



Územní opatření o stavební uzávěře v obci Charvatce

POŘIZOVATEL	Obecní úřad Charvatce
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN	Zastupitelstvo obce Charvatce
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA URČENÉHO POŘIZOVATELE	Ing. Renata Perglerová
DATUM SCHVÁLENÍ	29. 8. 2025
ČÍSLO USNESENÍ	3-29-08-2025

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení orgánu, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Charvatce
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	
Pořizovatel:	Obecní úřad Charvatce
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. Renata Perglerová
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka:	

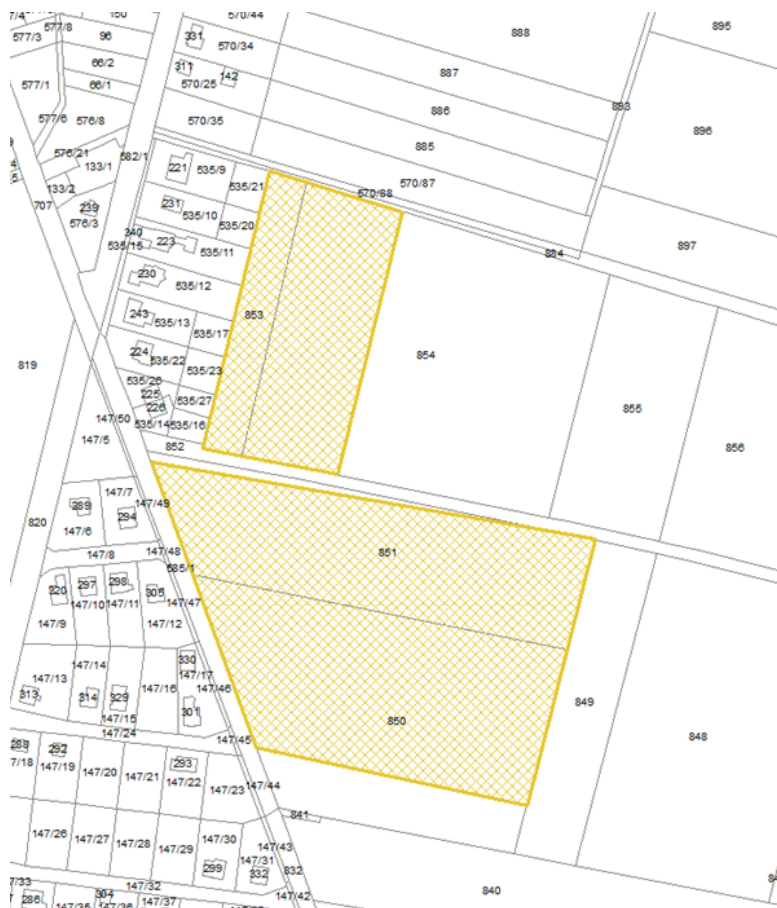
Opatření obecné povahy č. 1/2025 – územní opatření o stavební uzávěře v obci Charvatce

Odůvodnění

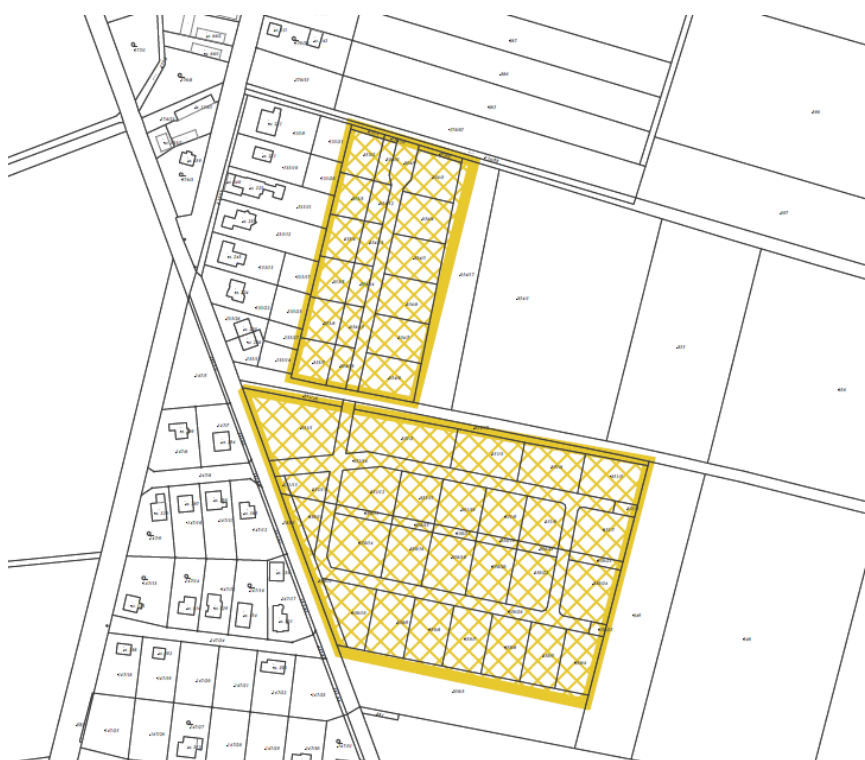
Důvody pro pořízení stavební uzávěry

Územní opatření o stavební uzávěře se pořizuje z důvodu zrušení části územně plánovací dokumentace, kterou je Změna č. 3 Územního plánu Charvatce (dále jen „Změna č. 3“), kdy rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 59 A 35/2023-101, který nabyl právní moci dne 15. 12. 2023 (dále jen „Rozsudek KS“), se ruší část Změny č. 3 ÚP Charvatce, která byla vydána jako opatření obecné povahy č. 170/2022 dne 26. 08. 2022, a to v textové i grafické části v rozsahu, v němž byly z ÚP Charvatce ve znění změny č. 2 vypuštěny zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 (včetně regulativů pro plochy DS1D a OM), ve vztahu k pozemkům parc. č. 850, 851, 853 a 854 v k. ú. Charvatce u Jabkenic.

V době projednávání územního opatření o stavební uzávěře v únoru 2025 byly evidovány v katastru nemovitostí pozemky parc. č. 850, 851, 853 a 854 v k. ú. Charvatce u Jabkenic, na které nebo jejich části byl návrh územního opatření o stavební uzávěře zpracován a následně projednán.



V období mezi projednáním a vydáním územního opatření o stavební uzávěře byly pozemky parc. č. 850, 851, 853 a 854 v k. ú. Charvatce u Jabkenic rozděleny na základě rozhodnutí stavebního úřadu a v současné době se jedná o pozemky parc. č. 850/3-26, 851/1-15, 851/17, 853/1—7 a 854/2-17 v k. ú. Charvatce u Jabkenic. Z tohoto důvodu je upravena výroková část tak, aby byly respektovány pozemky vedené v katastru nemovitostí v současné době. Zároveň je upravena i grafická část, která plošně respektuje vymezenou plochu pro stavební uzávěru z doby projednávání v únoru 2025 a současně je zpracována nad aktuální verzí katastrální mapy. Úpravou textové ani grafické části nedošlo ke změně rozsahu území dotčeného stavební uzávěrou, ani nedošlo k novému zásahu do vlastnických práv nebo veřejných zájmů.



Výřez z grafické přílohy nad aktuální katastrální mapou

V důsledku vydání Rozsudku KS došlo k tomu, že se do Územního plánu Charvatce (dále jen „Platný ÚP“) vrátila regulace ploch ZP03 a PZ10 v podobě před Změnou č. 3, což způsobilo rozdílnou regulaci dalších podobných zastavitelných ploch, kdy tyto plochy jsou regulovány přísněji. Uvedenou situaci je třeba prověřit novou změnou Platného ÚP.

Tímto územním opatření o stavební uzávěře se proto zakazuje stavební činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, kterou je Změna č. 3A Územního plánu Charvatce (dále jen „Změna č. 3A“), a to až do okamžiku nabytí účinnosti Změny č. 3A.

Postup pořízení stavební uzávěry

Zastupitelstvo obce Charvatce jako orgán příslušný podle § 27 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, rozhodlo dne 31. 01. 2025 usnesením č. 5-31-01-2025 v samostatné působnosti podle § 127 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, v souladu s § 123 odst. 2 stavebního zákona o pořízení územního opatření o stavební uzávěře v rozsahu zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 vymezených Územním plánem Charvatce (ÚP Charvatce).

Pořizovatel územního opatření o stavební uzávěře – Magistrát města Mladá Boleslav jako úřad územního plánování ve smyslu ustanovení § 25 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), zpracoval návrh územního opatření o stavební uzávěře v souladu s § 127 odst. 2 stavebního zákona, který projednal v souladu s § 334b odst. 6 a 7 stavebního zákona postupem, který ukládá § 127 odst. 4 stavebního zákona.

Pořizovatel zveřejnil návrh územního opatření o stavební uzávěře způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.mb-net.cz/dokumenty-uzemniho-planovani-zverejnovane-podle-334b-stavebniho-zakona/ds-1443/p1=72309>. Nadřízenému orgánu odeslal pořizovatel oznámení o adrese zveřejnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře pod č. j.: MMBB/16272/2025/ÚP/ŠtFi ze dne 10. 2. 2025. Dotčeným orgánům odeslal pořizovatel oznámení o projednání návrhu územního opatření o stavební uzávěře pod č. j.: MMBB/16738/2025/ÚP/ŠtFi ze dne 10. 2. 2025. Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl zároveň doručen veřejnou vyhláškou č. j.: MMBB/16349/2025/ÚP/ŠtFi ze dne 10. 2. 2025.

Následně Obecní úřad Charvatce požádal o ukončení pořizování stavební uzávěry Magistrátem města Mladá Boleslav a zajistil další pořizování územního opatření o stavební uzávěře zástupcem pořizovatele, a to Ing. Renatou Perglerovu na základě oprávnění uděleného Krajským úřadem Středočeského kraje dne 23. 5. 2025 pod čj. 073900/2025/KUSK.

Odůvodnění délky trvání stavební uzávěry

Doba trvání stavební uzávěry je časově omezena do doby nabytí účinnosti Změny č. 3A. Jedná se o standardní postup pro platnost stavebních uzávěr, který je obvyklý i v jiných obcích a městech, jak obec při pořizování tohoto územního opatření o stavební uzávěře důkladně ověřila, a není v rozporu s ustálenou judikaturou, ani se stavebním zákonem. Nečeká se, že by pořizování Změny č. 3A trvalo více než 6 let ve smyslu omezení plynoucího ze zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Vyhodnocení výsledku projednání s dotčenými orgány

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění
Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, Odbor životního prostředí. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře v rámci projednání uplatnil stanovisko pod č.j.: MMBB/16973/2025/OŽP/KaSo/2 ze dne 11. 2. 2025, podle něhož s návrhem územního plánu souhlasí.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu je kladné, bez připomínek a není třeba ho vyhodnocovat.

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

Dotčeným orgánem je:

A) Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, Odbor životního prostředí. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře v rámci projednání uplatnil stanovisko pod č.j.: MMMB/16973/2025/OŽP/KaSo/2 ze dne 11. 2. 2025, podle něhož s návrhem územního plánu souhlasí.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu je kladné, bez připomínek a není třeba ho vyhodnocovat.

B) Krajský úřad Středočeského kraje Praha, Odbor životního prostředí a zemědělství. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře v rámci projednání uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č.j.: 026734/2025/KUSK ze dne 3. 3. 2025, podle něhož nemá k návrhu připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu je kladné, bez připomínek a není třeba ho vyhodnocovat.

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

Krajský úřad Středočeského kraje Praha v řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře v rámci projednání uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č.j.: 026734/2025/KUSK ze dne 3. 3. 2025, podle něhož nemá k návrhu připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Krajský úřad Středočeského kraje Praha není příslušný k uplatnění stanovisek k územnímu opatření o stavební uzávěře podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a proto se ke stanovisku se nepřihlíží, přestože je kladné.

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

Krajský úřad Středočeského kraje Praha v řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře v rámci projednání uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č.j.: 026734/2025/KUSK ze dne 3. 3. 2025, podle něhož nemá k návrhu připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Krajský úřad Středočeského kraje Praha není příslušný k uplatnění stanovisek k územnímu opatření o stavební uzávěře podle §48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a proto se ke stanovisku se nepřihlíží, přestože je kladné.

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

A) Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, Odbor stavební a rozvoje města, Oddělení památkové péče. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře v rámci projednání stanovisko neuplatnil.

B) Krajský úřad Středočeského kraje Praha v rámci koordinovaného stanoviska č.j.: 026734/2025/KUSK ze dne 3. 3. 2025 uvádí, že není příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Charvatce, a proto není dotčeným orgánem a nemá připomínky.

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

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, Odbor dopravy a silničního hospodářství (z hlediska řešení místních a účelových komunikací). Dotčený orgán v řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře v rámci projednání stanovisko neuplatnil.

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

Dotčeným orgánem je Ministerstvo dopravy. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře v rámci projednání stanovisko neuplatnil.

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

Dotčeným orgánem je:

A) Ministerstvo životního prostředí. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře v rámci projednání stanovisko neuplatnil.

B) Ministerstvo průmyslu a obchodu. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře v rámci projednání uplatnil stanovisko pod č.j.: MPO 20659/2025 ze dne 14. 2. 2025, podle něhož s návrhem územního plánu souhlasí.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu je kladné, bez připomínek a není třeba ho vyhodnocovat.

C) Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Kraje Středočeského. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře v rámci projednání uplatnil stanovisko pod zn.: SBS 08694/2025/OBÚ-02/1 ze dne 3. 3. 2025, podle něhož s návrhem územního plánu souhlasí.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu je kladné, bez připomínek a není třeba ho vyhodnocovat.

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, v platném znění ve vztahu k § 175 odst. 1 stavebního zákona

Dotčeným orgánem je Ministerstvo obrany. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře v rámci projednání stanovisko neuplatnil.

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

Dotčeným orgánem je Ministerstvo vnitra. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře v rámci projednání stanovisko neuplatnil.

Vyhodnocení doručených připomínek

Bc. Tomáš Langer, Charvatce 90, 294 45 Charvatce ze dne 9. 3. 2025

Na základě veřejné vyhlášky – oznámení o zveřejnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, spis. zn. OStRM/15962/2025/ŠtFi, č. j. MMMB/16349/2025/ÚP/ŠtFi, ze dne 10. 2. 2025, zveřejněné na úřední desce Magistrátu města Mladá Boleslav a úřední desce Charvatce, uplatňujeme připomínku proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře Charvatce.

Jméno a příjmení: Tomáš Langer

Datum narození: 7. 8. 1975

Adresa trvalého pobytu: Charvatce 90, 294 45

Vlastník pozemku: 854 v k. ú. Charvatce u Jabkenic

Území dotčené připomínkou: Pozemky parc. č. 850, 851, 853, 854 v k. ú. Charvatce u Jabkenic
Toto značení uvedené v návrhu stavební uzávěry není aktuální a dle schváleného dělení a scelování (příloha č. 1, 2 a 3), mají pozemky dle geometrického jiné označení. Schválený GP je v příloze č. 4.

Text připomínky – jakým způsobem budu dotčen:

1. Nesouhlasím s územním opatřením o stavební uzávěře Charvatce (dále také jen stavební uzávěra) na pozemcích parc. č. 850, 851, 853, 854 v katastrálním území Charvatce u Jabkenic (dále také jen k. ú. Charvatce) v rozsahu zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 vymezených Územním plánem Charvatce. Žádám, aby tyto pozemky byly ze stavební uzávěry vyjmuty.

2. Případně, pokud je pro obec redukce zastavitelných ploch potřebná, žádám, aby do stavební uzávěry byly zařazeny pozemky v jiných zastavitelných plochách, zejména pozemky v plochách PZ07, PZ13 a PZ16.

3. Případně, pokud je pro obec redukce zastavitelných ploch potřebná, žádám, aby do stavební uzávěry byly zařazeny všechny zastavitelné plochy na území obce za účelem prověření jejich spravedlivé redukce podle jejich urbanistické vhodnosti a dalších kritérií směřujících k žádoucímu rozvoji obce Charvatce i obcí okolních. Kritérium by nemělo být jediné a jednostranné, vytržené z kontextu, ale výběr rozličných kritérií by měl zohlednit různorodá hlediska veřejných zájmů v území, společně vedoucích k pozitivní sídelní a urbanistické struktuře a příznivému krajinnému rázu. Stanovení jednostranného kritéria pro zrušení zastavitelných ploch je v rozporu s republikovou prioritou (16), stanovenou v Politice územního rozvoje ČR, úplném znění závazném od 1. 3. 2024, resp. 1. 3. 2025 (dále také jen PÚR ČR):

„(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.“

4. Nesouhlasím se stavební uzávěrou na pozemcích parc. č. 850, 851, 853, 854 v k. ú. Charvatce z důvodu, že tyto pozemky byly ve Změně č. 3 ÚP Charvatce vypuštěny ze zastavitelných ploch, zrušeny byly zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 (vč. DS1D a OM), následně však byla Změna č. 3 na těchto pozemcích v textové i grafické části zrušena rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 59 A 35/2023- 101 ze dne 6. 12. 2023 (příloha č. 5), dále také jen rozsudek KS. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu, č. j. 6 As 359/2023 – 55 ze dne 18. 9. 2024 (příloha č. 6), byla kasační stížnost odpůrkyně (obce Charvatce) proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 6. 12. 2023, č. j. 59 A 35/2023-101, zamítnuta.

Důvodem pro zrušení Změny č. 3 na pozemcích parc. č. 850, 851, 853, 854 v k. ú. Charvatce byl svévolný a diskriminační postup obce Charvatce, mimo jiné uváděná kritéria pro výběr vyřazených zastavitelných ploch odpůrkyně neaplikovala tak, aby dopadly na všechny plochy či jejich části bez rozdílů. Uvedeným kritériem byla bonita zemědělského půdního fondu, nebyla však použita u jiných ploch obdobné bonity. Nebyla stanovena další kritéria, např. kritérium urbanistické, na základě kterého by byly posouzeny i jiné zastavitelné plochy s obdobnou bonitou.

Více je uvedeno v bodu 102 rozsudku KS:

„Soud tak s ohledem na shora uvedené dal navrhovatelům za pravdu v tom, že odpůrkyně při vydání napadeného OOP postupovala svévolně a diskriminačně, neboť navzdory tomu, že za důvod pro vyřazení ploch PZ03 a PZ10 označila nadbytečnou výměru zastavitelných ploch

vymezenou územním plánem, podstatně zvýšila bez vysvětlení především výměru zastavitelné plochy PZ16. Lze proto v první řadě pochybovat o tom, zda zde skutečně byl dán tvrzený důvod pro zásah do vlastnických práv navrhovatelů. Uváděná kritéria pro výběr vyřazených zastavitelných ploch pak odpůrkyně neaplikovala tak, aby dopadly na všechny plochy či jejich části bez rozdílů. Jinak by musela vyřadit ze zastavitelných i plochu PZ13 a podstatnou část plochy PZ07, popřípadě podat další přiléhavé, racionální a objektivní důvody, pro které bylo namíste vyřadit ze zastavitelných ploch nejdříve (nebo pouze) plochy PZ03 a PZ10. Ačkoliv lze souhlasit s tím, že vyřazení i ploch PZ13 a PZ07 ze zastavitelných by situaci navrhovatelů nezlepšilo a že v situaci vícero zcela srovnatelných pozemků při potřebě menšího omezení zastavitelných ploch v konečném důsledku výběr mezi nimi náleží odpůrkyni, odpůrkyně nejenže adekvátně nezdůvodnila, proč nebylo potřebné ochránit půdy II. třídy ochrany ve větším rozsahu, ale nestejným užitím týchž měřítek výběru ukázala, že vůči navrhovatelům skutečně postupovala diskriminačně a pouze hledala zástupné důvody pro vyřazení jejich pozemků ze zastavitelných ploch. Navíc, vycházel-li by soud z toho, že žádoucí bylo vyřazení právě té výměry zastavitelných ploch, která byla předmětem napadeného OOP, mohly by se plochy PZ13 či PZ07 nebo jejich části při důsledné a spravedlivé aplikaci dalších kritérií (včetně kritéria urbanistického, nespočívajícího však obecně pouze v délce zastavitelného či zastavěného území) ukázat třeba i vhodnější k vyřazení než plocha PZ03 či PZ10 (když zejména v rámci druhé z nich měly na rozdíl od plochy PZ07 vzniknout plochy pro občanské vybavení). Konečně lze poznamenat, že předmětem rozhodování odpůrkyně nejsou jen plochy nebo parcely jako celek daný jejich hranicemi, ale obecně pozemky. Odpovídá-li tedy objektivní potřebě a zohledňovaným veřejným a soukromým zájmům změna způsobu využití jen některých parcel v rámci dosavadní zastavitelné plochy nebo i jen části (zejména plošně rozsáhlejší) parcely, změna územního plánu by to měla reflektovat tím, že změny využití příslušné části plochy, popř.

i parcely. Bez objektivních důvodů tedy není akceptovatelné paušální řešení spočívající ve změně regulace celé zastavitelné plochy, ač důvody dopadají jen na její část, nebo v ponechání stávající regulace, ačkoli důvody zachování stavu se vztahují jen na nepatrný zlomek plochy.“

Zařazením pozemků parc. č. 850, 851, 853, 854 v k. ú. Charvatce do stavební uzávěry dochází ke stejnému svévolnému a diskriminačnímu postupu obce, který byl důvodem pro zrušení Změny č. 3 ÚP Charvatce soudním rozsudkem.

5. Nesouhlasím se stavební uzávěrou na pozemcích parc. č. 850, 851, 853, 854 v k. ú. Charvatce (dále také jen předmětné pozemky) pro zastavitelné plochy PZ03 a PZ10, v odůvodnění stavební uzávěry je důvodem ochrana hodnoty v území, kterou je zemědělský půdní fond II. třídy ochrany a požadavek na omezení nepřiměřeně vysokého rozvoje obce vyplývajícího z ÚP Charvatce. Stavební uzávěra pouze a právě na předmětných pozemcích je svévolná a diskriminační. Pokud by měla být tato kritéria aplikována pro zrušení (redukci) zastavitelných ploch, musely by být do stavební uzávěry zařazeny všechny zastavitelné plochy ve II. třídě ochrany, tedy např. plocha PZ07 a PZ13, a všechny zastavitelné plochy způsobující nepřiměřeně vysoký rozvoj obce, tedy např. zastavitelná plocha PZ16 a plochy další, zejména v částech bez stavební připravenosti, např. bez schválené parcelace pro výstavbu RD a komunikací.

6. Žádám o zařazení pozemků s vysokou bonitou v zastavitelných plochách PZ07 a PZ13 do stavební uzávěry namísto předmětných pozemků z důvodu vyšší stavební připravenosti na předmětných pozemcích.

Nesouhlasím se stavební uzávěrou na pozemcích parc. č. 850, 851, 853, 854 v k. ú. Charvatce, protože na všech těchto pozemcích probíhá příprava pro výstavbu, na rozdíl od jiných zastavitelných ploch, které by mohly být zrušeny či redukovány, protože u nich neprobíhá žádná aktivita směřující k zástavbě, a to na celé ploše nebo v jejich částech. Na předmětných pozemcích je vydané pravomocné rozhodnutí pro dělení a scelování pozemků parc. č. 851 (orná půda), parc. č. 853 (orná půda), parc. č. 854 (orná půda) v katastrálním území Charvatce u Jabkenic, č. j. 011859/2025/KUSK ze dne 27. 1. 2025. Geometrický plán (číslo plánu 472-14/2025) byl katastrálním úřadem před vložením zkontrolován a schválen.

7. Na pozemku parc. č. 854/8 v k. ú. Charvatce probíhá řízení pro povolení záměru výstavby rodinného domu o 1 bytu 4+kk s příslušenstvím, skladem nářadí a parkovacím přístřeškem Charvatce (příloha č.7). Žádám o zrušení stavební uzávěry na předmětných pozemcích a případné zařazení jiných zastavitelných ploch, ve kterých není povoleno dělení pro výstavbu RD, ani neprobíhá povolovací činnost směřující k výstavbě.

8. Obec postupuje diskriminačně při podání námitek proti výstavbě rodinného domu v ploše PZ03 za účelem záměrně poškodit majitele. Obec v námitkách uvádí, že není možno napojit dům na pozemku č. 854/8, protože komunikace DS1D je podle obce polní cesta. Jako další námitky si vymýšlí věci, které jsou lživé nebo nespadají dle zákona do jejího oprávnění. Jedná se o exces, na který již ve svém rozhodnutí upozornil soud.

9. Plocha DS1D byla soudem stanovena jako plocha obslužná pro lokalitu PZ03 a PZ10. Text z ÚP:

„Místní komunikace IV. třídy, funkční podskupina D1 – DS1D

A. hlavní využití:

Plocha určená pro dopravní obsluhu obytných a rekreačních zón ve stávajících i nově navrhovaných souborech s nízkopodlažní zástavbou, s charakterem obytné ulice. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství místní komunikace.

Přímá obsluha všech objektů za stanovených podmínek. Dopravní rychlost omezena dopravním značením a zpomalujícími prvky. Při návrhu dopravního prostoru je nutné vycházet z principu přednosti pohybu chodců před nemotorovými a motorovými dopravními prostředky.“

Na základě stanoviska územního plánování a dopravní policie byla komunikace upravena, aby splnila parametry ÚP dle změny č. 2, ale také dle ÚP změny č. 3. Při dělení pozemku byly takto upraveny pozemky – 851/16 a 851/17. Obec uvádí mylné informace o šířce komunikace apod. Obec nemá zákonnou pravomoc zrušit rozhodnutí soudu a komunikaci DS1D nazvat dle změny č. 3 ÚP v tomto místě polní cestou. Min. u ploch PZ03 a PZ10 se jedná o obslužnou komunikaci. Ta je ale i na ploše 851/16 a 851/17 na kterou obec plánuje stavební uzávěru, a přitom plocha patří k ploše DS1D. Není možno dělat st. uzávěru na ploše, která nepatří dle dělení k ploše výstavby, ale ke komunikaci.

10. Pozemky vymezené pro stavební uzávěru obcí neodpovídají schválenému geometrickému plánu a dělení pozemků včetně jejich vymezení a označení.

11. V období projednávání Změny č. 3 a zrušení její části považoval Krajský soud ve svém rozsudku č. j. 59 A 35/2023-101 ze dne 6. 12. 2023 předmětné pozemky za nerozestavěné, nerozparcelované a celkově nepřipravené k výstavbě, neboť ve vztahu k nim nebylo vydáno žádné odpovídající rozhodnutí (viz bod 106 rozsudku KS). V současné době je však již situace jiná, byla vydána pravomocná rozhodnutí pro dělení a scelování pozemků a na základě přepisu dělení do katastru nemovitostí mají pozemky nové značení. Jedná se o pozemky, u nichž probíhá dělení pozemků pro RD a veřejná prostranství, připravené k výstavbě, na rozdíl od

pozemků nebo jejich částí v jiných zastavitelných plochách, kde k žádnému dělení ani rozhodnutí nedošlo, případně došlo pouze na jejich malých částech, jako je tomu např. u plochy PZ07, nebo došlo pouze k oplocení v části plochy, které je umožněno i v nezastavěném území, např. u plochy PZ13.

12. Jak je uvedeno v bodu 100 rozsudku KS, aby byla zvolená kritéria ochrany bonitních půd aplikována důsledně, muselo by dojít např. ke zrušení velké části plochy PZ07, zejména pozemku parc. č. 899 v k. ú. Charvatce, který má rozlohu přes 4 ha a náleží do II. třídy ochrany ZPF. Plocha PZ07 je navíc urbanisticky méně vhodná, protože způsobuje srůstání sídel Charvatce a Jabkenice, v rozporu s republikovou prioritou 20a PÚR ČR.

V bodu 20a PÚR ČR je mimo jiné uvedeno:

„V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.“

Z důvodu, že na pozemku parc. č. 899 v k. ú. Charvatce nedošlo k dělení ani rozhodnutí apod., z důvodu jeho vysoké bonity a z důvodu menší urbanistické vhodnosti, žádáme o zařazení tohoto pozemku a dalších pozemků v ploše PZ07 do stavební uzávěry namísto předmětných pozemků.

13. Obdobně žádáme o zařazení pozemků v ploše PZ13 do stavební uzávěry namísto předmětných pozemků. Pozemky v ploše PZ13 mají vysokou bonitu a neproběhla u nich příprava pro výstavbu, dělení apod., aby u nich nemohlo dojít k vypuštění ze zastavitelných ploch. Jak je uvedeno v bodech 92 až 95 rozsudku KS, odůvodnění nevyřazení ploch PZ07 či PZ13 nebo jejich částí ze zastavitelných však soud nepokládá za přiléhavé.

V bodu 94 rozsudku KS je uvedeno:

Z provedeného dokazování vyplynulo, že k ploše PZ13 se vztahuje pouze územní rozhodnutí ze dne 5. 3. 2013, č. j. Výst/0466/2013/Ti, o oplocení pozemku p. č. 52/42 v k. ú. Charvatce u Jabkenic.

V bodu 95 rozsudku KS je uvedeno:

Z napadeného OOP ani z vyjádření odpůrkyně neplyne, že by ve vztahu k ploše PZ13 bylo vydáno jakékoli jiné rozhodnutí (což potvrzuje i sdělení Městského úřadu Dobrušky ze dne 22. 5. 2020).

Pouze na základě jednoho, v době vydání napadeného OOP navíc již více než 9 let starého územního rozhodnutí, jímž ani nedošlo k umístění stavby pro bydlení, pro něž je zastavění plochy ve smyslu § 102 odst. 3 stavebního zákona určeno (jedná se o plochu BV – bydlení v rodinných domech, venkovské), odpůrkyně opírá důvod pro nevyřazení plochy PZ13 ze zastavitelných. Takové zdůvodnění samo o sobě nemůže obstát, jelikož stavba oplocení není zmíněna v nepřípustném využití plochy BV a jedná se o stavbu, jak správně podotýkají navrhovatelé, kterou lze umístit i do nezastavěného území (srov. § 18 odst. 5 stavebního zákona). Pouhá realizace oplocení na pozemku s ornou půdou pak jen stěží činí z plochy PZ13 plochu „rozestavěnou“ či dokonce „realizovanou“, jak uvedla odpůrkyně v rozhodnutí o námitkách (srov. Odůvodnění k námitkám č. 92 a 97), obzvláště pokud po vydání územního rozhodnutí nenásledovala územní rozhodnutí na další stavby nebo kroky směřující bezprostředně k jejich vydání. Z pouhé skutečnosti, že jeden z více pozemků spadajících do plochy PZ13 byl v minulosti oplocen, pak již vůbec nelze dovodit důvod pro nevyřazení ostatních pozemků náležejících do plochy PZ13, které se nacházejí na půdě se stejnou bonitou jako pozemky navrhovatelů a pro něž nebylo (stejně jako pro pozemky navrhovatelů) vydáno žádné územní rozhodnutí. Soud tak za daných okolností považuje plochu PZ13, pokud jde o odpůrkyni

zvolená hlavní kritéria pro výběr ploch k vyřazení ze zastavitelných, za srovnatelnou s plochami PZ03 a PZ10.

14. Z důvodu požadavku na omezení nepřiměřeně vysokého rozvoje obce vyplývajícího z ÚP Charvatce, stanoveného v odůvodnění stavební uzávěry, žádáme o stanovení vhodných kritérií, mezi kterými bude urbanistická vhodnost a stavební připravenost, a o zařazení urbanisticky méně vhodných a nevhodných zastavitelných ploch do stavební uzávěry, např. ploch PZ16 a PZ07, namísto předmětných pozemků. Plochy PZ16 a PZ07 jsou velmi rozsáhlé, jejich vyřazením by došlo k žádoucímu omezení nepřiměřeného vysokého rozvoje obce.

15. Není uveden žádný důvod, proč by mělo dojít ke zrušení či redukci zastavitelných ploch, a není uvedeno, proč a kolik by se zastavitelné plochy v obci měly zmenšit. Neexistuje žádný konkrétní podnět nebo předpis, který by zrušení zastavitelných ploch vyžadoval. Jedná se pouze o neodůvodněné politické rozhodnutí, které je aplikováno účelově a nespravedlivě, protože se dotýká pouze ploch PZ03 a PZ10, stejně jako se to bez zdůvodnění dělo ve Změně č. 3, následně zrušené v rozsahu předmětných pozemků soudem, a ve stavební uzávěře, která Změně č. 3 předcházela. Na základě absence konkrétních důvodů a zhodnocení potřeby zrušení zastavitelných ploch žádáme o vyřazení předmětných pozemků ze zastavitelných ploch.

16. Žádáme o vypuštění předmětných pozemků ze stavební uzávěry, protože jejich zařazení do stavební uzávěry a vypuštění ze zastavitelných ploch je v rozporu se zásadami minimalizace a subsidiarity vyjádřených rozšířeným senátem Nejvyššího správního soudu v usnesení z 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120: *„Zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. ... Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

17. Obec jasně deklarovala, že plochy, kde se započalo se stavební přípravou, nelze omezovat výstavba. Ze strany obce bylo deklarováno, že obec do soukromého vlastnictví nemůže zasahovat (příloha č.8). Obec uvádí: - příprava probíhá dle ÚP z roku 2009 - příprava se provádí dle legislativy ČR – obec nemůže do vlastnických práv jakkoli zasahovat

Do plochy PZ03 a PZ10 se diskriminačně zasahovat může? Pokud by byla stavební uzávěra pouze pro plochy PZ03 a PZ10 jednalo by se o exces a diskriminaci, jak rozhodl soud.

18. Nesouhlasím se stavební uzávěrou na pozemcích parc. č. 850, 851, 853, 854 v k. ú. Charvatce a žádám o vyřazení předmětných pozemků ze stavební uzávěry.

Zařazení zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 do stavební uzávěry je účelové a neproporcionální. Neexistuje objektivní zákonný ani jiný důvod pro zařazení právě těchto zastavitelných ploch v plochách PZ03 a PZ10. Jiné zastavitelné plochy vypouštěny nejsou. 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.

Zařazení zastavitelných ploch lokalit PZ03 a PZ10 do stavební uzávěry a následně jejich zrušení ve změně ÚP 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). Stavební uzávěra a změna ÚP za účelem zrušení zastavitelných ploch zahrnuje pouze dvě lokality PZ03 a PZ10, avšak bez důvodu a bez prověření ponechává lokality jiné (např. PZ13, PZ07, 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). 7

Neexistují konkrétní důvody, proč by se měly zastavitelné plochy zařadit do stavební uzávěry a následně změnou ÚP 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 si s ohledem na ostatní ponechané zastavitelné plochy protirečí. 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 vyjmutí zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 ze stavební uzávěry a umožnění výstavby rodinných domů na předmětných pozemcích.

19. Nesouhlasím se stavební uzávěrou na pozemcích parc. č. 850, 851, 853, 854 v k. ú. Charvatce a žádám o vyřazení předmětných pozemků ze stavební uzávěry.

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 (v platném znění), 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 Chudiř, 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. U urbanistického pohledu tedy nedává smysl tyto lokality vypustit a ponechat méně vhodné lokality, jako jsou PZ07 (způsobující srůstání sídla Charvatce se sídlem Jabkenice), plochu PZ16 (rozšiřující odloučenou lokalitu staveb u lesa, bez návaznosti na sídla Charvatce a Jabkenice, potenciálně zapříchující 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. Žádáme proto předmětné pozemky vyřadit ze stavební uzávěry a lokality PZ03 a PZ10 v územním plánu ponechat, neboť jsou urbanisticky pro rozvoj sídla Charvatce výrazně vhodnější než např. lokality PZ07, PZ15 a zejména PZ16.

20. Žádám o zrušení stavební uzávěry na předmětných pozemcích. Z pohledu ochrany ZPF není dán žádný důvod pro stavební uzávěru na předmětných pozemcích a 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, plocha ZS na severozápadě sídla), nejen lokality PZ03 a PZ10. Zařazení do stavební uzávěry a vypouštění pouze lokalit PZ03 a PZ10. Žádáme o ponechání možnosti výstavby v zastavitelných plochách PZ03 a PZ10.

21. Žádám o zrušení stavební uzávěry na předmětných pozemcích. Z hlediska vzdálenosti ploch od sídla není důvod pro zařazení předmětných pozemků do stavební uzávěry a vypouštění ploch PZ03 a PZ10 ze zástavby. 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 je vzdálena cca 1300 či více m 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 PZ16 a PZ15, které vypouštěny nejsou.

22. Stavební uzávěra je opět diskriminační. Na plochu PZ15 nebyla stanovena při změně č. 3 ÚP stavební uzávěra, nebyla vyjmuta s územního plánu a ani pro ni nebyla stanovena podmínka územní studie. Plocha totiž přesahuje stanovenou hodnotu 1ha jen o něco. Plocha PZ03 má stejné parametry s velikostí něco přes 1ha a obec tuto plochu stále diskriminačně řeší.

23. Žádám o zrušení stavební uzávěry na předmětných pozemcích. Z hlediska ochrany existujících přírodních hodnot, zahrnujících ochranu lesa, územní systém 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 vypouštění nejsou.

Z pohledu ochrany lesa by bylo žádoucí vypustit zastavitelné plochy a nezastavěné části zastavěného území, které se nacházejí v blízkosti lesa, tedy redukce PZ15, částečně PZ16. Naproti tomu lokality PZ03 a PZ10 jsou umístěny v návaznosti na sídlo Charvatce, ve velké vzdálenosti od lesa, bez vlivu na významné krajinné prvky (VKP).

Lokality PZ03 a PZ10 jsou od ÚSES vzdálené, bez jeho negativního ovlivnění, není tedy důvod je vypouštět, žádáme o jejich ponechání.

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 PZ12, která by z tohoto pohledu měla být prověřena 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 PZ09, redukce PZ15, či v jeho blízkosti PZ07 a 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 lokalitu PZ16. Mezi těmito lokalitami je sice vymezeno nezastavěné území v malém rozsahu, ale výstavba v lokalitách okolo 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).

24. Žádám o zrušení stavební uzávěry na předmětných pozemcích. 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. PZ15, PZ16), v blízkosti ÚSES, v blízkosti vodních toků (např. PZ13), v blízkosti ochranných pásem vodních zdrojů, uvnitř přírodního parku (např. PZ09, PZ15), či v jeho blízkosti (např. PZ07, PZ11, PZ16) nebo v atraktivních částech krajiny (např. PZ16), krajinu relativně vyváženou poškozují ubíráním ploch s pestřejší skladbou zastoupených druhů pozemků. Žádáme o zrušení stavební uzávěry na předmětných pozemcích a ponechání zastavitelných ploch PZ03 a PZ10, které v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje podporují krajinu relativně vyváženou a nesnižují její hodnotu, na rozdíl od jiných zastavitelných ploch uvedených výše.

25. Žádám o zrušení stavební uzávěry na předmětných pozemcích. Z hlediska sociální soudržnosti obyvatel neexistuje důvod pro vypuštění ploch PZ03 a PZ10. Zařazení ploch do stavební uzávěry a vypouštění zastavitelné plochy PZ10, obsahující plochy pro občanské vybavení (OM - plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední, a OS - plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport), není 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 (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 § 15 odst. 5 a § 20 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, 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 § 15 odst. 5 a § 20 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb., je stanoveno: *„Není-li v celé návrhové ploše bydlení (ploše smíšené obytné – v § 20 odst. 5) o rozloze větší než 20000 m² rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.“* Obec Charvatce má z pohledu § 15 odst. 5 a § 20 odst. 5 nedostatečné zastoupení veřejných prostranství. Součástí vypouštěných lokalit zařazených do stavební uzávěry 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 určeny 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 málo zastoupených ploch občanské vybavenosti a veřejných prostranství na území obce a všech vymezených 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 vyhlášky 157/2024 Sb. Není stanoven způsob, jak dostatečné zastoupení ploch veřejných prostranství a občanské vybavenosti v rozvojových plochách zajistit. Zařazení ploch PZ03 a PZ10 do stavební uzávěry a jejich vypuštění z důvodu sociální soudržnosti obyvatel, je liché a mylné. Ostatní lokality, neobsahující žádné plochy pro občanské vybavení, vypouštěny nejsou (např. PZ13, PZ07, 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 vyřazení ze stavební uzávěry a zachování zastavitelných ploch v lokalitách PZ03 a PZ10 v rozsahu po Změně č. 1 a 2, protože tyto lokality významným způsobem zachovávají a podporují sociální soudržnost obyvatel.

26. Z hlediska cílů a úkolů územního plánování neexistují žádné konkrétní důvody, proč by předmětné pozemky v plochách PZ03 a PZ10 bylo nezbytné vypustit a stanovit pro ně stavební uzávěru, 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 dosud není zastavěna, nebo v podstatné části zastavěna. Tomu odpovídá i skutečnost, že na těchto dosud nevyužitých zastavitelných plochách (PZ13, PZ07) byl Změnou č. 3 stanoven 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, plocha ZS na severozápadě sídla), nejen lokality PZ03 a PZ10, a řádně aktualizovat zastavěné území podle předpisů.

V § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu je uvedeno: *„Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem 11 výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.“*

Plochy PZ03 a PZ10 jsou již vymezené zastavitelné plochy v I. a II. třídě ochrany, dle zákona o ochraně ZPF není požadováno tyto plochy odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Zastavitelné plochy v platné územně plánovací dokumentaci jsou již odsouhlaseny dotčenými orgány, s přihlédnutím k dalším veřejným zájmům, včetně orgánu ochrany ZPF, který posuzuje zábery 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 v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení.“*

Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu, ...“

Dle tohoto zákona se tedy přednostně odnímá zemědělská půda v již vymezených plochách v platném územním plánu, dalším kritériem jsou plochy navazující na zastavěné území, až jako další kritérium následuje kvalita půdy.

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 § 107 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. Stavební uzávěra a změna ÚP 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 a PZ10 je účelové, protože jiné lokality s obdobnými nebo dokonce horšími podmínkami jsou ponechány a prověřovány k vypuštění nebyly, v některých místech dokonce ve Změně č. 3 došlo k navýšování ploch pro bydlení 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 kromě 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 § 15 odst. 5 vyhl. 157/2024 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.

Žádáme o zrušení stavební uzávěry na předmětných pozemcích a 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.

27. Zařazení pozemků do stavební uzávěry a 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.“ Stavební uzávěra na předmětných pozemcích a vypuštění lokalit PZ03 a PZ10 neodpovídá koncepci rozvoje území obce, stanovené v platném Územním plánu Charvatce. Žádáme proto o jejich zachování.

28. 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 vypustily pouze některé zastavitelné plochy (z důvodu nespravedlivého přístupu obce bylo jejich vypuštění soudním rozsudkem zrušeno), 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, stavební uzávěrou jsou dotčeny pouze předmětné pozemky, 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 starosta obce, zůstává nezodpovězena. Na řadu přichází pochybnost, zda v případě vymezení 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. 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, téměř bez ploch občanského vybavení a odpovídajících vybudovaných veřejných prostranství se stává satelitem, i tato lokalita zabrala 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 zrušení stavební uzávěry na předmětných pozemcích a 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.

29. Žádáme o zrušení stavební uzávěry a nepokračování v jejím pořizování, protože je pořizována nezákonným postupem a v rozporu s rozhodnutím soudů.

Nezákonnost se týká postupu pořizování stavební uzávěry a pořizování „pokračování“ Změny č. 3 ÚP Charvatce. Nejen že nedošlo k naplnění rozhodnutí soudů, ale obec i pořizovatel konají kroky způsobem, který soud vyhodnotil jako svévolný a diskriminační. Obec pokračuje ve Změně č. 3, která má zrušit zastavitelné plochy PZ03 a PZ10, a pořizuje stavební uzávěru pouze pro plochy PZ03 a PZ10. Navíc se jedná o kroky nezákonné, nelze pokračovat ve Změně č. 3, která již byla vydána a nabyla účinnosti. Zrušeny byly pouze části této změny, nebyla zrušena žádná fáze pořízení této změny a nebyla zrušena účinnost této změny. Proto nelze ani na základě rozhodnutí o pokračování již vydané změny rozhodnout o pořízení stavební uzávěry.

30. Diskriminace při stanovení podmínek od obce. Cíl byl vyloučit pozemky PZ03 a PZ010 při zvolení účelový klíče a tím je bonita. Obec její pořizovatel se pokusili vyloučit plochy PZ03 a PZ10 z důvodu půdy o bonitě II, ale obratem místo nich zařadila do ÚP plochy místního podnikatele a místní družstvo bylo lživě prohlášeno za brownfield, což potvrdila následně

Krajská hygienická stanice. Dokonce došlo k pokusu o zařazení bonitních půd I. v této lokalitě. Je tedy zřejmé, že nejde o bonitu, ale obchod. Jak rozhodl Nejvyšší správní soud v bodě 33:

„Složitost agendy však nezabavuje zastupitelstvo a další orgány obce povinnosti jednat při výkonu působnosti, svěřené jim na úseku územního plánování, v souladu s právní úpravou a respektovat stejnou měrou oprávněné zájmy všech osob dotčených pořizovanou změnou územního plánu. Tomuto požadavku stěžovatelka nedostála. Ostatně za situace, kdy zastupitelstvo obce schválilo zadání změny s již a priori vybranými plochami, je zřejmé, že v rámci pořizování změny žádné kritériální posouzení neproběhlo a pouze byly ex post nalezeny argumenty pro danou verzi.“

Obec, jak uvedl nejvyšší správní soud opět chce vyjmout plochy PZ03 a PZ10, bez logického zdůvodnění. Nově si našlo nového pořizovatele, který je nově státním orgánem a proto předpokládáme, že se zruší danou stavební uzávěru, aby nedošlo k dalšímu soudnímu sporu.

31. ROZHODNUTÍ SOUDŮ

Na základě rozsudku Krajského soudu č. j. 59 A 35 /203-101 ze dne 6. 12. 2023 a Nejvyššího správního soudu (NSS) č. j. 6 As 359/2023-55 ze dne 18. 9. 2024 byla zrušena Změna č. 3 ÚP Charvatce v textové i grafické části v rozsahu, v němž byly z územního plánu vypuštěny zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 (včetně regulativů pro plochy DS1D a OM), a to ve vztahu k pozemkům p. č. 850, 851, 853 a 854 v k. ú. Charvatce u Jabkenic. Důvodem zrušení byl svévolný a diskriminační postup obce Charvatce.

V rozsudku Krajského soudu č. j. 59 A 35 /203-101 ze dne 6. 12. 2023 je v bodu 107 uvedeno: *„Protože soud shledal návrh důvodným, zrušil v I. výroku tohoto rozsudku podle § 101d odst. 2 s. ř. s. napadené OOP v grafické i textové části v rozsahu, v němž byly z územního plánu odpůrkyně vyřazeny zastavitelné plochy PZ03 a PZ10, a to včetně vyřazení regulativů pro plochy DS1D a OM. Protože se v ploše PZ10 před změnou č. 3 nacházela plocha OM, jejíž regulativy byly napadeným OOP odstraněny, je třeba regulativy pro plochu OM do územního plánu odpůrkyně tímto způsobem navrátit. Obdobně je tomu v případě plochy DS1D, která byla před změnou č. 3 vymezena v ploše PZ03. Byť by nyní ploše DS1D odpovídaly regulativy pro plochu PP, soud nemůže územní plán odpůrkyně měnit, a tak mu nezbyvá nic jiného, než i vyřazení regulativů plochy DS1D zrušit a tím je do územního plánu odpůrkyně navrátit. Ke zrušení napadeného OOP soud s ohledem na aktivní věcnou legitimaci navrhovatelů přistoupil pouze ve vztahu k jimi vlastněným pozemkům p. č. 850, 851, 853 a 854 v k. ú. Charvatce u Jabkenic. V tomto rozsahu se napadené OOP zrušuje ke dni právní moci tohoto rozsudku. Znamená to tedy, že pozemky navrhovatelů v plochách PZ03 a PZ10 jsou nadále zastavitelné za podmínek dle územního plánu po změně č. 2.“*

V rozsudku Krajského soudu č. j. 59 A 35 /203-101 ze dne 6. 12. 2023 je v rámci bodu 105) uvedeno:

„Soud se při přezkumu napadeného OOP musel zabývat kritérii zvolenými odpůrkyní a posoudit, zda byla zvolenavhodně a správně vybrána a následně i (zejm. nediskriminačně) aplikována. ... Jeho úkolem je k návrhu dotčených osob pouze ověřit, zda se obec při aplikaci objektivních a hájitelných kritérií nedopustila excesů, jako tomu bylo v této věci.“

V rozsudku nejvyššího správního soudu (NSS) č. j. 6 As 359/2023-55 ze dne 18. 9. 2024 je v bodu 33) uvedeno:

„Nejvyšší správní soud závěrem podotýká, že vnímá stěžovatelčinu argumentaci (právník obce), dle které agenda územního plánování a výklad související právní úpravy představují náročný proces, při němž není v možnostech malé obce nechat si rozhodnutí přijímaná zastupitelstvem právně prověřovat. Složitost agendy však nezabavuje zastupitelstvo a další orgány obce povinnosti jednat při výkonu působnosti, svěřené jim na úseku územního

plánování, v souladu s právní úpravou a respektovat stejnou měrou oprávněné zájmy všech osob dotčených pořizovanou změnou územního plánu. *Tomuto požadavku stěžovatelka nedostála. Ostatně za situace, kdy zastupitelstvo obce schválilo zadání změny s již a priori vybranými plochami, je zřejmé, že v rámci pořizování změny žádné kritériální posouzení neproběhlo a pouze byly ex post nalezeny argumenty pro danou verzi.*“

Obec Charvatce v souladu s § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, měla na základě rozhodnutí soudů rozhodnout o pořízení změny a o jejím obsahu, po nabytí účinnosti nového stavebního zákona podle § 114 odst. 1 a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, mohla obec kromě pořízení změny nebo nového územního plánu zajistit úpravu úplného znění.

Z důvodu nečinnosti byly obci Charvatce zaslány dvě výzvy ke zjednání nápravy od Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, dne 22. 2. 2024 výzva č. j. 027585/2024/KUSK (příloha č. 9) a dne 2. 12. 2024 opakovaná výzva č. j. 157287/2024/KUSK (příloha č. 10). K nápravě ze strany obce ve smyslu rozhodnutí soudů však nedošlo. Naopak obec postupuje zcela v rozporu s rozhodnutím soudů.

Obec postupuje opět diskriminačně pouze proti plochám PZ03 a PZ10, aniž by stavební uzávěru aplikovala i na jiných plochách, a aniž by prověřovala jiné plochy ve změně ÚP. Obec opět nejprve rozhodla o pořízení změny a stavební uzávěry v plochách PZ03 a PZ10 a následně bude hledat důvody proč, přesně jak to uvedl ve svém rozhodnutí v bodě 33) Nejvyšší správní soud (viz výše).

Žádáme o zastavení činností (pořizování změny ÚP a stavební uzávěry), prováděnými v rozporu se stavebním zákonem, s výzvami Krajského úřadu a s rozhodnutími soudů uvedenými výše.

32. NEZÁKONNÉ POKRAČOVÁNÍ VE ZMĚNĚ Č. 3 ÚP CHARVATCE

Namísto naplnění rozhodnutí soudů a zařazení zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 do územního plánu zastupitelstvo obce dne 31. 1. 2025:

„Zastupitelstvo obce Charvatce jako příslušný orgán:

I. rozhodlo o pokračování pořizování Změny č. 3 Územního plánu Charvatce — prověření regulace v rozsahu, kterým byla část Změny č. 3 Územního plánu Charvatce zrušena rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 59 A 35/2023-101 ze dne 6. 12. 2023 (dále jen Změna č. 3A);

II. rozhodlo o podání žádosti o pořízení opatření obecné povahy — Změny č. 3A k úřadu územního plánování — Odboru stavebnímu a rozvoje města, oddělení územního plánování Magistrátu Mladá Boleslav (dále jen „pořizovatel“);

III. určuje jako určeného zastupitele pro pořízení Změny č. 3A pana Ing. Oldřicha Puldu;

IV. ukládá starostovi obce Ing. Oldřichovi Puldovi podat žádost o pořízení Změny č. 3A u pořizovatele;

V. ukládá starostovi obce Ing. Oldřichovi Puldovi, aby zajistil zahájení potřebných úkonů k výběru zpracovatele Změny č. 3A.“

Mezi důvody je uvedeno: *„Po zrušujícím rozsudku Krajského soudu v Praze je na Plochách nastavena nevhodná regulace, kterou je třeba změnit.“*

Žádáme o zrušení pořizování stavební uzávěry i Změny č. 3, protože postup pokračování v pořizování Změny č. 3 není v souladu se stavebním zákonem.

Změna č. 3 je již vydaná, nabyla účinnosti dne 11. 09. 2022, nebyla zrušena žádná část procesu jejího pořízení.

Ve znění § 114 odst. 1 stavebního zákona jsou uvedeny 3 možnosti, když dojde ke zrušení územně plánovací dokumentace nebo její části:

(1) Dojde-li ke zrušení územně plánovací dokumentace nebo její části nadřízeným orgánem územního plánování v přezkumném řízení nebo soudem, schvalující orgán bezodkladně rozhodne o

a) pokračování v pořizování územně plánovací dokumentace, přičemž pořizovatel naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením dotčen,

b) pořízení nové územně plánovací dokumentace nebo její změny, nebo

c) zastavení pořizování v případě regulačního plánu nebo změny územně plánovací dokumentace.

Možnost pod písmenem a) se týká případu, kdy soud nebo kraj (nadřízený orgán územního plánování) zruší některý úkon pořizování. U Změny č. 3 ÚP Charvatce však ke zrušení takového úkonu nedošlo. Změna č. 3 již nabyla účinnosti. Nelze tedy ve Změně č. 3 pokračovat.

Rozhodnutí zastupitelstva obce neodpovídá předmětu a odůvodnění stavební uzávěry. Zastupitelstvo obce rozhodlo o prověření regulace v rozsahu, kterým byla část změny č. 3 zrušena rozsudkem krajského soudu v Praze, avšak do stavební uzávěry se zařazují zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 z důvodu ochrany hodnoty v území, kterou je zemědělský půdní fond II. třídy ochrany a z důvodu požadavku na omezení nepřiměřeně vysokého rozvoje obce vyplývajícího z ÚP Charvatce. V odůvodnění návrhu stavební uzávěry je uvedeno: „Změnou č. 3 ÚP Charvatce mají být, z důvodu ochrany hodnoty v území, kterou je zemědělský půdní fond II. třídy ochrany a z důvodu požadavku na omezení nepřiměřeně vysokého rozvoje obce vyplývajícího z ÚP Charvatce, vypuštěny zastavitelné plochy PZ03 a PZ10. Pokud by stavební uzávěra vyhlášena nebyla, nemohly být uvedené cíle sledované Změnou č. 3 ÚP Charvatce naplněny, čímž by došlo ke ztížení nebo znemožnění využití předmětného území a nenaplnění požadavku na ochranu hodnoty v území, kterou je zemědělská půda, podle připravované územně plánovací dokumentace.“

Není vůbec zřejmé, z čeho pořizovatel usuzoval, že Změně č. 3 mají být vypuštěny zastavitelné plochy PZ03 a PZ10, že má být chráněna zrovna bonitní půda a proč právě a pouze na plochách PZ03 a PZ10, a na základě jakého požadavku na omezení nepřiměřeně vysokého rozvoje obce. Termín „prověření regulace“ je velmi široký a obecný a lze pod něj schovat téměř cokoliv. Nikde však není vysvětleno, z čeho pořizovatel při přípravě stavební uzávěry vycházel a proč ji odůvodnil právě tímto způsobem, když z usnesení zastupitelstva obce toto neplyne. Jedná se tak kromě svévole obce také o svévoli pořizovatele, který si v návrhu stavební uzávěry v zásadě jen přepisuje přání p. starosty, navíc zcela v rozporu se soudními rozsudky.

Žádáme o zastavení pořizování stavební uzávěry a Změny č. 3, která je v rozporu s rozhodnutími soudů a v rozporu se stavebním zákonem. Rozhodnutí o pořízení územního opatření o stavební uzávěře navazuje na rozhodnutí o pořízení změny ÚP (nebo nového ÚP či jiného rozhodnutí nebo opatření v území, jímž se upravuje využití území). V případě, jako je tomu u Změny č. 3 (již účinné bez možnosti jejího pokračování), kdy je změna pořizována nezákonným způsobem, nelze rozhodnout o pořízení stavební uzávěry. Odůvodnění stavební uzávěry neodpovídá usnesení zastupitelstva obce a rozhodnutí o pořízení změny.

33. STAVEBNÍ UZÁVĚRA – NEZÁKONNÉ POKRAČOVÁNÍ

Stavební uzávěru zrušit z důvodu nezákonného postupu při schválení zastupitelstvem obce dne 31.1.2025. Došlo k manipulaci a pozměnění úředních dokumentů, zneužití pravomoci úřední osoby a jednání ve střetu zájmu.

Na veřejném zasedání bylo schváleno usnesení o změně územního plánu s číslem změny 3A, ale zároveň schválení stavební uzávěry na pozemky PZ03 a PZ10. Jedná se o opakovaný zásah do práv majitelů pozemků, kterým by se jejich majetek tímto krokem znehodnotil.

Obec dosud neakceptuje rozhodnutí Krajského soudu č. j. 59 A35/2023–101 ze dne 6. 12. 2023, potvrzené Nejvyšším správním soudem č. As 359/2023 – 55 z 18. 9. 2024

Soudem bylo rozhodnuto o neopodstatněném vyjmutí zastavitelných ploch v územním plánu (ÚP) označované jako PZ03 a PZ10. Na tyto plochy obec stanovila stavební uzávěru v roce 2020 a následně tyto plochy vyjmula z ÚP.

Soud zhodnotil postup obce jako svévolný a diskriminační a vrátil pozemky zpět do ÚP. Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu potvrzuje důležitý princip, že obce musí při územním plánování postupovat konzistentně a nediskriminačně. Pokud obec rozhodne o změně územního plánu, musí: Aplikovat kritéria rovnoměrně na všechny plochy, Řádně a věcně odůvodnit, proč jsou některé pozemky vyřazeny a Respektovat princip právní jistoty. Nevytvářet situace, kdy jsou někteří vlastníci dotčeni bez dostatečného zdůvodnění.

Obec se pokusila dne 20. 12. 2024 o druhou stavební uzávěru. Z důvodu nezákonného postupu usnesení zrušila. Dne 31. 1. 2025 opětovně odsouhlasila stavební uzávěru, již potřetí. Odhlasovalo ji 5 zastupitelů, jeden proti a jeden nebyl přítomen. A to vše bez předchozího naplnění rozhodnutí soudu, tak aby pozemky opět zablokovala pro výstavbu.

Obec na jedné straně neplní rozhodnutí soudu a brání všemi způsoby výstavbě v plochách PZ03 a PZ10 údajně z důvodu nadbytku zastavitelných ploch a ochrany ZPF, na druhé straně jako starosta obce a jednatel firmy Stavpuma s.r.o. sám aktuálně řeší zasíťování 64 stavebních pozemků v lokalitě PZ16. Znovu se uchyluje k jednostrannému a účelovému přístupu k vybraným pozemkům, jak již definoval ve svém usnesení i Krajský soud i NSS.

Projednaný bod o změně ÚP na veřejném zasedání dne 31. 1. 2025

„K pořizování změny č. 3A se pokračuje z důvodu zrušení části ÚP č. 3. Po zrušujícím rozsudku krajského soudu v Praze je na plochách nastavena nevhodná regulace, kterou je třeba změnit.“

Ve zveřejněné dokumentaci na úřední desce v Mladé Boleslavi (důvodová zpráva pro stavební uzávěru je odlišný text, než které schvalovalo zastupitelstvo na veřejném zasedání dne 31. 1. 2025:

„Změnou č. 3 ÚP Charvatce mají být, z důvodu ochrany hodnoty v území, kterou je zemědělský půdní fond II. třídy ochrany a z důvodu požadavku na omezení nepřiměřeně vysokého rozvoje obce vyplývajícího z ÚP Charvatce, vypuštěny zastavitelné plochy PZ03 a PZ10. Pokud by stavební uzávěra vyhlášena nebyla, nemohly být uvedené cíle sledované Změnou č. 3 ÚP Charvatce naplněny, čímž by došlo ke ztížení nebo znemožnění využití předmětného území a nenaplnění požadavku na ochranu hodnoty v území, kterou je zemědělská půda, podle připravované územně plánovací dokumentace.“ Dále je stavební uzávěra až na 6 let, což nikdy nebylo zastupitelstvu sděleno

Jedná se o dva úplně odlišné dokumenty. V prvním je majitelům v lokalitě PZ03 a PZ10 upravena podmínka vyhotovit regulaci např. územní studii, což jsou navíc náklady za cca. 100 tis Kč. Změnou, kterou udělal p. starosta bez vědomí zastupitelstva a dělanou v zájmu své developerské firmy je plochu PZ03 a PZ10 odejmout z výstavby – škoda cca 100 mil Kč.

Dále je tento text v rozporu s rozhodnutím soudu, který jasně stanovil poškození majitelů v lokalitě PZ03 a PZ10. Obec postupuje stejnými kroky a argumentací, kterou soud zamítl.

Na zasedání zastupitelstva bylo jasně uvedeno, že plochy budou určeny nadále k výstavbě, např. v 19. minutě záznamu je sděleno, že bonita se neřeší. V textu vyvěšeném na úřední desce je napsáno úplně něco jiného, než proběhlo na veřejném zasedání – pozemky se budou vyjímat z ÚP.

Na veřejném zasedání bylo uvedeno, že se bude jednat o změna ÚP č. 3A, ale vyvěšená dokumentace je na změnu č. 3.

Prokázané poškození majitelů již proběhlo, jak uvedl ve svém rozsudku Krajský soud č. j. 59 A 35 /203–101 ze dne 6. 12. 2023 v rámci bodu 105. Tady se jedná o opakovanou a jasně prokazatelnou věc: „Soud se při přezkumu napadeného OOP musel zabývat kritérii zvolenými odpůrkyní a posoudit, zda byla zvolena vhodně a správně vybrána a následně i (zejm. nediskriminačně) aplikována. ... Jeho úkolem je k návrhu dotčených osob pouze ověřit, zda se obec při aplikaci objektivních a hájitelných kritérií nedopustila excesů, jako tomu bylo v této věci.“

V rozsudku nejvyššího správního soudu (NSS) č. j. 6 As 359/2023-55 ze dne 18. 9. 2024 je v bodu 33) uvedeno:

„Nejvyšší správní soud závěrem podotýká, že vnímá stěžovatelčinu argumentaci (právník obce), dle které agenda územního plánování a výklad související právní úpravy představují náročný proces, při němž není v možnostech malé obce nechat si rozhodnutí přijímaná zastupitelstvem právně prověřovat. Složitost agendy však nezbavuje zastupitelstvo a další orgány obce povinnosti jednat při výkonu působnosti, svěřené jim na úseku územního plánování, v souladu s právní úpravou a respektovat stejnou měrou oprávněné zájmy všech osob dotčených pořizovanou změnou územního plánu. Tomuto požadavku stěžovatelka nedostála. Ostatně za situace, kdy zastupitelstvo obce schválilo zadání změny s již a priori vybranými plochami, je zřejmé, že v rámci pořizování změny žádné kritériální posouzení neproběhlo a pouze byly ex post nalezeny argumenty pro danou verzi.“

Starosta byl pověřen za obec dělat kroky s územním plánováním. Nebyl pověřen k manipulaci a změnám veřejných listin, které jsou odlišné od věcí řešených na veřejné schůzi. Jedná se o zneužití funkce a střet zájmu s finančním profitem pro firmu Stavpuma s.r.o., která vědomě poškozuje majitelé jiné lokality pro možnou výstavbu.

Stavební uzávěra je vystavena na základě individuální akce p. starosty, kdy zadané podklady neodpovídají usnesení schváleném zastupitelstvem.

Na základě vyjádření ODK Ministerstva vnitra ze dne 27.2.2025 č.j. MV – 12400-6/ODK-2025, je na odboru územního plánování jako kompetentního orgánu vyhodnotit připomínky a dle zákona provést kontrolu, která se vztahuje i na usnesení, rozhodnutí a jiná opatření přijatá v samostatné působnosti obce. Připomínku vyhodnotit a stanovit platnost stavební uzávěry na základě podkladů doručených starostou a developerem ing. Puldou, který bez vědomí zastupitelstva změnil odhlasovaný text usnesení.

34. Zrušení stavební uzávěry z důvodu nezákonného postupu při jejím schválení zastupitelstvem obce dne 31.1.2025. Došlo k manipulaci a pozměnění úředních dokumentů, zneužití pravomoci úřední osoby a jednání ve střetu zájmu.

Stavební uzávěra je řešena na základě 2 odlišných podkladů a to mezi dokumentem poslaným starostou na územní plánování ke stavební uzávěře a skutečně projednávanými body na veřejném zasedání. Znění důvodové zprávy na veřejném zasedání dne 31.1.2025:

Zastupitelstvo obce Charvatce rozhodlo dne 31. 1. 2025 usnesením č. 4-31-01-2025 o pokračování pořizování změny ÚP č. 3, prověření regulace v rozsahu, kterým byla část změny 3 ÚP zrušena rozsudkem krajským soudem v Praze č. j. 59 A35/2023–101. Vzhledem k tomu že se změna č. 3A bude týkat plochy, je třeba ve stejném rozsahu vydat i úz. opatření o st. uzávěře neboť po zrušujícím rozsudku je na plochách úz. plánem nastavena nevyhovující regulace. Tímto úz. opatřením o st. uzávěře se omezí nebo zakáže st. činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace změny č. 3A do doby nabití účinnosti změny č. 3A. Úz. opatření o st. uzávěře se pořizuje ve smyslu § 123 odst. 2 st. zákona z důvodu zrušení části územně plánovací dokumentace.

Důvodová zpráva zveřejněná na úřední desce magistrátu Ml. Boleslav má odlišný text a číslo usnesení a dobu trvání:

„Zastupitelstvo obce Charvatce jako orgán příslušný podle 27 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, rozhodlo dne 31. 01. 2025 usnesením č. 5-31-01-2025 v samostatné působnosti podle § 127 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, v souladu s § 123 odst. 2 stavebního zákona o pořízení územního opatření o stavební uzávěře v rozsahu zastavitelných ploch PZ03 a PZ10 vymezených Územním plánem Charvatce (ÚP Charvatce).

Územní opatření o stavební uzávěře se pořizuje z důvodu zrušení části územně plánovací dokumentace, kterou je Změna č. 3 ÚP Charvatce, kdy rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 59 A 35/2023-101, který nabyt právní moci dne 15. 12. 2023, se ruší část Změny č. 3 ÚP Charvatce, která byla vydána jako opatření obecné povahy č. 170/2022 dne 26. 08. 2022, a to v textové i grafické části v rozsahu, v němž byly z ÚP Charvatce ve znění změny č. 2 vypuštěny zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 (včetně regulativů pro plochy DS1D a OM), ve vztahu k pozemkům parc. č. 850, 851, 853 a 854 v k. ú. Charvatce u Jabkenic.

Tímto územním opatření o stavební uzávěře se zakazuje stavební činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, kterou je část Změny č. 3 ÚP Charvatce v rozsahu výše uvedeného rozsudku Krajského soudu v Praze, a proto se pro zastavitelné plochy PZ03 a PZ10 vydává do doby nabytí účinnosti části Změny č. 3 ÚP Charvatce řešící tyto plochy územní opatření o stavební uzávěře. Změnou č. 3 ÚP Charvatce mají být, z důvodu ochrany hodnoty v území, kterou je zemědělský půdní fond II. třídy ochrany a z důvodu požadavku na omezení nepřiměřeně vysokého rozvoje obce vyplývajícího z ÚP Charvatce, vypuštěny zastavitelné plochy PZ03 a PZ10. Pokud by stavební uzávěra vyhlášena nebyla, nemohly být uvedené cíle sledované Změnou č. 3 ÚP Charvatce naplněny, čímž by došlo ke ztížení nebo znemožnění využití předmětného území a nenaplnění požadavku na ochranu hodnoty v území, kterou je zemědělská půda, podle připravované územně plánovací dokumentace.“ V tomto zveřejněném bodu někdo uvedl bez odsouhlasení dobu až 6 let.

Jedná se o dva úplně odlišné dokumenty. V prvním je majitelům upravena podmínka vyhotovit regulace, což jsou navíc náklady za cca. 100 tis Kč. Změnou, kterou udělal p. starosta bez vědomí zastupitelstva a dělanou v zájmu své developerské firmy je plochu PZ03 a PZ10 odejmout z výstavby – Škoda cca 100 mil Kč. Jedná se o manipulaci veřejné dokumentace na základě, které mají být diskriminováni a poškozeni odpůrci starosty.

Nikde se v důvodové části projednané na veřejném zasedání neřeklo, ani nebylo čteno o vypuštění ploch PZ03 a PZ10. Na přímý dotaz na veřejném zasedání v 19 minutě ohledně bonity bylo řečeno starostou: „ať to tam netahám, bonita se neřeší“.

(https://drive.google.com/file/d/18LnibX7obTPqk3U0dHbggJF6VYIDNZbV/view?usp=drive_link)

Takže na veřejném zasedání se toto téma nemůže diskutovat a p. starosta bez vědomí zastupitelstva změnil podklady poslané na pořizovatele – územní plánování v Mladé Boleslavi. Usnesení na veřejné schůzi bylo ke stavební uzávěře vztažené k ÚP č 3A ne 3 a bez definování platnosti na 6 let. Dále důvodem nemůže být bonita, ta byla na veřejném zasedání vyloučena. Starosta byl pověřen za obec dělat kroky s územním plánováním. Nebyl pověřen k manipulaci a pozměnění veřejných listin, které jsou odlišné od věcí řešených na veřejné schůzi. Jedná se o zneužití funkce a střet zájmu s finančním profitem pro firmu Stavpuma s.r.o., která vědomě poškozuje majitelé jiné lokality pro možnou výstavbu.

Na základě vyjádření ODK Ministerstva vnitra ze dne 27.2.2025 č.j. MV – 12400-6/ODK-2025, je na odboru územního plánování jako kompetentního orgánu vyhodnotit připomínky a dle

zákona provést kontrolu, která se vztahuje i na usnesení, rozhodnutí a jiná opatření přijatá v samostatné působnosti obce. Připomínku vyhodnotit a stanovit platnost stavební uzávěry na základě podkladů doručených starostou a developerem ing. Puldou, který bez vědomí zastupitelstva změnil odhlasovaný text usnesení.

35. Nově byla do územního plánu (změna č. 3) přidána kapitola H týkající se ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním územní studie, podle níž je územní studie podmínkou pro rozhodování v zastavitelných plochách PZ07, PZ13 a PZ16. Územní studie má rozčlenit území na funkční celky, které stanoví optimální uspořádání území, tj. zejména vymezení celky veřejných prostranství a ploch pro bydlení, případně další vhodné funkční celky. Současně stanoví způsoby využití, které jsou pro dané funkční celky žádoucí. V rámci odůvodnění územní studie má být prokázán soulad s územním plánem v platném znění a se zadáním územní studie a prokázána možnost vedení komunikací.

Plochy PZ03 a PZ10 splňují veškeré uvedené body:

Na ploše PZ03 a PZ10 je základní koncepce rozdělení ploch dlouhodobě daná od roku 2009 k čemuž se mohly vznést námitky při změně ÚP. My máme od úz. plánování pozitivní stanovisko z 15.10.2020 č.j. 128504/2020/ÚP/PrMa, které bylo zastavené již jednou stavební uzávěrou. Nově máme také stanovisko z roku 2024 a dále schválené od dopravní policie a dalších orgánů. Naše investice dále pokračují, držíme se rozhodnutí soudu a schválení od úřadů:

- Územní plánování v MB schválilo – závazné stanovisko z 15.10.2020.
- Územní plánování v MB schválilo danou lokalitu před změnou zákona v roce 2024. V komunikaci s úz. plánováním je souhlas z 20.3.2024 a následně z 23.9.2024 již vyjádření, že toto nově spadá pod st. úřad v Dobrušicích.
- Stanoviska VaK Nymburk. Kladné stanovisko přišlo 1.2.2024. Kontakt: Jiří Vetešík, vetesnik@vak-nymburk.cz, č. j. 3870/2024
- Stanovisko ŽP v MB. Kladné stanovisko přišlo 17.1.2024. Kontakt: Ing. Jan Jihlavec, jihlavec@mb-net.cz, č. j. MMBB/171262/2023/OŽP/KaSo
- Stanovisko dopravní inspekce v MB včetně podepsaného projektu . Kladné stanovisko přišlo 19.3.2024. Kontakt: komisař npor. Mgr. Miloš Černý, mb.di@pcr.cz, č. j. KRPS-321390/ČJ-2023-010706-KOM
- Stanovisko KSÚS. Kladné stanovisko přišlo 24.1.2024. Kontakt: Pavla Tkaczova, pavla.tkaczova@ksus.cz, č. j. 568/24/KSUS/MHT/TKA
- Stanovisko Odbor dopravy a silničního hospodářství v MB. Kladné stanovisko přišlo 3.1.2024. Kontakt: Bc. Veronika Tylleroová, veronika.tyllerova@mb-net.cz, č. j. MMBB/1052/2024/ODSD/VeTy
- Stanovisko ČEZ, a. s. Stanovisko přišlo 12.2.2024. Kontakt: Bc. Jan Musil, vyřizuje: Gladicz/800 850 860, č. j. 1142445572
- Stanovisko Cetin. Kladné stanovisko přišlo 22.12.2023. Kontakt: Cetin, tel: 238 461 111, č. j. 357913/23

Majitelé ploch PZ03 a PZ10 své námitky u soudu zdůvodnili včetně podmínek územní studie. Soud i nejvyšší správní soud se ztotožnil s námitkami a jasně to bylo uvedeno v rozsudku, že pro tyto pozemky platí podmínky ÚP č. 2.

Územní studie změna č.3 má následující podmínky v bodě "H"(černé písmo) a stávající schválená dokumentace dle změny č. 2 pro PZ03 a PZ10 (modré písmo):

-Rozčlenění území na funkční celky dle ÚP. *To má PZ03 a PZ10 odsouhlasené dle stanovisek úřadů včetně úz. plánování.*

-Vymezení veřejných ploch pro bydlení. *To má PZ03 a PZ10 dle územního plánování upraveno a odsouhlaseno.*

-Plochy pro bydlení. *Dle územního plánování upraveno a odsouhlaseno*

-Soulad z ÚP obce. V souladu dle změny č. 2 ÚP dle rozhodnutí soudu.

-Komunikace vedená v souladu s platnými normami v rámci funkčního celku. *Úprava a souhlas dopravní inspekce v MB a odboru dopravy a silničního hospodářství 2024*

Ani v jednom bodě stávající schválená studie, která byla aktualizovaná v roce 2024 pro plochy PZ03 a PZ10 nevybočuje a pro stanovení stavební uzávěry není žádný důvod. Zastupitelstvo neznalé ÚP pouze hledá mezery, jak napadnout rozhodnutí soudu a aktuálně do toho chtějí zapojit územní plánování.

Dle rozhodnutí soudu se má vrátit plocha PZ03 a PZ10 do ÚP podle změny č. 2, tedy bez doplňujících podmínek. Takto to z rozsudku jednoznačně vyplývá.

36. Dle šetření soudu a v jeho rozhodnutí byly vyvráceny důvody pro vyjmutí ploch PZ03 a PZ10: „Na základě návrhu navrhovatelů Krajský soud dále provedl dokazování sdělením Městského úřadu Dobrušky ze dne 22. 5. 2020, č. j. Výst/1230/2020/Vi, z něhož zjistil, že žadatel Tomáš Kopa žádal stavební úřad o vyjádření ohledně ploch PZ07 a PZ13 a že pro tyto plochy stavební úřad nevydal žádné rozhodnutí. Jen v ploše PZ07 byl vydán souhlas pro stavbu jednoho rodinného domu a pro tutéž plochu byla předložena i částečná územní studie, která se částečně projevila v parcelaci v katastrální mapě.

Ze závazného stanoviska ze dne 15. 10. 2020, č. j. 128504/2020/ÚP/PrMa, dále vyplynulo, že Magistrát města Mladá Boleslav shledal záměr s názvem Dělení a scelování pozemků v ploše PZ10 a PZ03 pro výstavbu 34 RD – Charvatce na pozemcích p. č. 850, 851, 853 a 854 v k. ú. Charvatce u Jabkenic přípustným. Z usnesení ze dne 18. 5. 2021, č. j. Výst/1122/2021/Ti, soud zjistil, že Městský úřad Dobrušky zastavil řízení zahájené návrhem navrhovatelů o umístění stavby vodovodu, plynovodu a kanalizace v plochách PZ03 a PZ10 z důvodu existence stavební uzávěry. Z navrhovatelů předloženého výřezu z katastrální mapy (na č. l. 46 soudního spisu) dále vyplynulo, že pozemky p. č. 901, 902, 903 a 904 v ploše PZ07 byly rozparcelovány a na přilehlém pozemku p. č. 905 (vše rovněž v k. ú. Charvatce u Jabkenic), který má sloužit jako cesta, je umístěn sloup.“

Je zřejmé, že na v ploše PZ03 a PZ10 probíhala a probíhá stavební příprava. Aktuálně je dělení a scelování včetně souhlasu všech úřadů schváleno.

37. Dle dokazování soudu a následném rozhodnutí bylo uvedeno, že do porovnávání ploch nebyli zařazeny srovnatelné plochy PZ01, PZ15 a PZ18, protože byly ve vyšším stádiu rozestavěnosti, resp. přípravy na výstavbu, o čemž svědčí to, že plocha přestavby PP01 byla zcela vyřazena ze zastavitelných (byla realizována) a pro plochu PZ18 ani nebyl stanoven požadavek na vypracování územní studie, přičemž je i z grafické části je již patná parcelace.

V současné době plocha PZ03 a PZ10 má identické parametry (je na nich provedena parcelace), oproti plochám PZ07 a PZ13. Je zde jasná diskriminace, jak ve svém rozhodnutí uvedl soud. Na někoho se vtahují jedny parametry a na druhé jiné.

38. Obec si zadala architektonickou studii (příloha č. 11). I zde odborníci upravili plochu PZ07, tak aby zapadala do koncepce obce a obec mohla uspořit bonitní půdu. Vlastník půdy v ploše PZ07 a jednatel developerské firmy Stavpuma stejně jako starosta určitě nebudou chtít plochu dát mimo ÚP. Jedná se o zneužití pozice úřední osoby a jednání ve střetu zájmu. Jedná se jen o politické rozhodnutí.

39. Při hlasování o stavební uzávěře na veřejném zasedání dne 31.1.2025 jsem byl pouze já označen, že jsem ve střetu zájmů. Ostatní zastupitelé, kteří nechtějí dát pozemky do stavební uzávěry takto svůj střet neoznámili. Jedná se o 3 zastupitele z 5 hlasujících pro stavební

uzávěru na ploše PZ03 a PZ10. Stavební uzávěra se řeší s tím, že není uveden střet zájmu zastupitelů. Jedná se o diskriminaci a jednání ve střetu zájmu.

40. Obec jasně diskriminuje vlastníky PZ03 a PZ10 (příloha č. 12). Jejich vážnost a schopnost vykazují podle toho vzorce, ne podle bonity. Vlastníci pozemků v lokalitě PZ03 a PZ10 v porovnání z PZ16: - budou budovat výstavbu s developery (p. starosta je developer, to je něco jiného) - nejistý postup výstavby (ten je daný ÚP, není možná svévole developera) - navýšení počtu obyvatel (v PZ16 bude 2x tak vysoká) - minimální možnost nabídky pro místní obyvatele. (Kdo toto stanovil?)

- kdo má pobyt v obci je upřednostněn. (Tedy plocha PZ16 starosty je nejlepší) – místní obyvatele v PZ03 a PZ10 vlastní jen 19 % ploch.

Je zde zřejmý osobní zájem při stanovení podmínek a znevážení vlastníků v PZ03 a PZ10. Obec selektuje vlastníky naprosto nestandardním a diskriminačním způsobem a navenek hledá pro vyloučení bonitní půdy. Pořizovatel z důvodu objektivního posouzení posoudí veškeré veřejné a dostupné dokumenty, tak aby nedocházelo k diskriminaci vlastníků.

41. NEROVNÝ PŘÍSTUP A PROTIPRÁVNÍ POSTUP

Obec Charvatce na jedné straně neplní rozhodnutí soudu a brání všemi způsoby výstavbě v plochách PZ03 a PZ10 údajně z důvodu nadbytku zastavitelných ploch a ochrany ZPF, na druhé straně starosta obce jako jednatel firmy Stavpuma s.r.o. sám aktuálně řeší zasítování 64 stavebních pozemků v lokalitě PZ16.

V plochách PZ03 a PZ10 bylo již povoleno dělení a scelování pozemků parc. č. 850 (orná půda), parc. č. 851 (orná půda), parc. č. 853 (orná půda), parc. č. 854 (orná půda) v katastrálním území Charvatce u Jabkenic, z důvodu prodeje jednotlivých oddělených pozemků pro výstavbu RD a přístup k jednotlivým stavebním pozemkům v lokalitě PZ03 a PZ10 dle změny č. 2 ÚP Charvatce (dále jen "dělení pozemků"), viz geometrický plán lokality (příloha č. 4). Dělení a scelování pozemků v PZ03 a PZ10 krajský úřad také přes odvolání obce potvrdil (příloha č. 2). Na stavebním úřadě v Dobrovicích je již požádáno od 23. 12. 2024 o výstavbu prvního RD (příloha č. 7) a je zahájeno řízení.

Oproti situaci v době pořizování nyní již vydané Změny č. 3, kterou následně posuzovaly soudy, došlo v plochách PZ03 a PZ10 k dalším krokům směřujícím k výstavbě, zejména k povolení dělení a scelování pozemků. Tyto kroky by měly být zohledněny a pro redukci zastavitelných ploch by měly být navrženy pozemky v částech ploch, kde dosud dělení pro výstavbu RD neproběhlo ani nebylo povoleno (např. v částech ploch PZ07 a PZ13).

V ploše PZ03 a PZ10 bylo zastaveno stavební řízení z důvodu již jednou aplikované stavební uzávěry v roce 2011, vydané na základě pořizování Změny č. 3. Na stavebním úřadu v Dobrovicích bylo zastaveno dělení a scelování pozemků usnesením č. 18 z 17.5.2021 a výstavba vodovodu, kanalizace, plynovodu a komunikací usnesením č. 19 z 18.5.2021. V plochách PZ03 a PZ10 byla parcelace navržena v územním plánu tak, aby součástí byly plochy občanské vybavenosti OM a OS, sloužící i pro občany z okolních lokalit, což byl také důvod Změny č. 2 a námitek proti Změně č. 3 ÚP.

Na ploše PZ07 a PZ13, které se také nacházejí ve vysoké bonitě, k dělení pozemků pro výstavbu RD nedošlo, přesto tyto plochy nejsou zahrnuty do probíhajícího návrhu stavební uzávěry a změny ÚP k prověření jejich redukce, na rozdíl od ploch PZ03 a PZ10.

K nesprávnému postupu obce již poslal upozornění na protiprávnost eventuální stavební uzávěry advokát Mgr. Špaček (příloha 13). Obec však na toto upozornění nereagovala. Text tohoto upozornění je součástí připomínek a žádáme jeho zohlednění.

42. Nezákonný postup

Na schůzi zastupitelstva bylo sděleno, že se zastupitelé a majitelé pozemků v případě detailních nebo odborných dotazů se mají obrátit na obec (p. starostu) formou námitek z důvodu nepřítomnosti odborníků na schůzi. Obec (starosta) není kompetentní dotazy zodpovědět na veřejném zasedání, protože zde nejsou odborníci. Rozhoduje se tedy neodborně, jak ve svém rozhodnutí již napsal soud a argumenty se vymýšlejí ex post. Nejdříve se rozhodne a pak se hledají důkazy. Obec potřeby chce st. uzávěru a nedokáže vysvětlit proč. Starosta uvedl, že diskutuje s odborníky s kulatým razítkem, kteří nejsou na veřejném zasedání. Řešit dané věci na veřejném zasedání není možné, není možno k rozhodnutí starosty podat okamžitě námitky, rozprava není tímto možná. Na veřejném zasedání bylo sděleno zastupitelům min. 3x, že řešení připomínek na veřejném zasedání se nepřipouští.

To je ovšem v přímém rozporu se zákonem, který jasně upravuje, že se musí vše projednat na veřejném zasedání. Neveřejné zasedání zastupitelstva je možné, ale musí se s ním seznámit všichni na veřejném zasedání. Tady proběhla schůzka pouze starosty s nějakými odborníky mimo zastupitelstvo. Já jako zastupitel se tedy dostávám do situace, že mé dotazy a námitky mi jednatel firmy Stavpuma a také starosta odpoví do 15 dnů. Rozhodnutí na veřejném zasedání, které bylo předem připraveno, neodpovídá tomu, co je zveřejněno na úřední desce magistrátu v MB. Rozhodnutí zastupitelstva neodpovídá výstupu od obce směrem k úřadům. Uvedené rozhodnutí obce z 31. 1. 2025 zveřejněné na úřední desce magistrátu v MB není dle vůle zastupitelstva a neodpovídá to jednání na veřejném zasedání zastupitelstva. Dle zaslaných podkladů jsem hlasoval o něčem jiném, než odeslal starosta za obec na Magistrát do Ml. Boleslavi.

Je tedy na pořizovateli, který bude vyhodnocovat připomínky, zda je tento dokument platný i když je v rozporu s rozhodnutím zastupitelstva a zda je nadřazen projednávanému bodu usnesení o kterém se hlasovalo na veřejném zasedání?

43. Zastupitelé nemají možnost získat k prostudování materiály pro své rozhodnutí na veřejném zasedání, přestože si je vyžádali.

Jedná se o diskriminaci zastupitelů, za které rozhoduje starosta. Zastupitelé nemůžou reagovat na body projednávané na veřejném zasedání. Neměli a nemají podklady, jak obec (starosta) hodlá naložit s majetkem občanů obce. Znamená to, že se jako zastupitel nemůžu seznámit s podklady, které vznikly někde při jednání starosty s nějakými nám neznámými odborníky. Zápis dle zákona není zastupitelstvu přístupný dle zákona a v deklarovaném termínu na veřejném zasedání.

Důvodová zpráva obce se mění, jen aby prošla. Je tu důvodová zpráva z 20.12.2024, dále z 31.1.2025 a ta je nakonec jiná, než je vyvěšeno v návrhu o stavební uzávěře vyvěšeném na úřední desce Magistrátu v MB. Není transparentní a už vůbec nepůsobí důvody stavební uzávěry jako odborně zvolené, když se měnil každý měsíc text stavební uzávěry. Je to jen opět diskriminace s cílem jen poškodit určité občany.

Nejvyšší správní soud toto v našem rozsudku již jasně uvedl.

„Zastupitelstvo obce schválilo zadání změny s již *a priori* vybranými plochami, je zřejmé, že v rámci pořizování změny žádné kritériální posouzení neproběhlo a pouze byly *ex post* nalezeny argumenty pro danou verzi.“

44. Obec nepostupuje dle rozhodnutí soudů a následně dle výzvy Stř. kraje na zjednání nápravy.

Obec se dle své obhajoby u soudu prezentovala jako obec, která se chová jako správný hospodář, obec nebere ve zřetel milionové náklady na opětovné zastavení stavební činnosti v ploše PZ03 a PZ10. Dopis advokáta Mgr. Špačka poslaný na obec a osobně předaný na

veřejném zasedání dne 31. 1. 2025, starosta vůbec neřešil s tím, že o zodpovědnosti si je vědom, aniž by dal možnost k vyjádření zodpovědným zastupitelům (příloha 13).

Není akceptovatelný opakovaný a nezákonný postup k majitelům v ploše PZ03 a PZ10 a je třeba již v počátku tomu zabránit. 24

- 2020-2023 – Stavební uzávěra a změna územního plánu, kde Krajský soud i Nejvyšší správní soud rozhodl o excesu ze strany obce vůči majitelům pozemků.

- 2024 – Druhá stavební uzávěra odsouhlasená na veřejném zasedání 20. 12. 2024. Po nezákonném postupu usnesení obce zrušeno.

- 31. 1. 2025 – Další (třetí) stavební uzávěra. Text usnesení obce v rozporu s textem v návrhu o stavební uzávěře.

To, že obec nerozumí územnímu plánování již obec uvedla v soudním sporu, kde místo chyby projektanta p. Kalivody pověřeného ÚP změny č. 3 vzala veškeré pochybení na sebe. Text obce k Nejvyššímu správnímu soudu: *„Zastupitelstvo není právnicky vzdělané a nelze od něj očekávat výklad právních norem. Vzhledem k tomu, že se jedná o obec s 300 obyvateli není ani v možnostech (především finančních) zastupitelstva odpůrce, aby si každé své rozhodnutí nechalo předem prověřit z hlediska práva.....“*

Není možno rozhodnout a poté hledat výmluvy u soudu, že zastupitelé není právnicky vzdělané.

Žádáme tedy nového pořizovatele a tím je úz. plánování v MB o nediskriminační postup a zrušení stavební uzávěry, protože k ní nejsou pádné důvody, tak abychom se opět nemuseli bránit soudní cestou. Tentokrát již máme připraveno vyčíslení nákladů, kdy se jedná o milionové částky. Stojí nás to náklady stejně jak uvádí p. starosty u plochy PZ16.

45. Obec vyhodnotila v námitkách k ÚP č. 3 tak, že prioritní je územní studie pro lepší regulaci výstavby oproti regulačnímu plánu. Dle tohoto vyjádření může obec regulovat výstavbu v ploše PZ16, která je dvojnásobně větší (64 pozemků) než na PZ03 (12 pozemků) a PZ10 (24 pozemků).

Plochy PZ03 a PZ10 jsou jasně deklarovány a vymezeny dělením a není nutné je vyjímat z ÚP a dělat zde st. uzávěru. Územní studie díky schválení od všech úřadů již také není třeba, protože veškeré plochy a jejich funkčnost byly vymezeny ÚP již v roce 2009. Následně došlo k optimalizaci a úpravě ploch na základě rozhodnutí a podkladů od územního plánování v Ml. Boleslavi.

46. Obec a její starosta v případě vlastních pozemků uvádí škodu, která mu vznikne v případě omezení výstavby na ploše PZ16 (příloha č. 12). V ploše PZ03 a PZ10 nejsou vůbec akceptovány náklady spojené s přípravou ploch. Jako správný hospodář se již starosta postaral o to, že obec přišla o 1,2 ha pozemků pro výstavbu v ploše PZ16, a to bez vědomí zastupitelstva a za pomoci úpravy veřejných listin. Stejně jako v tomto případě, kdy došlo ke změně usnesení zastupitelstva a územnímu plánování byl poslán jiný text stavební uzávěry. Nikdo doposud neviděl porovnání nákladů a přípravy jednotlivých ploch pro výstavbu (PZ07, PZ03, PZ10, PZ13 a PZ16) pro stanovení objektivních parametrů pro porovnávání. Zatím byly deklarovány pouze u plochy PZ16. Očekávám adekvátní přístup územního plánování, tak aby nebyla stanovena stavební uzávěra na základě upraveného veřejné rozhodnutí.

47. Pokud je rozporováno ze strany obce rozhodnutí soudu a poté se otevírá nově ÚP č. 3 (zastupitelstvo neodsouhlasilo), je potřebné opět zvážit veškeré plochy a jejich vlastníky, kteří nepodali při změně ÚP č. 3 námitky. Jedná se např. o plochu PZ05 vyjmutou při změně č. 3 ÚP z důvodu úspory bonitní půdy. Pořizovatel tedy umožňuje znovu při otevření ÚP, změně č. 3 majitelům již vyjmutých ploch vymáhat, případně i soudně, vrácení pozemků do ÚP. Uzavřený

územní plán při svém znovuootevření pod stejným číslem by k tomu přímo vybízel. Tito vlastníci by také jasně prokázali diskriminaci, kterou obec aplikovala na plochy PZ03 a PZ10.

48. Požaduji změnu územního plánu provést přesně dle rozsudku soudu č. j. 59 A35/2023–101 ze dne 6. 12. 2023 následovně: Pozemky v plochách PZ03 a PZ10 jsou nadále zastavitelné za podmínek dle územního plánu po změně č. 2.

49. Požaduji stavební uzávěru pro plochy PZ03 a PZ10 zrušit na základě předloženého dopisu Mgr. Jana Špačka (příloha č.13), který zastupitele informuje o protiprávním jednání, kterého se zastupitelé dopouští.“

Vyhodnocení připomínky:

1) Obecná část

Podatel je vlastníkem pozemků zapsaných na LV 521 v k. ú. Charvatce u Jabkenic, z nichž část je dotčena stavební uzávěrou (dále jen „Pozemky“). Původně se jednalo o jeden pozemek parc. č. 854, došlo ale k jeho rozdělení na několik dalších pozemků, a to rozhodnutím č. j. Výst./2880/2024/Vi, spis. zn. Výst. 2639/2024/Vi ze dne 18.10.2024, které vydal Městský úřad Dobruška, odbor výstavby, které bylo potvrzeno rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje, odborem územního plánování a krajského stavebního úřadu čj. 011859/2025/KUSK ze dne 27. 1. 2025.

Na LV 521 je zapsán i pozemek parc. č. 730, ale toho se připomínka netýká, nachází se mimo území řešené stavební uzávěrou.



Stavební uzávěra se týká pozemků parc. č. 854/2-17 (část původního pozemku p. č. 854), což odpovídá části plochy PZ03 podle Platného ÚP:

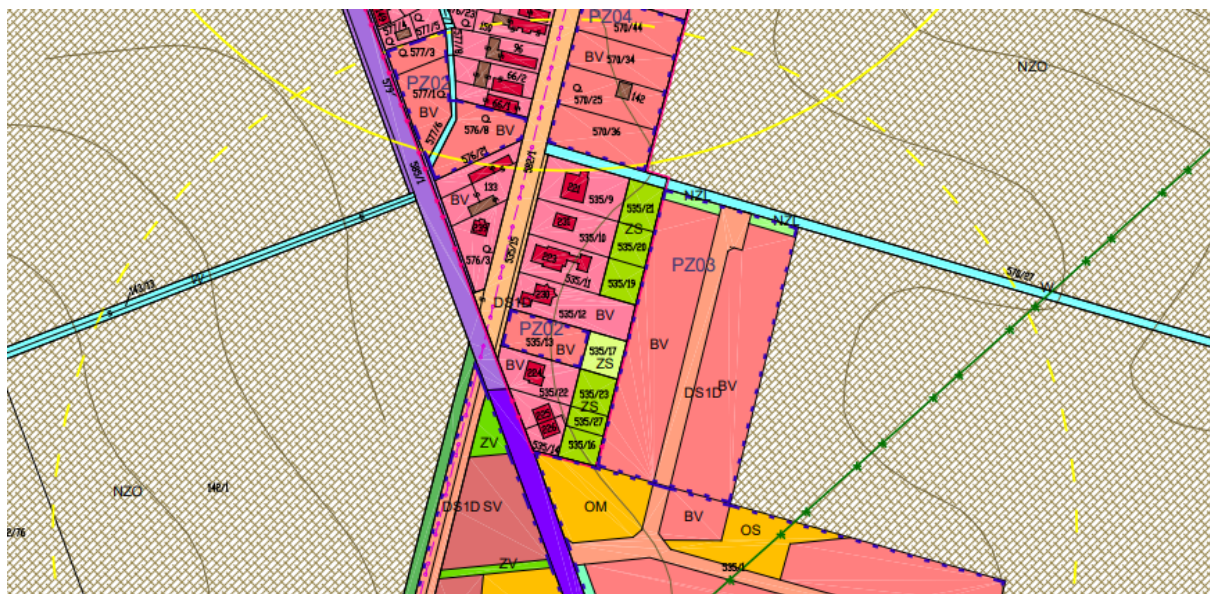
Až po zveřejnění návrhu stavební uzávěry byl proveden zápisu v katastru nemovitostí, který zohlednil dělení pozemku parc. č. 854. Proto původní grafická část, která byla přiložena k návrhu stavební uzávěry, neodpovídala katastrální mapě. Po projednání návrhu došlo k úpravě grafické části, ale jedná se o pouhou formální úpravu, kdy je v grafické části zohledněno povolené dělení pozemků, aby byl rozsah stavební uzávěry bez jakýchkoliv problémů zřejmý a nebylo třeba dalších výkladů nebo aby nedocházelo ke sporům. K faktické

změně nedošlo a nedošlo k novému zásahu do vlastnického práva, proto nebylo třeba novou grafickou přílohu územního opatření nijak znovu projednávat.

Spolu s úpravou grafické části došlo i k úpravě textové části územního opatření, nyní je tedy v celém opatření obecné povahy zohledněno nové dělení pozemků. Změnou textové části také nedošlo k novému zásahu do práv, neboť se rozsah území dotčeného stavební uzávěrou nijak nemění.

Podatel uplatňuje připomínku i vůči pozemkům, které měly dříve parc. č. 850, 851, 853 v k. ú. Charvatce u Jabkenic, ale tyto pozemky nevlastnil. Pozemky zapsané na LV 383 v k. ú. Charvatce u Jabkenic patří Zemědělskému družstvu Luštěnice. Pozemky zapsané na LV 153 v k. ú. Charvatce u Jabkenic patří panu Petrovi Dvořákovi. Pozemky zapsané na LV 56 v k. ú. Charvatce u Jabkenic patří panu Robertu Heythumovi a paní Kateřině Heythumové. Žádný z těchto vlastníků neuplatnil ve stanovené lhůtě ke stavební uzávěře připomínku. Ve vztahu k těmto pozemkům cizích vlastníků tedy nebude připomínka podatele konkrétně vypořádána, nicméně pro zbylé pozemky nacházející se na PZ03 a PZ10 platí tytéž argumenty jako pro Pozemky.

Pozemky podatele se nacházejí na zastavitelné ploše PZ03. Ta byla zastavitelná s funkčním využitím BV od účinnosti původní verze Územního plánu Charvatce (dále jen „Původní ÚP“), tj. od 24. 7. 2009, až do nabytí účinnosti Změny č. 3, tj. do 11. 9. 2022. To znamená, že vlastník měl přes 13 let, kdy mohl Pozemky k výstavbě využít. Původní ÚP ani po změně č. 1 a změně č. 2 neměnil pravidla pro výstavbu v PZ03 a neobsahoval omezení výstavby typu etapizace nebo podmínky vydání regulačního plánu.



Po Změně č. 3 došlo na krátkou dobu ke zrušení zastavitelnosti, ale po vydání Rozsudku je opět plocha PZ03 v Platném ÚP vymezena shodně, jako tomu bylo v Původním ÚP. Přes to, že měl podatel od vydání Rozsudku do okamžiku vydání stavební uzávěry mnoho dalších měsíců, nezískal povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“), resp. územní rozhodnutí nebo společné povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „starý stavební zákon“) pro svůj záměr.

2) Zvláštní část

Připomínka je poměrně rozsáhlá, ale v podstatě se v ní stále opakuje několik okruhů. Pořizovatel proto s ohledem na pojetí připomínky rozdělil vypořádání připomínky také do několika okruhů, a to:

- a. Důvod pořizování stavební uzávěry
- b. Úprava odůvodnění stavební uzávěry
- c. Existující rozhodnutí o dělení pozemků
- d. Neexistující povolení záměru
- e. Nezákonnosti v průběhu zasedání zastupitelstva dne 31. 1. 2025

a. Důvod pořizování stavební uzávěry

Z připomínky je patrné, že došlo k neporozumění právní úpravě, resp. důsledkům Rozsudku. Jak bylo uvedeno, vlivem Rozsudku se na plochu PZ03 (a také PZ10) vrátila regulace, která byla v Platném ÚP před Změnou č. 3. Regulace PZ03 a PZ10 se nyní tedy odlišuje od regulace zbylých velkých zastavitelných ploch PZ07, PZ13 a PZ16, které jsou s Pozemky srovnatelné. Regulace ploch PZ03 a PZ10 tak není v souladu s přístupem Platného ÚP k územnímu rozvoji. Proto je třeba, aby byla prověřena regulace v ploše PZ03 (PZ10). Z tohoto důvodu se stavební uzávěra týká právě těchto dvou ploch a nikoli kupř. PZ15, u které byla regulace prověřena už v okamžiku, kdy byla tato plocha vymezena a v rámci Změny č. 3 nenastala potřeba její regulaci přehodnocovat, neboť nedošlo ke zrušení regulace soudem. Pokud by teoreticky taková situace nastala, byla by řešena stejným způsobem.

Zastupitelstvo obce rozhodlo po zrušujícím Rozsudku, že bude pokračovat v pořizování Změny č. 3 v rozsahu její zrušené části (pro snadné odlišení je tato doplňující změna označena jako Změna č. 3A). To, že má v rámci Změny č. 3A dojít k prověření regulace plyne i z usnesení Zastupitelstva obce Charvatce č. 4-31-01-2025 ze dne 31. 1. 2025:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Charvatce jako příslušný orgán

I. r o z h o d l o

o pokračování v pořizování Změny č. 3 Územního plánu Charvatce – prověření regulace v rozsahu, kterým byla část Změny č. 3 Územního plánu Charvatce zrušena rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 59 A 35/2023-101 ze dne 6. 12. 2023 (dále jen „Změna č. 3A“);

Uvedený postup umožňuje nový stavební zákon v § 114 odst. 1 písm. a): „Dojde-li ke zrušení územně plánovací dokumentace nebo její části nadřízeným orgánem územního plánování v přezkumném řízení nebo soudem, schvalující orgán bezodkladně rozhodne o pokračování v pořizování územně plánovací dokumentace, přičemž pořizovatel naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením dotčen.“

V důvodové zprávě k novému stavebnímu zákonu se píše: „Dojde-li ke zrušení územně plánovací dokumentace nebo její části, buď nadřízeným orgánem územního plánování v přezkumném řízení podle správního řádu, nebo soudem podle soudního řádu správního, zpravidla se pokračuje v pořizování, přičemž se při pořizování naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením dotčen. Nelze však vyloučit ani situace, kdy schvalující orgán ukončí pořizování změny územně plánovací dokumentace či pořizování regulačního plánu. Schvalující orgán může také rozhodnout, že pořídí zcela novou územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, aniž by se k původní dokumentaci vracel.“

Z toho je zřejmé, že nový stavební zákon „pokračování v pořizování ÚPD“ považuje za zcela standardní postup.

Otázka, na který úkon se má navázat (tj. který nebyl soudem zpochybněn), není otázkou, která se má řešit v procesu vydání stavební uzávěry. Jde o proces oddělený od pořizování Změny č. 3A. Pro stavební uzávěru je podstatné pouze to, zda bylo minimálně rozhodnuto o pořízení územně plánovací dokumentace, na kterou je stavební uzávěra navázána, jak plyne z § 123 odst. 1 nového stavebního zákona, a dále to, zda by mohlo v území dojít ke stavební činnosti, která by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace. To je jednoznačně splněno a nelze to zpochybňovat tím, že bude muset u Změny č. 3A pořizovatel vyřešit, na který úkon se naváže, navíc tato otázka samozřejmě nijak nezpochybňuje zákonnost postupu, tj. pokračování v pořizování Změny č. 3 po zrušení její části.

Na podporu argumentace lze odkázat i na důvodovou zprávu k § 123 nového stavebního zákona, kde se uvádí: „*Na základě přezkumu podle správního řádu nebo podle soudního řádu správního může dojít ke zrušení opatření obecné povahy o vydání celé územně plánovací dokumentace, což se děje velice zřídka, nebo jeho části. I v těchto případech lze vydat územní opatření o stavební uzávěře. Vzhledem k tomu, že se po zrušení navazuje při pořizování na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn, zůstává v platnosti rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace nebo její změny. Je tak splněna podmínka pro vydání územního opatření o stavební uzávěře podle odstavce 1a toto územní opatření lze vydat bez dalšího prodlení.*“ Obec tedy při pořizování Změny č. 3A postupuje v souladu se zákonem, stejně tak postupuje v souladu s novým stavebním zákonem ohledně pořizování stavební uzávěry, konkrétně s § 123 odst. 2, kde se říká: *Územní opatření o stavební uzávěře lze vydat také v případech, kdy je zrušena územně plánovací dokumentace nebo její část.*

Vzhledem k tomu, že stavební uzávěra je vydávána právě a pouze kvůli Rozsudku a jeho dopadům, týká se právě a pouze ploch, kterých se týkal Rozsudek. Regulace ploch PZ03 a PZ10 ve smyslu jejich zastavitelnosti nemohla být logicky Změnou č. 3 řádně prověřena a nemohla pro ni být případně nastavena podmínka pořízení územní studie, vzhledem k tomu, že nebyly plochy PZ03 a PZ10 jako zastavitelné nadále vůbec vymezeny. Ponechání původní regulace bez prověření proto není z hlediska územního rozvoje vhodné a žádoucí.

Podatel tedy nemůže být diskriminován tím, že se jiné pozemky a plochy nebudou Změnou č. 3A prověřovat a že se na ně tedy nevztahuje stavební uzávěra, neboť jiných pozemků a ploch se Rozsudek netýkal a regulace v Platném ÚP ve znění po Změně č. 3 pro ně nebyla zrušena.

i. Podmínka územní studie v Platném ÚP

Po Změně č. 3 je v Platném ÚP pro velké zastavitelné plochy podmínka pořízení územní studie v tomto znění:

- *Územní studie rozčlení území na funkční celky, které stanoví optimální územní uspořádání území, tj. zejména vymezí celky veřejných prostranství a ploch pro bydlení, případně další vhodné funkční celky.*
- *Současně stanoví způsoby využití, které jsou pro dané funkční celky žádoucí. Funkční celky a jejich stanovené využití musí vycházet z podmínek využití dané plochy s rozdílným způsobem využití a z jednotlivých koncepcí, stanovených výše v textu.*
- *V rámci odůvodnění územní studie bude prokázán soulad s Územním plánem Charvatce v platném znění, se zadáním územní studie a prokázána bude možnost vedení komunikací v souladu s platnými normami v rámci specifikovaného funkčního celku.*
- *Přijaté řešení bude zdůvodněno, tj. budou vypsány důvody, které vedly k volbě daného řešení, případně i jiné zvažované varianty.*

- *Územní studie zastavitelných ploch PZ07 a PZ16 dále vyhodnotí míru, do jaké realizace výstavby ovlivní migrační prostupnost pro velké svace, a případně přizpůsobí řešení lokality tak, aby byla prostupnost zajištěna.*

Tato podmínka právě u PZ03 a PZ10 chybí, resp. nebylo prověřeno, zda by v Platném ÚP být neměla. To je zásadní odlišující charakteristika těchto 2 ploch oproti dalším zastavitelným plochám, na které ve své připomínce poukazuje také podatel.

Podatel se mýlí, pokud se domnívá, že může svým vlastním názorem nebo skrze stanoviska dotčených orgánů, která se týkají podoby Územního plánu Charvatce před Změnou č. 3, nahradit podmínku pořízení územní studie, resp. prověření toho, zda je z hlediska územního rozvoje potřebná. To skutečně není možné. Proto není ve vztahu k potřebě prověření, zda pro plochy PZ03 (PZ10) také nemá být zpracována územní studie jako podmínka zastavitelnosti, možno argumentovat tím, že si podatel věc posoudil sám a dospěl k závěru, že ne, protože jeho záměr by zajistě podmínky územní studie splnil.

V neposlední řadě je nutno připomenout, že územní studii musí pořídit odborník, argumentace podatele směrem ke splnění podmínek územní studie, kdy si sám určuje, že je jeho záměr souladný s neexistující územní studií, je tedy až na hranici absurdnosti.

b. Úprava odůvodnění stavební uzávěry

Je pravdou, že v odůvodnění návrhu stavební uzávěry bylo nepřesně uvedeno následující: *„Změnou č. 3 ÚP Charvatce mají být, z důvodu ochrany hodnoty v území, kterou je zemědělský půdní fond II. třídy ochrany a z důvodu požadavku na omezení nepřiměřeně vysokého rozvoje obce vyplývajícího z ÚP Charvatce, vypuštěny zastavitelné plochy PZ03 a PZ10.“* Uvedený text je bohužel nedorozuměním mezi záměry obce a pořizovatelem.

Na základě připomínky podatele proto došlo k upřesnění odůvodnění stavební uzávěry tak, aby bylo souladné s výše uvedeným usnesením zastupitelstva. Cílem Změny č. 3A, jak bylo uvedeno, je prověření regulace v rozsahu, kterým byla část Změny č. 3 Územního plánu Charvatce zrušena Rozsudkem. Konkrétní podobu změny č. 3A nelze nyní předjímat, bude výsledkem pořizování této změny. Uvedené nedorozumění bylo také důvodem proto, že se obec rozhodla pro pokračování v pořizování stavební uzávěry skrze zástupce pořizovatele a nepokračovala v pořizování přes úřad územního plánování – Magistrát Mladá Boleslav.

V důsledku odstranění tohoto pochybení současně považuje pořizovatel za vypořádané veškeré části připomínky podatele týkající se domnělé diskriminace. K té mělo podle podatele docházet proto, že na jeho Pozemky byla uvalena stavební uzávěra, protože na nich má dojít ke zrušení zastavitelnosti změnou č. 3A, přičemž ale nemá dojít ke zrušení zastavitelnosti i na jiných zastavitelných plochách. Stavební uzávěra ale nemůže určit, že dojde ke zrušení zastavitelnosti Pozemků, nic takové nepředjímá a k vložení stavební uzávěry na Pozemky nedošlo proto, aby na nich byla skrze stavební uzávěru nebo s naprostou jistotou skrze Změnu č. 3A zrušena zastavitelnost. Jak bylo vysvětleno, textace odůvodnění je důsledkem nedorozumění a je nutno se řídit záměrem Zastupitelstva obce Charvatce vyjádřeným v citovaném usnesení zastupitelstva.

Je tedy třeba zdůraznit, že důvodem pro výběr Pozemků zařazených do stavební uzávěry nebyla např.:

- ochrana ZPF,
- urbanistická hlediska,

- přírodní hodnoty,
- vyváženost krajiny, soudržnost obyvatel,
- rozestavěnost jednotlivých ploch,
- aj.

Není tedy třeba vysvětlovat, jak se Pozemky odlišovat od jiných ploch, na které se stavební uzávěra nevztahuje. To by bylo třeba řešit, kdyby se stavební uzávěra vydávala v jiné situaci než po zrušujícím Rozsudku. Pak by samozřejmě bylo nutné podatelem uváděná kritéria brát v potaz a řádně se jimi zabývat.

Na okraj je třeba dodat, aby nedocházelo k dalším nepochopením a sporům, že se podatel rovněž mylí v tom, jak chápe Rozsudek. Krajský soud samozřejmě nenařídil obci, aby určila Pozemky jako zastavitelné a nezakázal jí, aby je kdykoliv v budoucnu ze zastavitelných ploch nevyjmula (tímto obec nijak nepředjímá výsledek prověřování regulace ve Změně č. 3A, jen uvádí věci na pravou míru). Soud pouze řekl, že Změna č. 3 nebyla dostatečně odůvodněná a nevysvětlila, proč byly plochy PZ03 a PZ10 zrušeny jako zastavitelné a že nebyly dostatečně odlišeny jejich charakteristiky od ostatních ploch, pokud by k jejich vyjmutí ze zastavitelných ploch mělo dojít.

c. Existující rozhodnutí o dělení pozemků

Podatel se rovněž mylí v tom, že by mu snad rozhodnutí o povolení dělení pozemků (rozhodnutí č. j. Výst/2880/2024/Vi, spis. zn. Výst. 2639/2024/Vi ze dne 18.10.2024, které vydal Městský úřad Dobruška, odbor výstavby) zajistilo ochranu jeho legitimního očekávání.

Soudy k tomu říkají: „Soud konstatuje, že navrhovatelce nevzniklo legitimní očekávání vydáním územního rozhodnutí Městského úřadu Hořovice o dělení pozemků ze dne 12. 11. 2018 (které bylo prodlouženo rozhodnutím Městského úřadu ze dne 28. 4. 2022 o další dva roky), rozhodnutí Městského úřadu Hořovice o připojení na obecní komunikaci ze dne 2. 3. 2021 ani koordinovaného závazného stanoviska Městského úřadu Hořovice ze dne 6. 11. 2020 ve věci vodovodní přípojky. Právo umístit záměr o určitých parametrech v území a s tím spjaté legitimní očekávání zakládá až (pravomocné) územní rozhodnutí o umístění stavby.“ (Rozsudek KS Praha čj. 43 A 32/2022- 151ze dne 22. 7. 2022)

Nejvyšší správní soud v tomto případě konstatoval: „Krajský soud proto nijak nepochybil, poukázal-li (s odkazem na závěry rozsudku č. j. 1 As 454/2017-102) na to, že právo umístit záměr o určitých parametrech v území a s tím spjaté legitimní očekávání zakládá pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby (rozsudek ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139, č. 2742/2013 Sb. NSS). Legitimní očekávání ve vztahu k možnosti realizovat pravomocným územním rozhodnutím schválené činnosti není stavební uzávěrou dotčeno (srov. bod 55 rozsudku č. j. 1 As 454/2017-102). Stěžovatelka však nedisponuje pravomocným (územním) rozhodnutím umožňujícím jí výstavbu rodinných domů ve vymezeném území; legitimní očekávání na tuto stavební činnost proto nedopadá.“ (Rozsudek NSS čj. ze dne 7 As 243/2022– 48 ze dne 13. 9. 2023.)

Pouhá parcelace tedy nemá vliv na možnost obce vydat stavební uzávěru, nebo dokonce změnit územní plán.

To, že není povolená parcelace překážkou pro vydání stavební uzávěry, plyne i z další judikatury: „Byť je pro dělení nebo scelování pozemků zapotřebí územního rozhodnutí, resp. společného povolení, z žádného ustanovení stavebního zákona z roku 2006 nevyplývá, že by

dělení nebo scelování pozemků bylo možné podřadit pod pojem „stavební činnost“, kterou je nutno omezit nebo zakázat v nezbytném rozsahu tak, jak o ní uvažuje § 97 a násl. stavebního zákona z roku 2006. Opačný výklad je podle názoru soudu nepřipustně extenzivní a v rozporu se zákonem. V tomto směru proto došlo přijetím OOP k porušení navrhovatelova veřejného subjektivního práva.“ (Rozsudek KSPL ze dne 20. 12. 2024, čj. 77 A 49/2024 – 59.)

Z toho lze dovodit, že v situaci, kdy stavební uzávěra nemůže dělení pozemků zakázat, nemusí je ani zohledňovat v tom smyslu, že by se na rozparcelované pozemky nemohla stavební uzávěra vztahovat. Ostatně vždy je území určitým způsobem vlastnický rozděleno, mnohdy rozdrobeno. Není zřejmé, proč by „čerstvé“ rozdělení pozemků mělo mít přednost před starším dělením již dříve zaneseným do katastru. Pokud by musela stavební uzávěra nebo územní plán brát v potaz pouhé rozdělení území na jednotlivé parcely, resp. zohledňovat vlastnické vztahy dle katastru, pak by taková podmínka obec zásadně omezovala v jakémkoliv řešení rozvoje území, v podstatě by to znamenalo, že nesmí přijmout žádnou regulaci. Není proto možné uvažovat o tom, že samotná parcelace bez dalšího brání vydání stavební uzávěry.

d. Neexistující povolení záměru

Podatel nemá žádné další pravomocné a platné rozhodnutí stavebního úřadu jako je územní rozhodnutí, společné povolení nebo povolení záměru, které by mu zajistilo ochranu jeho záměru. Pokud by je měl, neměla by samozřejmě stavební uzávěra na takové rozhodnutí vliv a záměr by mohl realizovat i přes stavební uzávěru.

Obci je navíc známo, že podatel nezískal pro svůj záměr doposud jednotné environmentální stanovisko. Magistrát města Mladá Boleslav mu vydal dne 22. 1. 2025 pod čj. R/2025/3531/2 nesouhlasné JES. O tom, že by měl JES souhlasné a že by získal pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu pro svůj záměr na všech Pozemcích, obec aktuálně nemá informace.

Ve skutečnosti právě to, že se podatel snaží o získání povolení pro umístění jednoho rodinného domu, dokazuje, že jsou stavební uzávěra a prověření nutnými kroky, které ochrání území obce před zcela nekonceptní a živelnou výstavbou.

e. Napadání procesu vydání usnesení zastupitelstva obce Charvatce

Podatel opakovaně, i v připomínce, tvrdí, že proces přijímání usnesení na zasedání Zastupitelstva obce Charvatce konaného dne 31. 1. 2025, bylo v rozporu se zákonem v několika ohledech. Zde se ale jedná o nepochopení situace v návaznosti na pochybení pořizovatele, jak již bylo vysvětlováno výše pod body ad a) a b). V odůvodnění zveřejněného návrhu stavební uzávěry byla uvedena informace o vypuštění zastavitelných ploch PZ03 a PZ10, kdy se ale jednalo o nepřesnost, protože nic takového z usnesení zastupitelstva nevyplývá a není to tedy cílem změny č. 3A.

Není to tedy tak, jak namítá podatel, že by něco bylo přijímáno mimo veřejné zasedání zastupitelstva obce.

Ostatně lze poukázat, že podatel se obracel se v této věci i na Ministerstvo vnitra, kde uváděl obdobné argumenty jako v připomínce. MV dospělo k závěru, že k porušení zákona nedošlo.

Konkrétně MV řeklo (sdělení Č. j. MV- 12400-15/ODK-2025 ze dne 9. 4. 2025):

Ministerstvo vnitra dodává, že z vyjádření obce Charvatce vyplývá, že ta ví o tom, že pořizovatel, což je orgán státní správy – orgán územního plánování Magistrátu Mladá Boleslav opravdu nesprávně uvedl v odůvodnění návrhu stavební uzávěry následující: „Změnou č. 3 ÚP Charvatce mají být, z důvodu ochrany hodnoty v území, kterou je zemědělský půdní fond II. třídy ochrany a z důvodu požadavku na omezení nepřiměřeně vysokého rozvoje obce vyplývajících z ÚP Charvatce, vypuštěny zastavitelné plochy PZ03 a PZ10.“

To však nemůže být důvodem pro zásah do procesu pořizování **a už vůbec to nemůže být důvod nezákonnosti usnesení Zastupitelstva obce Charvatce**

(odlišného orgánu od pořizovatele). Uvedená nesprávnost musí být primárně řešena skrze připomínky k návrhu stavební uzávěry a případnou následnou úpravou tohoto návrhu před schválením zastupitelstvem. Teprve kdybyste se i po vydání předmětných opatření obecné povahy cítil být dotčen na svých právech, můžete se obrátit na soud nebo na krajský úřad a žádat přezkum daných opatření. V této souvislosti Vás uvědomujeme, že právní služby a poradentství poskytují v České republice dle zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, advokáti, proto Vám Ministerstvo vnitra doporučuje, abyste v předmětné věci zvážil právní pomoc advokáta.

Na základě výše uvedeného Vám Ministerstvo vnitra sděluje, že po zvážení dospělo k závěru, že nejsou naplněny důvody pro dozorový zásah dle § 124 zákona o obcích.

Pořizovatel se proto nebude těmito částmi připomínky dále zabývat, neboť má za to, že byly dostatečně vyřešeny příslušným ústředním správním orgánem.

Navíc pořizovatel zdůrazňuje, že i MV dospělo k závěru, že výše zmíněné nedorozumění obsažené v odůvodnění, je možno napravit na základě vypořádání připomínky a úpravu odůvodnění před vydáním stavební uzávěry.

Pokud jde o střet zájmů, není z připomínky zcela jasné, proč by měli být zastupitelé ve střetu zájmů, když pouze rozhodli o pořízení stavební uzávěry ve vztahu k pozemkům řešeným Změnou č. 3A, když došlo na základě Rozsudku ke zrušení části Změny č. 3 a je třeba prověřit regulaci v ploše PZ03 a PZ10. Podatel to blíže nevysvětluje. To, že zastupitelé vlastní pozemky v katastru obce je běžná věc a samo o sobě to žádný střet zájmů nevyvolává.