není možné pokračovat v řízení o vydání dokumentace přeložené zpracovatelem s ohledem na výsledky veřejného projednání, a to ani po jeho podstatné úpravě. Z výsledků veřejného projednání však toto nevyplývá. Výsledkem veřejného projednání byly dílčí úpravy, které neměly podstatný dopad na celkové řešení Změny č. 3. Při projednávání Změny č. 3 nemohou, navzdory přání podatelů, být brány v potaz námitky, připomínky ani stanoviska směřující proti těm částem územně plánovací dokumentace, které nejsou projednávány Změnou č. 3. To jasně vyplývá z ustanovení § 55 odst. 6 Stavebního zákona („Změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.“).

Pakliže podatelé požadují přehodnocení celé koncepce Územního plánu, je nutné postupovat v souladu s ustanoveními stavebního zákona a v souladu s § 44, resp. § 46 nebo § 55a uplatnit návrh na změnu Územního plánu. V případě přehodnocení všech zastavitelných ploch, které napříč podáním podatelé požadují, a veškerých vyjmenovaných souvislostí je pak nutné navrhnout zpracování nového územního plánu (nikoliv pouze změny stávající dokumentace). Toto komplexní přehodnocení nelze požadovat v rámci projednávání Změny č. 3.

K případné tvorbě nového územního plánu je vhodné podotknout, že s vysokou mírou pravděpodobnosti, hraničící s jistotou (jak již bylo uvedeno dříve v rámci odůvodnění dílčích námitek), by tento postup nevedl k cíli, zamýšlenému podateli, tedy k vymezení zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Tyto plochy jsou v rozporu s ustanovením zákona č. 334/1992 Sb.

U zastavitelné plochy PZ16, kterou podatelé napadají nejintenzivněji, nelze výsledek nového projednání predikovat, nicméně pořizovatel v případě této plochy neshledal přímý a jednoznačný rozpor s platnou legislativou, byť ze stanoviska orgánu ochrany životního prostředí lze dovozovat, že i její vymezení v plném rozsahu by bylo problematické. Pokud však chtějí podatelé tuto tezi ověřit, je nutné navrhnout zpracování nového územního plánu.

Dále je nutno opětovně podotknout, že v rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Pořizovatel tak k částem námitky, které se nedotýkají úprav po veřejném projednání, nemůže přihlížet. Lze pouze opětovně konstatovat, že plochy PZ03, PZ05 a PZ10 byly vypuštěny v souladu s požadavky zadání, resp. Schváleného obsahu Změny č. 3. Možnost vypuštění byla prověřena a z hlediska zajištění cílů a úkolů územního plánování nebyly shledány překážky, které by vypuštění ploch bránily. Vypouštěny jsou plochy, které z 94% leží na půdách s II. třídou ochrany. Dle platné legislativy jsou záborů zemědělského půdního fondu s I. nebo II. třídou ochrany nepřípustné, pakliže není prokázán výrazně převažující veřejný zájem. V případě zastavitelných ploch pro bydlení může být tímto veřejným zájmem rozvoj obce v souladu s § 18 odst. 1 Stavebního zákona. Jako výrazně převažující je veřejný zájem na bytové výstavbě možno posoudit pouze tehdy, pakliže v obci neexistuje možnost výstavby na méně bonitních půdách. V obci Charvatce podmínka výrazně převažujícího veřejného zájmu není naplněna.

Potřeba Změny č. 3 byla konstatována zastupitelstvem obce, toto rozhodnutí bylo shledáno jako opodstatněné. Na zmenšení rozsahu zastavitelných ploch byl shledán veřejný zájem, neboť zastavitelné plochy byly vymezeny v míře, která výrazně překračuje obvyklou mez (umožňuje znásobení počtu obyvatel obce).

Změna č. 3 je v souladu se Stavebním zákonem, stanovisky dotčených orgánů i jinými právními předpisy. Změna zadání je tak bezpředmětná.

Obsah námítky č. 31

Znění námítky: „Nesouhlas s návrhem vyjmutí ploch pro možnou výstavbu v sídle obce. Nově obec vymezuje plochu ZS (plocha systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená - původní plocha PP03 při prvním veřejném projednání změny ÚP č. 3. – brownfield). Tímto krokem v sídle obce ubyli další plochy určené pro výstavbu rodinných domů. Žádáme na základě této změny předložené k druhému veřejnému projednání, kde se plánuje odebrání plochy ZS (plocha u prvního projednání označená PP03-brownfield) a tím úspora pozemků ve vyšší bonitě (I. a II. třídy ochrany ZPF), umožnit a ponechat plochy PZ03 a PZ10 v ÚP pro bydlení v rodinných domech, pro občanské vybavení a komunikace, vyznačené v plochách BV (bydlení v rodinných domech – venkovské – BV), OM (plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM), OS (plochy občanského vybavení – plochy pro tělovýchovu a sport – OS), DS1D (místní komunikace IV. tř., funkční podskupina D1 – DS1D), v rozsahu dle úplného platného znění po Změně č. 1 a 2 ÚP Charvatce. Obec plánuje při projednání změny č. 3 ÚP přeradit do NZO plochy PZ03 a PZ10 vedené doposud v ÚP, po poslední změně v roce 2018 (Změna č. 2), jako plochy pro možnou výstavbu a na kterých probíhala od roku 2019 příprava výstavby včetně s tím spojené dokumentace. Plochy byly vyjmuty z důvodu uvedených v odůvodnění Změny č. 3 ve prospěch výstavby v ploše nově vedené jako ZS (původně označené jako PP03 – brownfield) jako

vhodnější plocha pro výstavbu než PZ03 a PZ10. Tím, že zmizel text a argumenty pro vyjmutí PZ03 a PZ10 ve prospěch PP03-brownfield (nově ZS), je umožněno vrátit zpět plochy PZ03 a PZ10 jako plochy BV v sídle obce. Obec nově pro druhé veřejné projednání plánuje ještě více snížit zástavbu v sídle (nebude žádná – 3 lokality zrušeny) a tím bude ještě větší poměr ploch pro výstavbu rozšiřujících sousední obec Jabkenice (odloučenou lokalitu v jihovýchodní části obce). Samotnému sídlu Charvatce pro rozvoj bydlení zůstane velmi málo ploch (kromě několika proluk v zastavěném území pouze plocha PZ13). Zatímco v nelogické návaznosti na sídlo Jabkenice je navrženo výrazně více ploch, které způsobují nežádoucí srůstání sídla Charvatce a sídla Jabkenice. Navíc zůstává velmi nežádoucí rozsáhlá plocha PZ16, která je zcela nelogicky vymezena v krajině mimo sídla, pouze v návaznosti na nevhodně umístěnou jednořadou zástavbu odloučené lokality těsně vedle lesa, sloužící zřejmě původně k rekreaci jako chatová lokalita (které se však podle bodu 206 Zásad územního rozvoje nepřipouští rozšiřovat). Jedná se o změnu urbanistické koncepce plánované výstavby v obci Charvatce, která ještě více odporuje Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje. Navrhovat lokality na okraji sídel, způsobující srůstání s okolními sídly, není žádoucí, ještě horší je však podporovat rozrůstání odloučených lokalit, zabraňujících prostupnosti krajiny. Toto je zdůrazněno v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po 2. aktualizaci), územně plánovací dokumentaci nadřazené a závazné pro územní plány, v části Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, v bodu (06). Žádáme na základě změny plochy v zemědělském družstvu na ZS (původně PP03-brownfield) o ponechání zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce. Pokud obec nově trvá na vyjmutí lokality ZS (brownfield), je možno místo ní ponechat plochy PZ03 a PZ10 jako zastavitelné. Cíl úspory bonitních půd bude dosažen. Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch v sídle obce. Nově odejmutí lokality označené v areálu ZD jako ZS (v prvním veřejném projednání plocha přestavby PP03 - dle sdělení brownfield) snižuje možnost sídelního růstu sídla Charvatce. Odůvodnění změny ÚP č. 3 je vyjmutí ploch PZ03 a PZ10 ve prospěch plochy ZS (brownfield). Touto novou změnou, ale pozbyla platnost a odůvodnění vyjádření obce, která obhajovala tento brownfield, protože bylo pro něj vypuštěno několik hektarů zastavitelných ploch včetně PZ03 a PZ10.

Nesouhlasíme tedy se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Tato plocha PZ03 a PZ10 v sídle obce obsahuje plochy OM a OS (10 % lokality), kde nadále platí nabídka majitelů na přenechání ploch OM a OS obci zdarma. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě domluvy s orgánem územního plánování v Magistrátu Mladé Boleslavi.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Opět se jedná o stejnou námitku, kterou už pořizovatel odůvodňoval několikrát. Vypuštění zastavitelné plochy PP03 bylo provedeno v souladu s požadavky a na základě námitek a důkazů předložených samotnými podateli. Podatelé ještě v lednu 2022 tvrdili, že by obec měla plochy PP03 převést do zeleně, a když tak Změna č. 3 učinila, o 4 měsíce později podatelé namítají, že s tímto nesouhlasí.

Zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 jsou vypuštěny z důvodu nadbytečného rozsahu zastavitelných ploch. Klíčem pro výběr zastavitelných ploch, jejichž vypuštění mělo být prověřeno, byla kvalita zemědělského půdního fondu. Argumentace, že plochy PZ03 a PZ10 je možné vrátit do návrhu ploch pro bydlení BV, když plocha přestavby PP03 byla nahrazena zelení soukromou a vyhrazenou (ZS), je mylná. Podatelé zaměňují příčinu a důsledek. Není pravdou, že by plochy PZ03 a PZ10 byly vypouštěny, aby bylo umožněno vymezení plochy přestavby PP03. Vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 vytvořilo lepší podmínky pro vymezení plochy přestavby PP03 (z hlediska záborů ZPF). Plocha PP03 však nebyla vymezena primárně pro rozvoj bydlení v sídle Charvatce; plocha přestavby ve prospěch bydlení (PP03) byla vymezena jako optimální způsob opětovného využití znehodnoceného území. Vzhledem k tomu, že podatelé ve svém předchozím podání prokázali, že se nejedná o znehodnocené území, ale o ekologicky cenný biotop, byla plocha PP03 vypuštěna. To však nemá žádnou souvislost s vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Nad rámec výše uvedené argumentace je možno poukázat na zásadní rozdíl mezi zastavitelnými plochami a plochami přestavby. Na vymezení plochy PP03 se nevztahovalo ustanovení § 55 odst. 4 Stavebního zákona, neboť se jednalo o plochu přestavby, nikoliv novou zastavitelnou plochu. Vypuštění zastavitelných ploch PZ03, PZ05 a PZ10 tak ani z hlediska Stavebního zákona nemělo žádný vliv na vymezení zastavitelné plochy PP03. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu je pak dle zákona č. 334/1992 Sb. zásadní rozdíl mezi zábořem ZPF pro plochy bydlení v zastavěném a nezastavěném území. Zatímco zábor půd s I. a II. třídou ochrany v zastavěném území je v případě přestavby plochy brownfield v zastavěném území přípustné, jak prokázalo i souhlasné stanovisko orgánu ochrany ZPF, v nezastavěném území je ZPF chráněn výrazně přísněji.

Vypuštěním plochy přestavby z řešení tak nejsou nikterak dotčeny argumenty pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10.

Obsah námítky č. 32

Znění námítky: „Proces pořizování změny – požadujeme transparentní změnu obsahu (zadání) přes pokyny § 51 stavebního zákona.

Obec dle nové změny územního plánu pro druhé veřejné projednání mění prioritu zástavby (plocha VZz s neomezenými byty a plochy ZS s neomezenou výstavbou hal) oproti původním stanoviskům sdělených občanům dne 1.10.2020 na veřejné schůzi:

Ze strany starosty daná informace: „my chceme budovat krásnou a funkční obec. Ne budovat ubytovny pro cizí státní příslušníky, kteří pracují v MB. Nechceme budovat jako v Kosořicích a současně v Luštěnicích.“ Toto obec ovšem změnila, když ve změně č.3 pro druhé projednání umožňuje neomezenou výstavbou bytů v VZz

Toto bylo okomentováno místostarostou v 55 min.: „Jestli jste si přečetli obsah změny č. 3 tak víte, že na lokality pro výstavbu bude vydán regulační plán. V rámci regulačního plánu může obec regulovat výstavbu“ Toto opět neplatí, obec si v roce 2021 změnila parametry ÚP a regulační plán jaksi vypustila, opět bez možnosti informovat občany např. uvedením v pozvánce na veřejnou schůzi.

Majitelé mají schválenou od územního plánování v MB výstavbu 33 domu na ploše PZ03 a PZ10. Na uvedené schůzi jsou obyvatelé mylně informováni starostou: „co Vás vede zničit zemědělskou půdu výstavbou 70 domů“.

Nabídka starosty v minut 2:1:23: „ My od Vás Vaše pozemky koupíme, protože jsme si znehodnotili ty vlastní, obecní v PZ01. Koupíme ty vaše, berete to tak?“ (obec prodal v dané lokalitě cca 30 pozemků na RD). Toto bylo majiteli odmítnuto s tím, že chyby obce nebudou platit a cena zemědělské půdy neodpovídá ceně pozemků určených k výstavbě.

Majitelé v PZ03 a PZ10 jsou poškozeni přístupem obce k jejich majetku. Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch v sídle obce. Nově odejmutí lokality označené v areálu ZD jako ZS (v prvním veřejném projednání plocha přestavby PP03 - dle sdělení brownfield) snižuje možnost sídelního růstu sídla Charvatce. Odůvodnění změny ÚP č. 3 je vyjmutí ploch PZ03 a PZ10 ve prospěch plochy ZS (brownfield). Touto novou změnou, ale pozbyla platnost a odůvodnění vyjádření obce, která obhajovala tento brownfield, protože bylo pro něj vypuštěno několik hektarů zastavitelných ploch včetně PZ03 a PZ10. Nesouhlasíme tedy se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Tato plocha PZ03 a PZ10 v sídle obce obsahuje plochy OM a OS (10 % lokality), kde nadále platí nabídka majitelů na přenechání ploch OM a OS obci zdarma. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě domluvy s orgánem územního plánování v Magistrátu Mladé Boleslavi.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Námitka se opakuje napříč textem a byla vyhodnocena již v rámci několika předchozích námitek (č. 3, 5, 9, 11, 15, 30). Tyto stále se opakující námitky, bez věcného rozdílu, prokazují obstrukční charakter námitek, jejímž cílem je pravděpodobně zdržet řízení o vydání opatření obecné povahy, případně donutit pořizovatele k chybě ve vyhodnocení, na jejímž základě by podatelé následně mohli proces pořízení napadnout.

K meritu námitek je nutno opakovat dříve použitou argumentaci. Navzdory požadavku podatelů pořizovatel nemůže zasahovat do výkonu působnosti zastupitelstva obce, definované v § 6 odst. 5 Stavebního zákona. Uplatnění ustanovení § 51 odst. 3 Stavebního zákona je možné pouze v případě, že pořizovatel dojde na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh Změny č. 3. V takovém případě zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. Jedná se o situaci, kdy není možné pokračovat v řízení o vydání dokumentace přeložené zpracovatelem s ohledem na výsledky veřejného projednání, a to ani po jeho podstatné úpravě. Z výsledků veřejného projednání však toto nevyplývá. Výsledkem veřejného projednání byly dílčí úpravy, které neměly podstatný dopad na celkové řešení Změny č. 3. Při projednávání Změny č. 3 nemohou, navzdory přání podatelů, být brány v potaz námitky, připomínky ani stanoviska směřující proti těm částem územně plánovací dokumentace, které nejsou projednávány Změnou č. 3. To jasně vyplývá z ustanovení § 55 odst. 6 Stavebního zákona („Změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.“). Uplatnění postupu podle § 51 odst. 3 Stavebního zákona svévolně by bylo nepřipustným zásahem do výkonu působnosti zastupitelstva obce.

Pořizovateli současně nepřísluší posuzovat vyjádření zastupitelů obce učiněná mimo rámec procesu pořizování Změny č. 3. Při vyhodnocování námitek je brán v potaz pouze faktický stav věcí a důvody pro konkrétní řešení Změny č. 3.

Obsah námítky č. 33

Znění námítky: „Doplnění a úprava podmínek územních studií v kap. H pro lokalitu PZ16

Ochrana ZPF v katastrálním území Charvátce je jako hlavní důvod ochrany přírody. Kromě vyjádření odboru životního prostředí Magistrátu města Mladá Boleslav vydal stanovisko ze dne 13.1.2022 č. ŽP-336.2-144920/2021 je i dle platné dokumentace při zpracování pozemkových úprav stav ZPF v lokalitě Na Květníku následující – je to plocha ohrožená silně větrnou erozí a minimálně pozemek č. 866 je vhodné ponechat ve stávajícím stavu – sad. Jedná se o celistvou plochu snižující sílu větru, což zástavba nemůže zajistit.

Majitelé v PZ03 a PZ10 jsou poškozeni přístupem obce k jejich majetku. Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch v sídle obce. Nově odejmutí lokality označené v areálu ZD jako ZS (v prvním veřejném projednání plocha přestavby PP03 - dle sdělení pořizovatele brownfield na základě kterého se měnily priority veřejného zájmu proti ochraně ZPF) snižuje možnost sídelního růstu sídla Charvatce. Odůvodnění změny ÚP č. 3 je vyjmutí ploch PZ03 a PZ10 ve prospěch plochy ZS (smyšlený brownfield na základě kterého odejmuty pozemky PZ03 a PZ10 z ÚP). Touto novou změnou, ale pozbyla platnost a odůvodnění vyjádření obce, která obhajovala tento brownfield, protože bylo pro něj vypuštěno několik hektarů zastavitelných ploch včetně PZ03 a PZ10.

Plocha PZ03 a PZ10 byla vyjmuta a majitele byli diskriminováni na úkor soukromých zájmů zastupitelů v lokalitě PZ16. Opět upozorňujeme, že plocha PZ16 byla zhodnocena závozem nové hlíny z nedalekého lesního rybníku a je logickým krokem pro ochranu ZPF zachránit takto zainvestovanou plochu, kde byla zlepšena bonita ušetřit výstavbě, a samotnou výstavbu dát na vedlejší plochu bonitně nezhodnocenou – závoz nové hlíny se na ní nedělal.“

Návrh na rozhodnutí o námítce

Námítce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námítce

Plocha PZ16 není předmětem Změny č. 3, tedy ani předmětem opakovaného veřejného projednání. V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námítku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námítky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Pořizovatel se tak k této námítce nemůže vyjadřovat.

Větu „Ochrana ZPF v katastrálním území Charvátce je jako hlavní důvod ochrany přírody“ nebylo možno vyhodnotit, neboť její smysl není zjevný.

Argument, procesně bezpředmětný (netýkající se Změny č. 3), poukazující na vysokou míru ohroženosti zastavitelné plochy PZ16 erozí, svědčí ve prospěch zastavění dané lokality. Namísto ohrožené zemědělské půdy zde vznikne zástavba v zázemí zahrad, jejichž stromová a travní společenstva významně omezí erozní účinky větru. Plocha evidentně není vhodná pro zemědělskou výrobu. Není zjevné, jakým způsobem by tato skutečnost měla svědčit proti výstavbě na zastavitelné ploše PZ16. Toto však nelze posuzovat v rámci procesu pořízení Změny č. 3, neboť ta se vymezením zastavitelné plochy PZ16 netýká. Obdobně argument o zhodnocení půdy „závozem nové hlíny z nedalekého lesního rybníku“, je bezpředmětný, a to jak procesně, tak i věcně. Při záboru ZPF musí dojít ke skrytce ornice a tato musí být dále využita. Logikou podatelů by pak tato „vysoce bonitní“ ornice mohla být využita kdekoli jinde

na území obce ke zhodnocení méně bonitních půd. Ani kdyby tedy pořizovatel přistoupil na logiku podatelů, nemůže dojít ke znehodnocení ornice.

Nesouhlas podatelů s vypuštěním plochy přestavby PP03 a zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 byl několikrát vyhodnocen v rámci ostatních, věcně shodných částí tohoto podání. Vypuštění plochy PZ03 a PZ10 není úpravou dokumentace po veřejném projednání, k námitkám směřujícím proti jejich vypuštění tak nelze přihlížet (byly vyhodnoceny v rámci veřejného projednání, kde podatelé uplatnili obsáhlou námitku o 108 bodech a 88 stranách textu).

Podatelé opětovně dezinterpretují důvody vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 a dávají toto vypuštění do souvislosti s vymezením plochy přestavby PP03. Vztah mezi vypuštěním plochy PP03 a vypuštěním ploch PZ03 a PZ10 byl vyvrácen v rámci několika dílčích námitek tohoto podání (námitka č. 1, 2, 3, 7 atd.).

Obsah námítky č. 34

Znění námítky: „Změna zastavěného území a zastavitelného území a dále zrušení výstavby RD v sídle – nově plocha ZS. Důvod ochrany bonity půdy u ZPF ve zdůvodnění změny územního plánu č. 3 je zástupný. Pokud je zájem zastupitelů z 80% vlastnických pozemky v PZ16 přesunout výstavbu na své pozemky, tak je to jediný důvod. Veškerá lokalita sídla Charvátce je z větší části v bonitě II. Důvod bonity a přesunutí na nebonitní půdy u obce Chudíř je tedy jediný důvod jak majitelům v PZ03 a PZ10 odejmout pozemky. Důvod obhajovat pozemky v PZ16 (2 km od centra) v porovnání s PZ03 a PZ10 (500 m od centra) je zřejmý, ale těžko obhajitelný. Důvody odejmutí bližších ploch (500 m) od centra:

- periferní poloha dle změny č. 3 ÚP - str. 11 v odůvodnění Změny č. 3 ÚP
- odebrání ploch z důvodu sociální soudržnosti a bonity - str. 9+21+22+28++31+32+33+34+35+37 v odůvodnění změny č. 3 ÚP
- vznik segregované lokality s negativním vlivem na soudržnost - str. 23 v odůvodnění změny č. 3 ÚP
- plocha se vymyká celkovému půdorysu sídla (pozemky výrazně prodlouží délku zastavěného území) - str. 23 v odůvodnění změny č. 3 ÚP
- komplexní řešení před jednostranné zhodnocení pozemků - str. 23 v odůvodnění Změny č. 3 ÚP
- ÚP bude ve veřejném zájmu chránit přírodu, soudržnost obyvatel, kvalitu zem. půdy atd. - str.22+23 v odůvodnění Změny č. 3 ÚP
- vypuštěním ploch z důvodu ovlivnění charakteru krajiny - str. 24 v odůvodnění změny č. 3 ÚP
- odcizení nové výstavby od té původní „anonymizace“ – vazby na původní obyvatele - str. 35 v odůvodnění změny č. 3 ÚP
- skokový nárůst obyvatel - str. 10, 22. Nesouhlasíme tedy se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda) a to z vymyšlených důvodů o poloze, nehledě k tomu že majitelé PZ16 úmyslně neuvedli, že pozemky byly zhodnoceny závozem nové hlíny – z blízkého rybníka. Nejde tedy bez přehodnocení lokality hovořit o ploše s bonitou IV. Plocha PZ03 a PZ10 v sídle obce obsahuje plochy OM a OS (10 % lokality), kde nadále platí nabídka majitelů na přenechání ploch OM a OS obci zdarma. Plochy OM a OS

byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě domluvy s orgánem územního plánování v Magistrátu Mladé Boleslavi.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Plocha PZ16 není předmětem Změny č. 3, tedy ani předmětem opakovaného veřejného projednání. V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Pořizovatel tak tuto námitku nemůže zohlednit.

Současně je možno konstatovat, že argumenty podatelů, jakkoliv i procesně nepřijatelné, jsou věcně nesprávné. Zastavitelnou plochu PZ16, obdobně jako zastavitelné plochy PZ03 a PZ10, vymezil územní plán z roku 2009. Vypuštěním zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 není zastavitelnost plochy PZ16 nijak dotčena. Nelze tedy tvrdit, že jsou zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 vypouštěny proto, aby mohlo dojít k výstavbě na zastavitelné ploše PZ16. Vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 nemá žádnou souvztažnost na zastavitelnost plochy PZ16.

Tvrzení, že důvod ochrany bonity půdy u ZPF ve zdůvodnění Změny č. 3 je zástupný, je zavádějící. Ochrana ZPF není důvodem pro vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10. Důvodem pro jejich vypuštění je nadbytečný rozsah zastavitelných ploch v obci. Při výběru ploch, které mají být vypuštěny, pak musela být brána v potaz platná legislativa. Zákon 334/1992 Sb. jednoznačně implikuje, že výstavba má být směřována na méně kvalitní zemědělské půdy (tedy půdy s třídou ochrany V., IV nebo III).

Tvrzení o bonitě půd zvýšené přidáním bahna z nedalekého rybníka nereflektuje metodiku určování bonitovaných půdně ekologických jednotek. Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) slouží k hodnocení absolutní i relativní produkční schopnosti zemědělských půd a podmínek jejich nejužitečnějšího využití. BPEJ je charakterizována pětímístným kódem (viz tab. 1). První číslice vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu. Druhá a třetí číslice určuje zařazení půdy do hlavní půdní jednotky klasifikační soustavy (HPJ). Čtvrtá stanovuje stupeň sklonitosti a příslušnou expozici ke světovým stranám ve vzájemné kombinaci, pátá číslice vyjadřuje hloubku půdy a skeletovitost půdního profilu ve vzájemné kombinaci. Hloubka půdního profilu a skeletovitost, kterou může návoz rybníčního bahna ovlivnit, je tak pouze jedním z faktorů, které ovlivňují bonitu půdy. Lze pochybovat, zda přidáním rybníčního bahna do půdy dojde k takové změně bonity, která by znamenala změnu ze IV. třídy ochrany na třídu I. či II. V procesu územního plánování je nicméně nutné vycházet z oficiálních územně plánovacích podkladů (ÚAP), nikoliv z dohadů podatelů.

Z hlediska Změny č. 3 jsou však tyto skutečnosti bezpředmětné, změna č. 3 nevymezila zastavitelnou plochu PZ16, její vymezení tak nemůže být předmětem řízení o vydání Změny č. 3.

Obsah námítky č. 35

Znění námítky: „Změna zastavěného území a zastavitelného území. Důvod bonita ZPF ve zdůvodnění změny územního plánu č. 3 je zástupný, dle opakovaného veřejného projednání opět nově možnost zastavit plochy zemědělského družstva, ale nově halami dle zdůvodnění po druhém veřejném projednání. V dané lokalitě je ale půda s bonitou I. včetně mokřadu v severní části, což odporuje zásadám ochrany ZPF, protože se jedná o nejvíce chráněnou půdu. Pokud je zájem zastupitelů z 80% vlastníků pozemky v PZ16 přesunout výstavbu na své pozemky, tak se našel jediný důvod a to bonita.

Pokud se ovšem zabírá zemědělská půda a obhajuje se plocha s novým označením ZS (původně brownfield) s možnou výstavbou hal, kde je půda v I. třídě bonity, ploch lesa SV, zástavby v parku atd., tak se jedná jen o zneužití pravomoci veřejného činitele. Veškerá lokalita sídla Charvátce je z větší části v bonitě II. Důvod bonita a přesunutí na nebonitní půdy u Obce Chudíř je tedy jediný důvod jak majitelům v PZ03 a PZ10 odejmout pozemky. Důvod obhajovat pozemky 2 km od centra v porovnání s PZ03 a PZ10 je zřejmý, ale těžko obhajitelný. Prokazatelně pouze plocha PZ03 a PZ10 měla nejdříve přípravu včetně územní studie.

Obec dělá změnu ÚP, prokazatelně ovšem na plochách, kde neprobíhala žádná příprava. Pravidlo 10 let není proporcionálně aplikováno a je diskriminační.

Tady musí architekt pověřený odborně zpracovat územní plán jasně sdělit a vysvětlit důvody a zákonnost daných změn. Součástí námitek by mělo být jasné stanovisko od odborníka, který při tvorbě změn územního plánu má přehled o zákonných krocích a dokáže jasně vysvětlit pojmy, soudržnost, zneužití pravomoci veřejného činitele a korupce. V případě žaloby podané za majitele lokality PZ03 a PZ10 advokátní kancelář Frank Bold je takové stanovisko pověřeného odborníka objednaného obcí na tuto činnost důležité. Pokud vidí jakýkoli náznak nezákonného jednání, tak je jeho povinností toto oznámit státním orgánům na prošetření a jasně k tomu zaujmout stanovisko. Nesouhlasíme tedy po dalším zrušení výstavby v sídle na ploše ZS (původně brownfield) se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Tato plocha PZ03 a PZ10 v sídle obce obsahuje plochy OM a OS (10 % lokality), kde nadále platí nabídka majitelů na přenechání ploch OM a OS obci zdarma. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě domluvy s orgánem územního plánování v Magistrátu Mladé Boleslavi.“

Návrh na rozhodnutí o námítce

námítce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námítce

Úpravou po veřejném projednání byla na parcelách 117/3 a 15/2 (k. ú. Charvatce u Jabkenic) vymezena plocha zeleně soukromé a vyhrazené (ZS). Územní plán na daných plochách vymezil plochu výroby zemědělské (VZ). Podmínky využití plochy výroby zemědělské připouští prokazatelně výstavbu ve výrazně širším měřítku než plocha ZS. Ta umožňuje pouze umísťování zemědělských staveb pro potřeby samozásobitelství. Výstavba na předmetné ploše je tak Změnou č. 3 významně omezena, a to včetně zmiňovaných „hal“.

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námítku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námítky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Pořizovatel tak tuto námítku nemůže zohlednit.

Tvrzení o existenci územní studie pro zastavitelnou plochu PZ03 a PZ10 je z hlediska úprav návrhu Změny č. 3 po veřejném projednání bezpředmětné. Nadto je zjevně nepravdivé. Tato studie není evidována v evidenci územně plánovací činnosti, což je podmínkou pro možnost jejího využití. Současně majitelé nepředložili žádné důkazy o jejím pořízení (např. samotnou územní studii se schválenou možností využití) a pořizovateli není známo, že by obecní úřad Charvatce nebo úřad územního plánování obce s rozšířenou působností takovou studii pořizoval.

Vypuštění ploch PZ03 a PZ10 není předmětem úprav po veřejné projednání, námitky uplatnění proti výběru těchto ploch tak nelze zohlednit. Klíč pro výběr zastavitelných ploch byl nicméně jasně deklarován a má prokazatelně objektivní základ (ustanovení zákona č. 334/1992 Sb.).

Obsah námítky č. 36

Znění námítky: „Nedostatečně stanovené podmínky pro zpracování územních studií v kap. H

Obec by měla řešit podmínku územní studie zástavby v PZ07. Jakým způsobem byla provedena výstavba jednoho domu na parcele č. 904 v lokalitě PZ07. Jakým způsobem bylo stanoveno zastavitelné území na pozemku č. 906. a jak bude umožněna parcelace i na této ploše. Není logické pro ochranu ZPF jak mohlo dojít k takovému záboru ZPF pro jeden dům.

Po změně kapitoly H a po zrušení výstavby rodinných domů v sídle – nově plocha označená ZS (původně brownfield) obec přichází o další možnost růstu centra na úkor výstavby v odlehlých lokalitách. Nesouhlasíme s nekoncepční výstavbou v ploše PZ07 a požadujeme plochu zahrnout dle textové části celou včetně pozemku 906 do územní studie, tak aby nedošlo k diskriminaci jeho majitele, který by byl z územní studie vyloučen.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Pořizovatel tak tuto námitku nemůže zohlednit.

V rámci úprav po veřejném projednání byla pro územní studii plochy PZ07 přidána jedna podmínka. Ostatní podmínky byly projednány v rámci veřejného projednání, k námitkám proti těmto podmínkám tak nelze přihlížet. Nadto je možno konstatovat, že požadavky podatelů nejsou relevantní.

Situace, kdy na ploše PZ07 vznikl jeden rodinný dům, který podstatně zkomplikoval další zástavbu plochy, je argumentem pro požadavek územní studie. Zastupitelstvo obce se schválením obsahu Změny č. 3 rozhodlo tuto studii do budoucna stanovit jako podmínku pro rozhodování v území. Parcela č. 906 (k. ú. Charvatce u Jabkenic) byla od zbytku plochy oddělena a musí být řešena samostatně. Vzhledem k tomu, že se jedná o jediný pozemek, je v zájmu majitele provést výstavbu způsobem umožňujícím optimální využití pozemku.

Uvalovat na majitele pozemku podmínku pořízení územní studie by pouze zhoršilo jeho již tak komplikovanou situaci.

Obsah námítky č. 37

Znění námítky: „Stanovení zastavitelného území, změna není delší než 10 let. Obec uvádí rok 2009, ovšem v roce 2012 při změně územního plánu se měnila hranice zastavitelného území v PZ10, kde je pro obec vymezeno 10% pro plochy občanského vybavení. Obec ve svých vyjádřeních vychází z nějakých neoficiálních informací – je třeba pracovat s oficiální dokumentací na: <https://www.mb-net.cz/charvatce/d-25098/p1=723> . Vliv na změnu zastavěného území měla nově zařazená cesta DS1D. Znamená to, že obec mylně informuje o zastavitelném území. Uvedená cesta DS1D není dle zadání ÚP plánu převedena do NZO, ale do PP pro potřeby vlastníků v PZ16. Cíl zadání obce a neodpovídá textu splněného cíle. Požadujeme dle zadání územního plánu danou cestu změnit na plochu NZO nebo všechny zadané plochy změnit jednotně na PZ03 a PZ10 na BV a poté DS1D na plochu PP.

Zastavitelná plocha PZ10 – 20212 – zmenšení plochy včetně zvětšení plochy pro obec OM a OS na PZ01

Z důvodu náhrad za odejmutí PZ03 a PZ10 nesouhlasíme tedy se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v sídle obce a přesunutí výstavby domů mezi obec Jabkenice a Chudíř a s jejich vymezením v nezastavěném území v ploše NZO (plochy zemědělské, orná půda). Tyto plochy v sídle obce obsahovaly plochy občanského vybavení OM a OS (10 % plochy), kde nadále platí nabídka majitelů na zdarma přenechání obci. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě požadavku orgánu územního plánování v MB.“

Návrh na rozhodnutí o námítce

Námítce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námítce

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námítku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námítky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily.

Žádná z částí námítky se netýká úprav po veřejném projednání. Pořizovatel tak tuto námítku nemůže zohlednit.

Obsah námítky č. 38

Znění námítky: „Nezákonný postup pořizování Změny č. 3. Nově změna územní studie a její podmínky versus regulační plán. Pro druhé veřejné projednání byla provedena změna v podmínkách územní studie, kde nejsou stanoveny podmínky. Dále chybí podmínky životního prostředí včetně vymezení dostatečného zastoupení veřejného prostranství podle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. (1 000 m² na každé 2 ha). Do těchto veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace. Při nové studii v PZ16 se tímto způsobem zvedne skokově počet

obyvatel jak se uvádí v odůvodnění změny ÚP č. 3. Je proto podstatné podmínky územní studie tomu podřídít, když nebyl provedena standardní změna z odsouhlaseného regulačního planu na územní studii.

Nesouhlasíme s dosavadním nezákonným postupem pořizování Změny č. 3. Ve schváleném obsahu byl uveden požadavek na zpracování regulačních plánů. Později byla část usnesení revokována a nahrazena jinou částí, to ovšem neodpovídá postupu podle stavebního zákona (§ 55a), který neumožňuje takovým způsobem nakládat s obsahem změny. Obsah se musí schválit, ale není možné ho později částečně zrušit a nahradit jinou částí, s ponecháním platnosti části původního obsahu. Součástí obsahu musí být stanoviska podle § 55a odst. d) a e), což v případě částečně změněného obsahu nebylo dodrženo. Úvaha pořizovatele, že požadavek na zpracování územní studie nahrazující požadavek regulačního plánu se nedotkne zájmů chráněných ve výše uvedených stanoviskách je mylná. Regulační plán je závazný, je pořizován postupem podle stavebního zákona a dotčené orgány mají možnost k němu vydat stanoviska. Naproti tomu územní studie je pouhý územně plánovací podklad, který není závazný a lze se od něj odchýlit, stavební zákon nepožaduje jeho projednání, je tedy možné územní studii schválit pořizovatelem, aniž by se k této územní studii měl kdokoliv možnost vyjádřit, ať už se to týká dotčených orgánů, nebo vlastníků pozemků, sousedů, občanů obce nebo kohokoliv. Z hlediska procesu dále nebylo požádáno o výše uvedená stanoviska před opakovanými veřejnými projednáními podle § 53 odst. 2 stavebního zákona: „Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.“ Požadujeme tyto chyby napravit a přes pokyny podle § 51 odst. 3 stavebního zákona obsah řádně upravit – a v obsahu požadovat vypuštění PZ07, která je ve vyšší bonitě, a vypuštění PZ16, která je zcela mimo sídlo Charvatce a zásadním způsobem negativně mění původní urbanistickou strukturu sídla, případně dalších zastavitelných ploch mimo sídlo Charvatce. Zároveň požadujeme v novém obsahu ponechat zastavitelné plochy PZ03 a PZ10, které umožňují rozvoj sídla Charvatce, na rozdíl od jiných zastavitelných ploch nelogicky umístěných mimo toto sídlo.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily.

Žádná z částí námitky se netýká úprav po veřejném projednání. Pořizovatel tak tuto námitku nemůže zohlednit.

Stanoviska podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. po podstatné úpravě návrhu Změny č. 3 byla vyžádána dopisem ze dne 1. 4. 2022 a byla pořizovateli doručena dne 21. 4. 2022

pod číslem jednací 042096/2022/KUSK. Ve stanovisku dotčený orgán vyloučil významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu. Současně konstatoval, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Charvatce na životní prostředí. Tvzení podatelů, že o stanovisko nebylo požádáno a došlo tak k porušení procesních postupů, je zjevně nesprávné.

Podatelé dále napadají změnu obsahu Změny č. 3. Zrušit nebo změnit, tzv. revokovat, dříve přijaté usnesení zastupitelstva obce může, a to opět jen usnesením, zastupitelstvo obce. V usnesení, kterým se předchozí usnesení zastupitelstva obce mění nebo zrušuje, musí být příslušné usnesení, které se mění nebo zrušuje, jednoznačně identifikováno. Zastupitelstvo obce Charvatce tak učinilo a revokací části usnesení č. 59/2020 ze dne 20. 2. 2020 rozhodlo o požadavku na zpracování územní studie namísto regulačního plánu. Zastupitelstvo obce si přitom bylo vědomo rozdílu mezi územní studií a regulačním plánem a s tímto vědomím změnilo svůj původní požadavek. Tato změna nemá vliv na věcné řešení Změny č. 3. Revokací předmětného usnesení nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy ani měněn způsob využití plochy s rozdílným způsobem využití, nedochází ani k úpravě koncepce Územního plánu. Záměna požadavku regulačního plánu za požadavek územní studie tak v žádném případě nemůže mít vliv na životní prostředí. Z tohoto důvodu pořizovatel nežádal o stanovisko podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) Stavebního zákona. Dotčený orgán měl následně možnost uplatnit požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, když mu byla dokumentace předložena po veřejném projednání k uplatnění stanoviska podle § 53 odst. 2 Stavebního zákona. V rámci svého stanoviska dotčený orgán vyhodnocení nepožadoval. Na základě námítky podatelů pořizovatel dne 4. 7. 2022 v 10:47 kontaktoval příslušný dotčený orgán (Ing. Šefla) a zvolený postup s ním konzultoval. V rámci konzultace bylo dotčeným orgánem sděleno, že zvolený postup neshledává závadným. Dotčenému orgánu nebylo zvoleným postupem ztíženo hájení jemu svěřených veřejných zájmů. Současně dotčený orgán odmítl jako nadbytečný návrh, že pořizovatel dodatečně požádá o stanovisko k revokované části obsahu (v případě, že by pak dotčený orgán požadavek uplatnil, vrátil by pořizovatel proces do fáze před veřejným projednáním). Dotčený orgán tak potvrdil správnost postupu pořizovatele.

Obsah námítky č. 39:

Znění námítky: „Nedostatečně stanovené podmínky pro zpracování územních studií v kap. H a plochy pro občanskou vybavenost pro plochy PZ07, PZ13, PZ16

Obec nově plánuje v územních studiích definovat parametry a jejich obsah. Po odejmutí plochy v centru pozemek č.113/3 a 15/2 obec přišla o delší místo rozvoje sídla a možnost pro sebe získat plochy občanského vybavení proto se opět nabízí možnost přehodnotit rozhodnutí a vrátit plochy PZ03 a PZ10 jejichž součástí Obec jsou plochy občanského vybavení, zdarma nabídnuté obci pro zlepšení sociální soudržnosti v obci v ploše PZ03 a PZ10. Byly odmítnuty obcí jako nepotřebné. V této lokalitě byl stanoven rozměr ploch OM a OS v celkové vyšší cca. 4 000 m² na základě požadavku územního plánování v MB dle §7 odst. 2 zákona č. 501/2006 Sb.. Obec kompenzovala na své ploše, původní označení PZ01, a přesunula je na PZ10. Obec tím neplní na své ploše PZ01 zákonem stanovený limit pro plochy občanského vybavení, při plánu zrušit tyto plochy v PZ03 a PZ10. Majitelé v PZ03 a PZ10 jsou diskriminováni na svých právech, protože na základě tohoto požadavku museli

snížit počet parcel z 34 na 33. Pokud by tedy územní plánování netrvalo na tomto požadavku byla by dávno studie hotová. Tady je opět jasná diskriminace od politické reprezentace opce, přímo vlastníci nebo jejich příbuzní 80% ploch v PZ16. V odůvodnění ÚP na str. 2 je zmínka o diskriminaci pouze u starosty na str. 5. Není zmínka o ostatních zastupitelích a hlavně o firmě STAVPUMA, která je přímo ve střetu zájmu, kdy je starosta její jednatel. Obec nově dle hlasování z 12.5.2022 pověřila starostu, aby tutu studii zajistil pro plochu PZ16 a její majitele (tedy pro sebe). Uvedené hlasování je jasné zneužití pravomoci veřejného činitele v osobní prospěch. Obec záměrně poškodila majitele v PZ03 a PZ10, poté co ji majitele odmítli prodat pozemky za cenu zemědělské půdy. Plochy občanského vybavení jsou v sídle důležité, jak se uvádí i ve změně ÚP č. 3. Zákon a požadavky musí platit stejně pro všechny, jinak se jedná o diskriminaci.

Není pravda, že vypouštěné plochy pro občanské vybavení v ploše PZ03 a PZ10 měly sloužit pouze pro tuto lokalitu. Přesunutím ploch občanského vybavení z lokality obce PZ01 na jihu do PZ10 ve Změně č. 1 byly, určeny právě i pro tuto lokalitu. Dnes již z velké části zastavěná plocha PZ01 neobsahuje plochy pro občanské vybavení a veřejná prostranství ve smyslu § 7 vyhl. 501/2006 Sb. Není pravda, že vypouštěné plochy pro občanské vybavení v lokalitě PZ10 jsou umístěny na periferii obce. Navrženy byly v blízkosti křižovatky na rozhraní původní zástavby a novější lokality na jihu sídla, vytvářely určité centrum nových lokalit ve vazbě na stávající sídlo, byly navrženy obklopené výstavbou RD, umožňovaly přirozené propojení obyvatel nových lokalit a obyvatel původních. Naproti tomu plocha OS v lokalitě PZ16, která je umístěna úplně na okraji obce bez vazby na původní zástavbu, je skutečnou periferií obce, v mnohem větší vzdálenosti od sídla, přitom je tato plocha OS i lokalita PZ16 ponechána.

Po změně kapitoly H ohledně tvorby územních studií včetně ploch pro občanskou vybavenost a po zrušení výstavby rodinných domů v sídle – nově plocha označená ZS (původně brownfield) obec přichází o další možnost růstu centra na úkor výstavby v místech mimo sídlo. Pro stávající plochy obce (PZ01) má obec neodpovídající velikost plochy pro OM a OS. Nesouhlasíme tedy se zrušením zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v sídle obce, která pro obec řeší splnění podmínek pro plochy občanského vybavení v daném místě ve smyslu § 7 vyhl. 501/2006 Sb. Tyto plochy v sídle obce obsahují plochy občanského vybavení OM a OS (10 % plochy), kde nadále platí nabídka majitelů na zdarma přenechání obci. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě požadavku orgánu územního plánování v MB.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily.

Žádná z částí námitky se netýká úprav po veřejném projednání. Pořizovatel tak tuto námitku nemůže zohlednit. Zmínka o vypuštění plochy přestavby PP03 evidentně nemá vztah k předmětu námitky, stejně jako zmínka o úpravě podmínek pro pořízení územní studie.

Obsah námítky č. 40

Znění námítky: „Aktualizace zastavěných území, po změně pro druhé veřejné projednání se mění plochy a význam jejich

využití. Jako např. u ploch ZS, kde je umožněna neomezená výstavba hal, pouze s výškovým limitem 8m.

Požadujeme vyjmout pozemky ze zastavěné části BV č. 535/16; 535/17; 535/19; 535/20; 535/21; 535/23; 535/27 a zařadit je zpět na plochu ZS stejně jako plocha 26/8 a plochu v zemědělském družstvu poz. 113/3 a 15/2, která je také oplocená a slouží pro potřeby vlastníka a chov drobných zvířat. Plocha ZS by byla následně identická jako v části na Pile, kde jsou tyto plochy využívány jako části zahrad. Občané by měli mít stejná práva a nebyť diskriminováni. Ponecháním označení ploch ZS u těchto zahrad u pozemků je i cíl ochrany ZPF jak uvedli vlastníci č. 535/16; 535/17; 535/19; 535/20; 535/21; 535/23; 535/27 – mělo by se jim vyhovět a chránit ZPF a plochy ponechat jako doposud s označením ZS. Nehledě k tomu, že všechny pozemky vlastní aktivisté bránící ZPF a jednalo by se o diskriminaci. Jakási petice na ochranu ZPF od nich vzniklá nejde nazvat petice na kterou se obec odkazuje, protože upřednostňuje osobní zájmy nad zájmy ochrany ZPF.

Žádáme ponechat pozemky č. 853, 854, 851, 850, 849 jako plocha BV, nebyla totiž naplněna odsouhlasená změna územního plánu, kde netransparentně jedna plocha z pěti a to DS1D (nově označená PP) vyjmuta nebyla. Cesta označená PP plánovaná pro plochu PZ16 vlastněných z 80% zastupiteli obce. Tato politická reprezentace rozhodla, že jejich pozemky 2 km od centra jsou nově v centru obce a zneužila proto jediný možný důvod a to je bonita půdy. Při prvním veřejném projednání ovšem při prosazení požadavku majitele pozemků v družstvu bylo uvedeno, že pro tento případ ochrana ZPF neplatí z čehož je zřejmé, že o ochranu ZPF nikomu nejde a že se jedná o zneužití politické funkce pro soukromé účely. Vyjmuta byla pouze plocha PZ03 a PZ10. Plocha označená DS1D větší jak 1 ha. nikoli.

Nesouhlasíme se zrušením zastavitelných ploch v sídle. Nově plocha ZS a místo ní ponechat pozemky v lokalitě PZ03 a PZ10. Žádáme o ponechání zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 v rozsahu podle úplného znění po Změně č. 2 Územního plánu Charvatce z roku 2018, protože na pozemcích sousedících s lokalitami PZ03 a PZ10 se nově vymezují plochy pro bydlení BV namísto ploch zeleně ZS, vyřazení lokalit PZ03 a PZ10 je tedy neproporcionální. Pozemky PZ03 a PZ10 zůstanou v BV a cesta poté s označením PP může zůstat takto označena.“

Návrh na rozhodnutí o námítce

Námítce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námítce

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námítku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námítky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily.

Žádná z částí námítky se netýká úprav po veřejném projednání. Pořizovatel tak tuto námítku nemůže zohlednit.

Konstatování, procesně irelevantní (neboť se vztahuje k části Změny č. 3 projednané ve veřejném projednání), že občané by měli mít stejná práva a nebyť diskriminováni, bylo

v tomto kontextu Změnou č. 3 naplněno. Všude v obci jsou zahrady, které jsou součástí zastavěného stavebního pozemku, zahrnuty do ploch bydlení. Jedinou výjimkou byly právě předmětné parcely. V lokalitě Na Pile, kterou podatelé zmiňují, se nejedná o plochy zahrad na zastavěném stavebním pozemku, nýbrž o samostatné zahrady. Toto konstatovali sami podatelé ve své námitce č. 29 tohoto podání.

Dále lze odkázat na podrobné odůvodnění námitky č. 23.

Obsah námitky č. 41

Znění námitky: „Nově odejmutá plocha ZS (původně brownfield) v opakovaném veřejném projednání a tím ještě větší snížení výstavby RD v sídle a přesun výstavby RD mimo něj. Nesouhlasíme se zrušením další výstavby rodinných domů v sídle (plocha nově označená SZ). Daná plocha byla obhajovaná jako prioritní. Dle textu ÚP – „Změna využití předmětného pozemku představuje výrazně převažující veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF“. Převažující veřejný zájem vyplývá i z ustanovení Politiky územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 5, kde je jako jedna z priorit územního plánování definováno vytváření předpokladů „pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů).“ Majitelům v PZ03 a P10 byl ovšem deklarovaný veřejný zájem na úsporu ZPF. Obec si v roce 2020 na základě této obhajoby plochy brownfieldu s bonitou půdy I. a II. třídy (nově SZ), odsouhlasila stavební uzávěru a poškodila majitele v plochách PZ03 a PZ10 kterým bylo sděleno, že musí chránit ZPF. Veřejným zájem totiž nebyl na ochranu ZPF, tento zájem platil jen pro někoho. Obec diskriminuje majitele v PZ03 a PZ10 poté co odmítli prodat obci pozemky za cenu zemědělské půdy a jednoznačně majitele poškodila. Jednomu majiteli a to pozemku 113/3 a 15/2 v družstvu (brownfield) zajistila dát pozemky do ploch v centru pro výstavbu na plochách i s bonitou I. a majitelům v PZ03 a PZ10 byla představeno, že se na jejich pozemcích nemůže stavět z důvodu úspory ZPF. Zrušení zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 z důvodu bonity, soudržnosti atd., Jedná o diskriminační přístup a exces k majitelům. Žádáme vrátit pozemky v PZ03 a PZ10 zpět do zastavěného území dle platného ÚP z roku 2018 a to jako plocha BV, protože jinak bude soudně vymáhána náhrada za diskriminaci při pořizování ÚP včetně stavební uzávěry, která byla obhájená podvodně stanovenými plochami s označením brownfield. Pro různé vlastníky platili různé podmínky. Pro jednoho byla ještě upravena dokumentace tak, aby byl zvýhodněn - použití slova brownfield a plocha takto prezentovaná. Plocha PZ03 a PZ10 v sídle obce obsahuje plochy OM a OS (10 % lokality), kde nadále platí nabídka majitelů na přenechání ploch OM a OS obci zdarma. Obec tedy obhazuje plochy soukromých subjektů a 10% plochy v PZ10 s možností zdarma získat pro obec navrhuje vyjmout z ÚP. Obhajoba obce, že získané plochy nepotřebuje opět nahrává jen tomu, že obec změnou ÚP poškozuje sama sebe. Plochy OM a OS byly zakresleny projektantem a následně odsouhlaseny a zvětšeny pro potřeby obce na základě domluvy s orgánem územního plánování v Magistrátu Mladé Boleslavi v roce 2020

Vypuštění zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 je svévolný a excesivní zásah veřejné moci do práv vlastníků pozemků vypouštěných lokalit PZ03 a PZ10 (viz rozsudek NSS sp. zn. 1 As 337/2018-48). Změna č. 3 navrhuje vypuštění pouze tří lokality PZ03, PZ05 a PZ10, avšak bez důvodu a bez prověření ponechává lokality jiné (např. PZ13, PZ07, PP01, PZ16, PZ15), které jsou z mnoha ohledů pro rozvoj obce méně vhodné než vypouštěné lokality PZ03 a PZ10.

Dle rozsudku NSS sp. zn. 1 As 337/2018-48a dle čl. 36 odst. 2 Listiny základních práv a svobod platí: „I „politické“ rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými musí být činěno při naplnění ústavního požadavku zákonnosti, legitimacy a proporcionality a při zachování ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy veřejné moci.“ Kromě podání žaloby ke Krajskému soudu bude dán podnět pro dozor Krajského úřadu podle § 171 SZ, protože majitelé jsou záměrně poškozeni ve svých právech.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Opakovaně v rámci vyhodnocení tohoto podání byly konstatovány důvody pro vypuštění plochy PP03 z řešení i skutečnost, že k tomuto vypuštění došlo na základě podání učiněného podatelí v rámci veřejného projednání. Tvzení o prioritě plochy PP03 se nezakládá na pravdě. Vztah mezi zastavitelnými plochami PZ03 a PZ10 a plochou přestavby PP03 byl v rámci vyhodnocení předešlých částí podání bezpochyby vyvrácen.

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Jedná se zejména o mnohokrát opakovaná tvrzení ohledně výběru ploch, které mají být vypuštěny z řešení územního plánu. Tyto skutečnosti byly projednány v rámci veřejného projednání. K této části námitky tak nemůže být přihlíženo.

Přesto pořizovatel uvádí, že ustanovení zákona č. 334/1992 Sb. nebylo samo o sobě důvodem pro vypuštění zastavitelných ploch. Důvodem bylo konstatování zastupitelstva obce, vymezené zastavitelné plochy jsou pro potřeby obce naddimenzované. Na základě toho se zastupitelstvo rozhodlo vypustit některé zastavitelné plochy. Při výběru ploch k prověření nemohlo opominout ustanovení zákona č. 334/1992 Sb.

Obsah námitky č. 42

Znění námitky: „Nesouhlasíme se zrušením další výstavby rodinných domů v sídle (plocha nově označená SZ). Daná plocha byla obhajovaná nezákonně jako prioritní a tudíž se při druhém veřejném projednání musí přehodnoti priority zástavby v obci dle aktuálního stavu výstavby a její přípravy.

V návrhu Změny č. 3 jsou uvedeny mylné a neodpovídající důvody pro vypuštění lokality PZ03 a PZ10 a nově i ZS. Uvádí se, že u těchto ploch nebyly shledány překážky z hlediska zajištění cílů a úkolů územního plánování. To stejné by se však mohlo tvrdit o kterékoliv jiné zastavitelné ploše na území obce, která by tímto způsobem byla „prověřována“. Z hlediska cílů a úkolů územního plánování neexistují žádné konkrétní důvody, proč by předmětné lokality bylo nezbytné vypustit, a proč by takové případné důvody platily pouze pro vypouštění lokality, a nikoliv pro ostatní zastavitelné plochy, které jsou v územním plánu ponechány. V územním plánu je většina zastavitelných ploch ponechána, ačkoliv také dosud není zastavěna, nebo v podstatné části zastavěna. Tomu odpovídá i skutečnost, že na těchto dosud nevyužitých zastavitelných plochách se Změnou č. 3 stanovuje požadavek na zpracování územní studie.

Pokud by klíčem pro vypouštění byla bonita ZPF, bylo by nutné vypustit či zredukovat také jiné rozvojové plochy (např. PZ07, PZ13), nejen lokality PZ03, PZ10, PZ05 a nově SZ (brownfield) a řádně aktualizovat zastavěné území podle předpisů. V odůvodnění návrhu Změny č. 3 je mylně uvedeno: „Dle zvláštních právních předpisů je nepřipustné dělat zábory zemědělského půdního fondu s I. nebo II. třídou ochrany, pokud není prokázán výrazně převyšující veřejný zájem na tomto záboru.“ Toto je však tvrzení vytržené z kontextu, toto ustanovení se používá při vymezování nových zastavitelných ploch, nemůže být samo o sobě důvodem k redukci zastavitelných ploch již vymezených v platném územním plánu. Zastavitelné plochy v platné územně plánovací dokumentaci jsou již odsouhlaseny dotčenými orgány, s přihlédnutím k dalším veřejným zájmům, včetně orgánu ochrany ZPF, který posuzuje zábory ZPF. V zákonu č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je v § 4 stanoveno: „(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především a) odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách, b) odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,“. Dle tohoto zákona se tedy přednostně odnímá zemědělská půda v zastavitelných plochách (vymezených v platném územním plánu), jako další kritérium až poté následuje kvalita půdy. Ustanovení se používá při návrhu nového územního plánu, nebo při vymezování dalších nových zastavitelných ploch ve změně územního plánu, i při návrhu nového územního plánu, když obec má starší platný územní plán s vymezenými zastavitelnými plochami. Nikde není stanoveno, že by se v platném územním plánu po několika letech měly náhle vypouštět zastavitelné plochy na půdách vyšší bonity. Teoreticky by při zprávě o uplatňování územního plánu dle § 55 stavebního zákona dotčené orgány mohly ve vyjádření obecně upozornit, že obec má mnoho zastavitelných ploch, a že by bylo vhodné je zredukovat, ale ani v tomto případě není stanovena povinnost zastavitelné plochy vypustit. Změna č. 3 je však pořizována z vlastního podnětu obce, kde si obsah připravilo a schválilo samo zastupitelstvo obce. Ve zprávě o uplatňování k ÚP Charvatce, projednávané před Změnou č. 2, je uvedeno: „Zpráva o uplatňování konstatovala, že je na území obce v současné době vymezeno cca 27 ha zastavitelných ploch, na kterých dosud nebyla zahájena výstavba. Současně však nebylo prokázáno, že by do budoucna tyto plochy nebyly využitelné. Nevznikla tak objektivní potřeba vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch, a to ani ze strany majitelů pozemků, ani ze strany politické reprezentace obce.“ Dle zprávy o uplatňování tedy neexistuje důvod pro vypuštění již vymezených zastavitelných ploch. Vypuštění pouze lokalit PZ03, PZ05 a PZ10 a nově SZ (brownfield) je účelové, protože jiné lokality s obdobnými nebo dokonce horšími podmínkami jsou ponechány a prověřovány k vypuštění nebyly a k nezákonnému rozšiřování zastavěného území.

Ochrana ZPF není jediný a hlavní veřejným zájem, kterým by bylo nutné se řídit u rozvojových ploch. Územní plán musí zohlednit a zkoordinovat mnoho veřejných zájmů v území, přičemž není stanoveno, který veřejný zájem kdy převažuje. Mezi veřejné zájmy převažujícími nad zájmy ochrany ZPF může patřit urbanistická vhodnost lokalit PZ03 a PZ10, oproti jiným zastavitelným plochám blízkost k centru sídla, podpora sociální soudržnosti návrhem ploch pro veřejnou infrastrukturu - občanské vybavení a veřejná prostranství, sloužící pro existující lokalitu na jihu i pro původní zástavbu sídla, při posuzování různých lokalit i nenarušování cenných krajinných struktur a přírodních hodnot (existující vzrostlá zeleň, les, mokřad a louky u potoka a rybníku, pro obec jedinečné místo výhledu apod.).

Není pravda, že vypouštěné plochy pro občanské vybavení měly sloužit pouze pro vypouštěné lokality, přesunutím ploch občanského vybavení z lokality na jihu do PZ10 ve Změně č. 1 byly navržené plochy určeny také pro lokalitu na jihu, dnes již z velké části zastavěnou, neobsahující žádné plochy pro občanské vybavení a veřejná prostranství ve smyslu § 7 vyhl. 501/2006 Sb. Není pravda, že vypouštěné plochy pro občanské vybavení v lokalitě PZ10 jsou umístěny na periferii obce. Navrženy byly v blízkosti křižovatky na rozhraní původní zástavby a novější lokality na jihu sídla, vytvářely určité centrum nových lokalit ve vazbě na stávající sídlo, byly navrženy obklopené výstavbou RD, umožňovaly přirozené propojení obyvatel nových lokalit a obyvatel původních. Naproti tomu plocha OS v lokalitě PZ16, která je umístěna úplně na okraji obce bez vazby na původní zástavbu, je skutečnou periferií obce, v mnohem větší vzdálenosti od sídla, přitom je tato plocha OS i lokalita PZ16 ponechána.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Opakovaně v rámci vyhodnocení tohoto podání byly konstatovány důvody pro vypuštění plochy PP03 z řešení i skutečnost, že k tomuto vypuštění došlo na základě podání učiněného podatelí v rámci veřejného projednání. Tvzení o prioritě plochy PP03 se nezakládá na pravdě. Vztah mezi zastavitelnými plochami PZ03 a PZ10 a plochou přestavby PP03 byl v rámci vyhodnocení předešlých částí podání bezpochyby vyvrácen.

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Jedná se zejména o mnohokrát opakovaná tvrzení ohledně výběru ploch, které mají být vypuštěny z řešení územního plánu, námitek proti vymezení zastavitelné plochy PZ16 atd.

Vztah plochy PP03 a ploch PZ03 a PZ10 byl průkazně vyvrácen mnohokrát v rámci vyhodnocení tohoto podání.

Obdobně jako v předchozím podání (v bodě „Námitka č. 34“) učiněném v rámci veřejného projednání podatelé manipulují s textem, který vydávají za součást Zprávy o uplatňování. Tento text byl však součástí vyhodnocení jedné z připomínek. Jeho znění bylo navíc značně pozměněno, jak bylo prokázáno již v rámci veřejného projednání. Dále se k tomuto není nutné vyjadřovat. Důvodem pro vypuštění, je v souladu s původním zněním zmíněného textu, právě uplatnění požadavku na vypuštění plochy ze strany politické reprezentace obce.

Obsah námítky č. 43

Znění námítky: „V opakovaném veřejné projednání ÚP není správně aktualizované zastavěné území, což bylo sděleno i v dopise životního prostředí. Musí být dodrženy následující podmínky:

U zastavitelných ploch s požadavkem územní studie je zřejmé, že u těchto ploch neproběhla žádná zásadní stavební aktivita, není proto důvod, aby nebyly vypuštěny nebo

zredukovány namísto vypouštěných lokalit PZ03 a PZ10. Důvodem není, že jejich prověření nebylo uvedeno v obsahu změny, protože od obsahu je možné se odchýlit s uvedením důvodů, proč se od obsahu návrh odchýlil, analogicky jako u zadání územního plánu. V odůvodnění textu změny ÚP či nového ÚP je pro tento účel v příloze 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. stanovena kapitola „vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem“. Územní plán rozlišuje a stanovuje zastavěné území, zastavitelné plochy a nezastavěné území. Při vymezení zastavěného území je nutné dodržet ustanovení § 58 a § 2 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon), dále také jen stavební zákon. Pozemky, které nejsou v souladu s ustanovením výše, je možné vymežit jako zastavitelné plochy nebo jako nezastavěné území. Dělení pozemků nebo oplocení není důvodem pro zařazení pozemků do zastavěného území v souladu s ustanovením výše, není to ani důvodem pro ponechání v zastavitelné ploše. Podobně není důvodem redukce podstatné části zastavitelné plochy skutečnost, že došlo k výstavbě jednoho rodinného domu, nebo k parcelaci na několik RD při zastavěném území, jako je tomu u lokality PZ07, kde ostatní pozemky nemalého rozsahu, mimo povolenou výstavbu RD, mohou být ze zastavitelných ploch vypuštěny. Je zajímavé, že v této lokalitě došlo k povolení rodinného domu a dělení několika pozemků v jeho okolí, přestože platný územní plán požaduje v koncepci rozvoje obce v kap. B1 Zásady celkové koncepce rozvoje obce: „Pozemky zahrnuté do zastavitelných ploch nelze samostatně dělit či slučovat, pokud není zpracován návrh parcelace celé zastavitelné plochy v souladu územním plánem.“ V případě výstavby RD a dělení malé části lokality tato podmínka zjevně dodržena nebyla. Různě dělené pozemky a oplocení mohou být součástí nezastavěného území a běžně jimi jsou (viz § 18 odst. 5 stavebního zákona). Tedy ani dělení pozemků a oplocení nejsou důvodem, proč by pozemky dělené a oplocené nemohly být vypuštěny ze zastavitelných ploch.

Argumentace, že lokality PZ03 a PZ10 nebyly využity pro výstavbu RD a proto je možné je vypustit, nemůže obstát, protože většina jiných lokalit, zejména větších zastavitelných ploch mimo zastavěné území, nebyla také využita pro výstavbu RD (zcela PZ16, PZ13, PZ15 nebo v jejich podstatné části PZ07) a přesto tyto lokality vypouštěny nejsou. Navíc ze strany vlastníků pozemků lokalit PZ03 a PZ10 byly podnikány kroky směřující k výstavbě RD (viz námítky výše), avšak nebylo možné tyto kroky dokončit, protože obec vydala stavební uzávěru na lokality PZ03, PZ05 a PZ10, na jiné lokality však stavební uzávěra vydána nebyla, což je velmi účelové a neproporcionální.

Obec, namísto toho, aby si zpracovala změnu územního plánu s prvky regulačního plánu pro zajištění vhodného charakteru a struktury výstavby, se stanovením podmínek např. tvaru a sklonu střech, omezení počtu bytových jednotek apod., velikosti stavebních pozemků, s požadavkem na zpracování regulačních plánů pro větší lokality, které jsou projednávány podle stavebního zákona a závazné na rozdíl od územních studií, od kterých je možné se odchýlit, případně alespoň stanovila vhodné požadavky pro zpracování územních studií např. rozlohu či procenta zastoupení veřejných prostranství v lokalitách, zelené pásy na okrajích výstavby při přechodu do volné krajiny apod., stanovila podmínku zpracování územní studie na novou plochu pro bydlení PP03, která je v areálu funkčního zemědělského družstva zcela bez přístupu, vypouští lokality PZ03 a PZ10, ve kterých se chystá výstavba RD, přitom však výstavba v obci není řádně regulována, protože územní plán bez prvků regulačního plánu nesmí obsahovat podrobnosti náležející regulačnímu plánu, jako je např. sklon střech, a pokud je obsahuje, nemohou být vyžadovány.

Žádáme o ponechání lokalit PZ03 a PZ10 pro výstavbu v rozsahu dle úplného znění po Změně č. 1 a 2 územního plánu, protože kromě PZ05 nedošlo k prověření potřeby vypuštění u ostatních zastavitelných ploch na území obce a protože ani při vypuštění PZ03 a PZ10 není územním plánem zajištěn vhodný krajinný ráz obce a žádoucí charakter a struktura zástavby. Vyloučení pouze ploch PZ03 a PZ10 je svévolný a excesivní zásah veřejné moci.

Majitelé požadují z důvodu neoprávněného a nezákonného jednání zrušení plánované změny ÚP č. 3 a stavební uzávěry na ploše PZ03 a PZ10

Výše jsou námitky předloženy majiteli pozemků v ploše PZ03 a PZ10 po druhém veřejném projednání dne 16.5.2022 na Obecní úřad Charvatce k veřejnému projednání Změny č. 3 Územního plánu Charvatce.“

Návrh na rozhodnutí o námitce

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Odůvodnění námitky se z valné části netýká jejího deklarovaného předmětu. Důvod nesouhlasu s aktualizací zastavěného území není uveden. Skutečnosti týkající se aktualizace zastavěného území však již byly uvedeny v jiných částech vyhodnocení tohoto podání.

V rozsahu částí, které se nedotýkají úprav Změny č. 3 po opakovaném veřejném projednání, nelze námitku v souladu s ust. § 53 odst. 2 Stavebního zákona vyhodnotit. Námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily. Jedná se například o zpochybňování povolení stavby na ploše PZ07, které nemá žádný vztah k projednávané Změně č. 3. Napadáno je také vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 a vymezení územních studií namísto regulačního plánu, které bylo projednáno v rámci veřejného projednání.