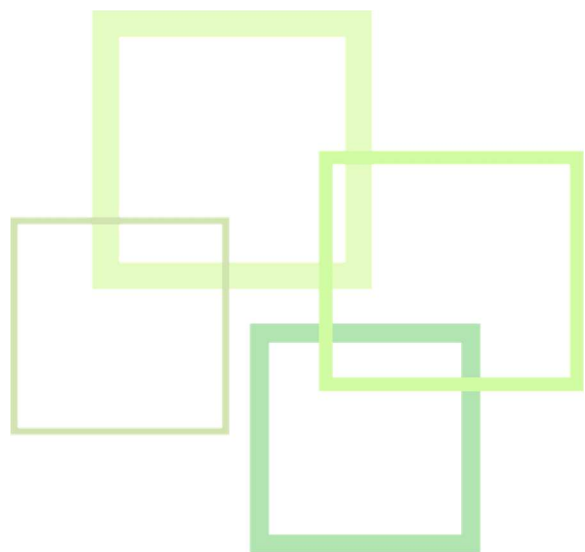


ZMĚNA Č. 4

ÚZEMNÍHO PLÁNU

KVĚTNICE



ODŮVODNĚNÍ

OBJEDNATEL:**Obec Květnice**

zastoupená starostkou Ing. Lenkou Houžvičkovou

K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice

pověřený zastupitel Ing. Lenka Houžvičková

POŘIZOVATEL:**OÚ Květnice**

K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice

zastoupený Ing. Renatou Perglerovou

ZPRACOVATEL:**Ing. Václav Jetel, Ph.D.**

autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541

Trojská 365/145, 17100 Praha 7

vaclavjetel@seznam.cz

AUTOŘI:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

.....
podpis a autorizační razítko

Ing. Václav Jetel
autorizovaný architekt pro územní plánování



OBSAH:

a) postup při pořízení územního plánu	5
b) soulad s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4 a) SZ	7
c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 a) SZ.....	13
d) soulad s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. 4 b) SZ.....	14
e) soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů dle § 53 odst. 4 c) SZ ...	14
f) soulad s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	15
g) výsledek přezkoumání souladu návrhu změny územního plánu dle § 53 odst. 4 SZ	24
h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	24
i) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ.....	24
j) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno.....	24
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení	24
k.1) vymezení zastavěného území.....	24
k.2) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	25
k.3) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	25
k.4) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její uspořádání.....	25
k.5) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně	27
k.6) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	28
k.7) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	32
k.8) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....	32
k.9) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	32
k.10) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	32
k.11) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	33
k.12) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat	

o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání..... 33

k.13) údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 33

l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 33

m) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území..... 33

n) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem 33

o) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení..... 34

p) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 34

p.1) zemědělský půdní fond 34

p.2) pozemky určené k plnění funkce lesa 34

p.3) investice do půdy 34

q) návrh rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění 34

r) vyhodnocení připomínek..... 69

a) postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Květnice na svém zasedání dne 24. 2. 2021 schválilo usnesení č. 2021/01/IV, ve kterém rozhodlo o obsahu Změny č. 4 ÚP Květnice. Důvodem pro pořízení změny územního plánu byla úprava podmínek využití ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území, ploch OV – občanská vybavenost a RN – rekreace na plochách přírodního charakteru a stanovení regulačních prvků a zásad architektonického a hmotového řešení staveb pro plochy BI – plochy bydlení v rodinných domech, příměstské, BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské a SK – smíšené obytné – komerční.

Na základě usnesení zastupitelstva obce byla zaslána žádost na KÚ SK o vydání stanoviska podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění podle ustanovení § 55a stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 23. 4. 2021 pod čj. 042636/2021/KUSK vydal stanovisko:

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability (ÚSES) má k předkládané koncepci následující připomínky:

Vzhledem k obecnému charakteru koncepce, kdy nejsou zřejmé konkrétní změny podmínek v řešených plochách, nelze v této fázi projednávání konflikty koncepce s ochranou výše zmíněných zájmů řádně vyhodnotit. Případné konflikty budou muset být vyhodnoceny v následující fázi projednávání koncepce.

Z hlediska ÚSES sdělujeme, že v řešeném území se nachází následující prvek ÚSES: nadregionální biokoridor NK66 Voděradské bučiny – Vidrholec. V souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje požadujeme vymezovat plochy prvků regionálního ÚSES jako nezastavitelné, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability území. Trasování prvků regionálního a nadregionálního ÚSES je dostupné online v mapové aplikaci na webových stránkách Středočeského kraje: https://gis.kr-stredocesky.cz/js/ozp_opk/.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4, písm. n) zákona sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.“

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 4 územního plánu Květnice na životní prostředí (tzv. SEA).“

Následně zastupitelstvo obce Květnice na svém zasedání dne 18. 5. 2022 schválilo usnesení č. 2022/03/3, ve kterém rozhodlo o pořízení Změny č. 4 ÚP Květnice zkráceným postupem s prvky regulačního plánu.

Po zpracování dokumentace Změny č. 4 ÚP Květnice a jejím předání zpracovatelem bylo svoláno a souladu ustanovením § 55b stavebního zákona veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Květnice jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek, námitek a připomínek.

Veřejná vyhláška byla odeslána a zveřejněna dne 20. 5. 2022 a možnost pro podání stanovisek, námitek a připomínek byla do 30. 6. 2022. Veřejné projednání se konalo dne 23. 6. 2022 od 16:00 hod. na Obecním úřadě Květnice.

Po uplynutí stanovené lhůty byla zaslána žádost na KÚ SK, Odbor územního plánování a stavebního řádu. Krajský úřad SK zaslal své stanovisko dne 1. 2. 2024 pod čj. 010368/2024/KUSK, ve kterém konstatoval:

Citace: „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.“

Po doručení stanovisek byly zpracovány Pokyny po veřejném projednání a dále byly vyhodnoceny doručené námítky a návrh rozhodnutí o námítkách včetně jejich odůvodnění byl zaslán dotčeným orgánům k vydání jejich stanovisek.

Po doručení stanovisek a uplynutí stanovené lhůty bylo požádáno o stanovisko KÚ SK z důvodu nutnosti konání opakovaného veřejného projednání z hlediska vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění a stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a to na základě § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Důvodem byly úpravy a doplnění dalších podmínek využití území jednotlivých funkčních ploch na základě proběhlého referenda a doručených námitek a připomínek k veřejnému projednání výše uvedené změny a upřesnění požadavky v zadání jednotlivých regulačních plánů.

KÚ Stč. kraje zaslal své stanovisko dne 30. 5. 2024 pod čj. 063346/2024/KUSK, ve kterém konstatoval:

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon):

Citace: „Obsahem koncepce je úprava regulativů ploch s rozdílným způsobem využití a upřesnění požadavků v zadání regulačních plánů. Grafická část nebude měněna. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability (ÚSES) nemá k předkládané koncepci připomínky.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona již byl vyloučen významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanoviskem orgánu ochrany přírody pod č. j. 042636/2021/KUSK ze dne 23. 4. 2021 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.“

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon):

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů upraveného návrhu změny č. 4 územního plánu Květnice na životní prostředí (tzv. SEA).“

Po zpracování upravené dokumentace Změny č. 4 ÚP Květnice na základě Pokynů po veřejném projednání a jejím předání zpracovatelem bylo svoláno a souladu ustanovením § 55b stavebního zákona opakované veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Květnice jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek, námitek a připomínek.

Veřejná vyhláška byla odeslána a zveřejněna dne 13. 10. 2025 a možnost pro podání stanovisek, námitek a připomínek byla do 19. 11. 2025. Veřejné projednání se konalo dne 12. 11. 2025 od 16:00 hod. v objektu Rybárny, Na Ladech 350.

Po doručení stanovisek byly zpracovány Pokyny po opakovaném veřejném projednání a zároveň byly vyhodnoceny doručené námítky a návrh rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění byl zaslán dotčeným orgánům k vydání jejich stanovisek.

Po doručení stanovisek byly doplněny Pokyny po opakovaném veřejném projednání, dokumentace Změny č. 4 byla doplněna a předána zastupitelstvu obce k vydání.

Zastupitelstvo obce vydalo Změnu č. 4 dne 29. 6. 2026 usnesením č. 2026/3/16, jako opatření obecné povahy č. 1/2026.

b) soulad s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4 a) SZ

Řešené území se dle Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 8 Politiky územního rozvoje ČR, platné k 1. 10. 2025, nachází v Rozvojové oblasti republikového významu **OB1** [čl. 3.2 (40) PÚR ČR] – Rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, ve Specifické oblasti **SOB9** [čl. 4.2 (75b) PÚR ČR] – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, ve Specifické oblasti **SOB10** [čl. 4.2 (75c) PÚR ČR] – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a ve Specifické oblasti **SOB11** [čl. 4.2 (75d) PÚR ČR] – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Změna č. 4 ÚP Květnice tyto oblasti respektuje a umožňuje intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury, při respektování kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území obce.

Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje priority týkající se ochrany přírody a jejího přirozeného využívání, ochrany životního prostředí a historických hodnot. Návrh změny nevymezuje zastavitelné plochy, plochy přestaveb, koridory a ani územní rezervy.

Změna č. 4 navrhuje pouze změny v podmínkách plošného a prostorového uspořádání území a nevymezuje žádné nové plochy změn. Součástí změny je pouze textová část.

Vyhodnocení priorit PÚR ČR

Priorita 1 (odst. 14, 14a PÚR)

Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje č. 1 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování.

Priorita 2 (odst. 15 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 2 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Změna regulace v sídle Květnice nevytváří podmínky pro sociální segregaci.

Priorita 3 (odst. 16, 16a PÚR)

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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR. Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 3 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování.

Priorita 4 (odst. 17 PÚR)

Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 4 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 5 (odst. 18 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 5 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 6 (odst. 19 PÚR)

Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice nemá zásadní vliv na prioritu č. 6 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 7 (odst. 20, 20a PÚR)

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. ÚP vymezuje zastavitelné plochy ve vhodných lokalitách, kde umístěním nedojde k narušení krajinného rázu. Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 7 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 8 (odst. 21 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice nemá vliv na prioritu č. 8 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 9 (odst. 22 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice svým rozsahem nemá vliv na prioritu č. 9 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 10 (odst. 23 PÚR)

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 10 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 11 (odst. 24, 24a PÚR)

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou). Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 11 Politiky územního rozvoje ČR a vymezené stavby dopravní infrastruktury nadmístního významu.

Priorita 12 (odst. 25 PÚR)

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

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice zvyšuje podíl zeleně a snižuje podíl zastavěnosti území u vybraných ploch, čímž napomáhá cílům definovaným v této prioritě.

Priorita 13 (odst. 26 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice nemá vliv na předmětnou prioritu.

Priorita 14 (odst. 27 PÚR)

Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice svým rozsahem nemá vliv na prioritu č. 14 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 15 (odst. 28 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 15 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 16 (odst. 29 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 16 Politiky územního rozvoje ČR. Zefektivnění veřejné dopravy je mimo měřítko změny územního plánu.

Priorita 17 (odst. 30 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje vymezenou koncepci TI a prioritu č. 17 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 18 (odst. 31 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 18 politiky územního rozvoje a nemění koncepci zásobování energiemi.

Priorita 19 (odst. 32 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 19 Politiky územního rozvoje ČR a nemění stanovenou urbanistickou koncepci. Obecně zvyšuje nároky na dopravu v klidu s ohledem na rostoucí automobilizaci rodin a upravuje prostorové podmínky k zajištění lepší kvality bydlení.

c) soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 a) SZ

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR), ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16.

Změna č. 4 územního plánu plně respektuje požadavky vyplývající ze ZÚR:

Vytváří na území obce podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel. Posiluje kvalitu života obyvatel a obytného prostředí. Vyváženě a efektivně využívá zastavěné území a zachovává funkční a urbanistickou celistvost sídla.

Změna č. 4 územního plánu respektuje zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, významných svým rozsahem pro území kraje, regionu nebo státu. (196)

Na základě **ZÚR SK** bylo nutné uvést změnu č. 4 ÚP Květnice do souladu s touto krajskou dokumentací takto:

(01)

Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Vyhodnocení:

Pro zajištění udržitelného rozvoje, dosažení cílů a úkolů územního plánování a zvýšení atraktivity obce Květnice respektuje změna č. 4 ÚP Květnice krajské priority územního plánování. Změna zásadně nemění dosavadní koncepci rozvoje obce.

(04)

Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje.

Vyhodnocení: Návrh změny č. 4 ÚP Květnice nemá svým rozsahem vliv na stávající strukturu osídlení kraje.

(05)

Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:

g) silnice I/12 v koridoru Praha – Úvaly – Český Brod;

Vyhodnocení: Návrh změny č. 4 ÚP Květnice nemá svým rozsahem vliv na realizaci staveb a opatření pro zlepšení dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje.

(07)

Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území obce. Posílit kvalitu života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídla potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny. Vyváženě

a efektivně využívat zastavěné území a zachovat funkční a urbanistickou celistvost sídla, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídle před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území.

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice neovlivňuje svým rozsahem tuto prioritu.

(11)

Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území;

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice podporuje transformaci v plochách přestaveb pro udržitelný rozvoj bydlení.

d) soulad s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. 4 b) SZ

Změna č. 4 ÚP Květnice je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, vyváženým vztahem podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. ÚP uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generace budoucí.

Změna č. 4 ÚP Květnice zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj bydlení návrhem nových regulativů a zvýšených požadavků na dopravu v klidu u novostaveb pro bydlení.

Změnou č. 4 ÚP Květnice jsou koordinovány veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

Změna č. 4 ÚP Květnice nemá vliv na ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území. Změna respektuje vymezené přírodní prvky veřejné zeleně a NRBK K66.

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

§ 18 odst. 1) - 6)	Návrh změny č. 4 nemá zásadní vliv na cíle územního plánování naplňované vydaným územním plánem.
--------------------	--

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

§ 19 odst. 1 písm. a) - o)	Návrh změny č. 4 nemá zásadní vliv na plnění úkolů územního plánování naplňované vydaným ÚP.
§ 19 odst. 2)	Součástí změny č. 4 není vyhodnocení vlivů na životní prostředí, na udržitelný rozvoj území a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu.

e) soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů dle § 53 odst. 4 c) SZ

Při zpracování změny č. 4 ÚP Květnice bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

ČÁST PRVNÍ	(§ 1-3)	- Změna č. 4 územního plánu je zpracována dle pokynů stavebního zákona, použité termíny v územním plánu jsou v souladu s termíny dle SZ;
ČÁST DRUHÁ	(§ 4-5)	- Změna č. 4 územního plánu je v součinnosti s výkonem veřejné správy, s orgány obce, orgány kraje a ministerstvem;
ČÁST TŘETÍ	(§ 18-20)	- Změna č. 4 územního plánu respektuje cíle a úkoly územního plánování (viz kap. d)), byl vyhotoven v tištěné a elektronické verzi v rozsahu a počtu dle schváleného zadání územního plánu a předán pořizovateli;
	(§ 24)	- Zpracovatel změny č. 4 územního plánu je autorizovaným architektem pro obor územní plánování – je v souladu se SZ;
	(§ 43)	- Změna č. 4 územního plánu stanovuje všechny body uvedené v odst.1, nevymezuje plochy pro územní studii dle odst.2, respektuje a zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a politikou územního rozvoje, neobsahuje náležitosti podrobnosti regulačního plánu nebo územního rozhodnutí;
	(§ 44)	- Zastupitelstvo obce rozhodlo v souladu se SZ o pořízení změny č. 4 územního plánu na svůj podnět;
	(§ 47)	- Obsah změny č. 4 územního plánu byl schválen dle SZ;
	(§ 50-56)	- Návrh změny č. 4 územního plánu byl pořízen a zpracován dle pokynů pro zpracování a dle obsahu změny územního plánu pro zkrácené řízení, následné úkony budou provedeny v souladu se SZ;
	(§ 57)	- Není uplatněno;
	(§ 58-60)	- Zastavěné území bylo vymezeno dle §58 zákona č. 183/2006 Sb. a dle metodického pokynu Vymezení zastavěného území Ministerstva pro místní rozvoj (duben 2007), další úkony budou provedeny v souladu se SZ;
	(§ 101)	- V návrhu změny č. 4 ÚP nebylo uplatněno předkupní právo dle SZ pro nově vymezené VPS;
ČÁST ČTVRTÁ	(§ 170)	- V návrhu změny č. 4 ÚP nebyly v souladu se SZ uplatněny VPS a VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Změna č. 4 ÚP Květnice byla vypracována dle přílohy č.7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., grafická část nebyla vypracována, neboť se jedná o změnu textové části a z analýzy území nevyšla potřeba aktualizovat zastavěné území, které se po vydání změny č. 2 nezměnilo (vydána dne 16. 6. 2021).

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Změnou č. 4 ÚP Květnice nebyly vymezeny nové plochy s rozdílným způsobem využití.

f) soulad s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů.

Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje:

- ❑ podmínky ochrany zdravých životních podmínek v souladu se zákonem č. 358/2000 Sb. O ochraně veřejného zdraví;
- ❑ zájmy civilní a požární ochrany pro zvýšení bezpečnosti obyvatel a návštěvníků území především dle zákona č. 339/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví;

- ❑ nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a požadavky zákona č. 358/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví;
- ❑ požadavky z hlediska požární ochrany. Dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a podle § 7 odst. 8 písm.

Vyhodnocení stanovisek k návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice po veřejném projednání:

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2
2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
3. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
4. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
5. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
6. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1
7. Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
9. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, 256 01 Benešov
12. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2
13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2
14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno
15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Kladno, Kubelíkova 2797, 272 01 Kladno
16. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1
17. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5
18. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
19. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor dopravy, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
20. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek památkové péče, Masarykovo náměstí 1, 2, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 063322/2022/KUSK ze dne 1. 6. 2022

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability (ÚSES) nemá k předkládané koncepci připomínky.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona již byl vyloučen významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanoviskem orgánu ochrany přírody vydaným v rámci stanoviska č.j. 042636/2021/KUSK ze dne 23. 4. 2021 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

Odůvodnění stanoviska: V řešeném území se nenachází zvláště chráněná území v gesci Krajského úřadu. Koncepce se nedotýká prvků regionálního a nadregionálního ÚSES. Na základě údajů Nálezové databáze ochrany přírody Agentury ochrany přírody a krajiny ČR Krajský úřad nemá informace o potenciálním konfliktu koncepce se zákonem stanovenými podmínkami ochrany zvláště chráněných druhů.

Provedené úpravy koncepce nejsou, vzhledem k jejich charakteru, umístění a rozsahu, významné z hlediska vlivu koncepce na soustavu Natura 2000.

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k veřejnému projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Květnice, neboť změna územního plánu se netýká zájmů uvedených dle zákonů výše, případně Krajský úřad není příslušný k uplatnění stanoviska.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky.

Návrh změny č. 4 neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 2 územního plánu Veletov. Příslušným správním orgánem

státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 26694/2022 ze dne 28. 6. 2022

Citace: „Na základě oznámení Obecního úřadu Květnice, K Dobročovicům 35, 250 84 Sibřina, IČO 006 40 042, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 55b, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), předložený Návrh Změny č. 4 ÚP Květnice k veřejnému projednání konanému dne 23.06.2022.

Po zhodnocení souladu předloženého Návrhu Změny č. 4 ÚP s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto stanovisko: S Návrhem Změny č. 4 ÚP Květnice k veřejnému projednání se souhlasí.“

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, čj. HSKL-4645-2/2022 – MB ze dne 14. 6. 2022

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci vyvěšenou dne 13. 6. 2022 na www.kvetnice.eu.

Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, čj. SBS 22377/2022/OBÚ-02/1 ze dne 30. 5. 2022

Citace: „K Vašemu oznámení o projednání návrhu změny č. 4 Územního plánu Květnice ze dne 20. 05. 2022 č.j. 556/2022, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 23. 05. 2022 pod č.j. SBS 22377/2022/OBÚ- 02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh se týká území obce, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek.

OBÚ k tomuto návrhu nemá námítky.“

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MÚBNLSB-OŽP-56039/2022-HUZIV ze dne 27. 6. 2022

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 138127/2022-1322-OÚZ-PHA ze dne 22. 6. 2022

Citace: „Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušně ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP – Ochraném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části pod legendou koordinačního výkresu je již zapracována textová poznámka.

MCTR pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části pod legendou koordinačního výkresu je již zapracována textová poznámka.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vyhodnocení: Zpracovatel doplní do textové části Odůvodnění kapitolu „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“, v které budou uvedeny citované jevy. V grafické části zpracovatel doplní pod legendu koordinačního výkresu poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MÚBNLSB-OŽP-56039/2022-HUZIV ze dne 27. 6. 2022

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

Citace: „Z pohledu vlivu na krajinný ráz je nepřijatelná velikost pozemku pro rodinný izolovaný dům 450 m². Požadujeme stanovit minimální plochu pozemků 650 m².“

Vyhodnocení: Vzhledem k tomu, že obec Květnice je hustě zastavěným územím a zároveň při porovnání velikosti stávajících pozemků pro stanovení min. velikosti pozemku pro rodinný dům 450 m², byla zpracovatelem stanovena právě výměra 4vše uvedených 450 m². Jedná se o obec v přímé návaznosti na Hl. město Praha, kde je extrémní zájem o výstavbu. I z výše uvedených důvodů je navrženo funkční využitím ploch pro výstavbu rodinných domů BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské a nikoli např. bydlení venkovské, neboť obec Květnice již není obcí klasického venkovského typu a její uspořádání se přibližuje více městskému typu. Dalším důvodem pro stanovení výměry 450 m² byla i skutečnost, že obec již nechce další výstavbu v e volné krajině, a to nejen z pohledu ochrany krajinného rázu, ale také vzhledem k ochraně zemědělského půdního fondu. Požadavku tedy nebude vyhověno a zpracovatel doloží v textové části odůvodnění důvody, pro které byla velikost pozemku stanovena výše uvedenou výměrou.

Vyjádření oprávněných investorů:

Do stanoveného data veřejného projednání nebyla vyjádření (námitky) oprávněných investorů doručena.

Vyhodnocení stanovisek k návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice po opakovaném veřejném projednání:

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, čj. MV- 67849-18/OSM-2016 ze dne 18. 11. 2025

Citace: „V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Květnice neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky.

Zároveň sdělujeme, že v současné době nevidujeme na území obce Květnice žádné RRL spoje či koncová (elektronická) zařízení Ministerstva vnitra ČR.“

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 140641/2025/KUSK ze dne 11. 11. 2025

Odbor životního prostředí a zemědělství

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Květnice, neboť změna územního plánu se netýká zájmů uvedených dle zákonů výše, případně Krajský úřad není příslušný k uplatnění stanoviska.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Květnice nemá připomínky.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Květnice, a proto nemá připomínky.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 79929/2025 ze dne 14. 11. 2025

Citace: „Na základě žádosti Obecního úřadu Květnice, K Dobročovicům 35, Květnice, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, územně plánovací dokumentaci „Návrh Změny č. 4 ÚP Květnice k veřejnému projednání konanému dne 12.11.2025“, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: S Návrhem Změny č. 4 ÚP Květnice k veřejnému projednání se souhlasí.“

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, čj. HSKL-8791-2/2025-MB ze dne 4. 11. 2025

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci vyvěšenou dne 04. 11. 2025 na www.kvetnice.eu.

Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.“

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MÚBNLSB-OŽP-126933/2025-HUZIV ze dne 18. 11. 2025

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MÚBNLSB-OŽP-126933/2025-HUZIV ze dne 18. 11. 2025

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

Citace: „Kapitola e2). návrh ÚSES nově uvádí možnost umístit do ploch ÚSES mobiliáře a herní prvky, což se nemusí slučovat s funkcí ÚSES; požadujeme do dokumentace doplnit, že k případnému umístění je třeba vyžádat si stanovisko orgánu ochrany přírody. Dále by bylo vhodné doplnit do regulativů pro prvky ÚSES zákaz umísťovat v těchto plochách oplocení.

Min. velikost parcely pro izolovaný rodinný dům stanovená na 450 m² může neúměrně zahušťovat zástavbu.“

Vyhodnocení: Zpracovatel doplní do dokumentace k plochám ÚSES odkaz na souhlas orgánu ochrany přírody a krajiny s umístěním mobiliáře a herních prvků.

Ohledně výměry pozemků uvádíme: Vzhledem k tomu, že obec Květnice je hustě zastavěným územím a zároveň při porovnání velikosti stávajících pozemků pro stanovení min. velikosti pozemku pro rodinný dům 450 m², byla zpracovatelem stanovena právě výměra výše uvedených 450 m². Jedná se o obec v přímé návaznosti na Hl. město Praha, kde je extrémní zájem o výstavbu. I z výše uvedených důvodů je navrženo funkční využitím ploch pro výstavbu rodinných domů BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské a nikoli např. bydlení venkovské, neboť obec Květnice již není obcí klasického venkovského typu a její uspořádání se přibližuje více městskému typu.

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek. Upozorňujeme, že je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu a ke zhoršení odtokových poměrů daného území.

Veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí. ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. Musí být zajištěn dostatečný bilanční příslib dodávky vody z veřejného vodovodu.“

Vyhodnocení: Změna č. 4 nemění koncepci technické infrastruktury a napojení objektů na technickou infrastrukturu je řešeno v kapitole d.2) technická infrastruktura srovnávacího textu.

- zákon č. 541/2020 Sb. o odpadech, v platném znění

Citace: „Bez připomínek. Pouze požadujeme upravit v kapitole d.2.4) odpadové hospodářství bod c), že v současné době je platným zákonným předpisem pro nakládání s odpady zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech jeho prováděcí vyhlášky.“

Vyhodnocení: Zpracovatel opraví v kapitole d.2.4) odpadové hospodářství bod c) odkaz na zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech.

Stanoviska doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 34558/2026 ze dne 14. 5. 2026

Citace: „Na základě žádosti Obce Květnice, K Dobročovicům 35, Květnice 250 84, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, územně plánovací dokumentaci „Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 4 ÚP Květnice“, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: S předloženým návrhem rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 4 ÚP Květnice se souhlasí.“

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, čj. HSKL-3747-2/2026 – MB ze dne 12. 5. 2026

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona

239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 23. 04. 2026.

Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.“

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MÚBNLSB-OŽP-56388/2026-HUZIV ze dne 21. 5. 2026

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

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

Citace: „Kapitola e2). návrh ÚSES nově uvádí možnost umístit do ploch ÚSES mobiliáře a herní prvky, což se nemusí slučovat s funkcí ÚSES; požadujeme do dokumentace doplnit, že k případnému umístění je třeba vyžádat si stanovisko orgánu ochrany přírody. Dále by bylo vhodné doplnit do regulativů pro prvky ÚSES zákaz umísťovat v těchto plochách oplocení.

Min. velikost parcely pro izolovaný rodinný dům stanovená na 450 m² může neúměrně zahušťovat zástavbu.“

Vyhodnocení: Návrh rozhodnutí o námitkách neobsahoval řešení, které by upravovalo projednávanou dokumentaci. Dotčený orgán pouze přepsal své stanovisko k opakovanému veřejnému projednání a v rámci vyhodnocení stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách nebude stanovisko akceptováno.

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 541/2020 Sb. o odpadech, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

Vyjádření oprávněných investorů:

Do stanovené termínu opakovaného veřejného projednání nebyla vyjádření (námitky) oprávněných investorů doručena.

g) výsledek přezkoumání souladu návrhu změny územního plánu dle § 53 odst. 4 SZ

Změna č. 4 ÚP Květnice je zpracována v souladu s § 53 odst. 4 stavebního zákona.

h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

i) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ

Posouzení vlivu změny koncepce na životní prostředí nebylo zpracováno (SEA).

j) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno

Viz bod i).

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Návrh změny č. 4 ÚP Květnice není v rozporu s rozbohem udržitelného rozvoje území dle ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, tj. vytváří podmínky pro využití silných stránek a příležitostí a pro řešení slabých stránek a hrozeb.

Důsledkem přijetí navrhované koncepce nedojde k ovlivnění všech tří pilířů udržitelného rozvoje území.

k.1) vymezení zastavěného území

(odůvodnění ke kapitole a) návrhu ÚP)

Zastavěné území se změnou č. 4 nemění, neboť po analýze území nevznikla potřeba aktualizovat jeho hranici, která byla aktuálně vymezená v rámci změny č. 2 (vydána dne 16.6. 2021).

k.2) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

(odůvodnění ke kapitole **b**) návrhu ÚP)

Změna č. 4 nemění základní koncepci rozvoje území obce.

Hlavní zásady a cíle základní koncepce rozvoje obce

Změna č. 4 ÚP nemění základní koncepci rozvoje území, neboť je tvořena především úpravou funkčního využití ploch a podmínek plošného a prostorového uspořádání území viz kap. f) výrokové části. Přesto je kapitola b.1 v bodě b) v sedmé odrážce doplněna o konkrétní stavby bývalého Lichtenštejnského statku s Krýsovou vilou, které tvoří nezpochybnitelně nejvýznamnější brownfield v centru obce Květnice.

Hlavní zásady a cíle ochrany a rozvoje hodnot

Změna č. 4 ÚP nemění zásady a cíle ochrany a rozvoje hodnot. Změna č. 4 pouze upřesňuje a konkretizuje hlavní urbanistické hodnoty území, a to konkrétně v centru obce, které by měly být prioritně rozvíjeny a chráněny před poškozením či výrazně respektovány při zásadní rekonstrukci a přestavbě centra obce.

k.3) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

(odůvodnění ke kapitole **c**) návrhu ÚP)

Návrh urbanistické koncepce

Změna č. 4 ÚP nemění urbanistickou koncepci sídla.

Vymezení zastavitelných ploch a koridorů

Změna č. 4 ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy ani koridory.

Vymezení ploch přestavby

Změna č. 4 ÚP nemění a ani nevymezuje nové plochy přestavby.

Vymezení ploch změn v nezastavěném území

Změna č. 4 ÚP nevymezuje plochy změn v nezastavěném území.

k.4) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její uspořádání

(odůvodnění ke kapitole **d**) návrhu ÚP)

Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Změna č. 2 ÚP nemění systém silniční dopravy, neboť se nepředpokládá zásadní zvýšení nároků na kapacitu dopravy.

Pěší doprava

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této podkapitoly.

Cyklistická doprava

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této podkapitoly.

Doprava v klidu

Změna č. 4 ÚP doplňuje výrok této podkapitoly o nové odstavce, a to s ohledem na veřejný zájem, který sleduje dostatečnou kapacitu odstavných stání na pozemcích jednotlivých nemovitostí určených pro bydlení a nebytové prostory.

Pro byty do 200 m² včetně a nad 200 m² bylo zvoleno nezbytné minimum odstavných parkovacích stání, které zohledňuje zvýšený počet automobilů, které při odstavování vozidel zabírají veřejná prostranství a snižují celkovou kvalitu obytného prostředí. Tento požadavek na územní rozvoj obce je ve veřejném zájmu, aby byla zajištěna plynulost silničního provozu a aby nebyla nadále snižována kvalita obytného prostředí se zvyšujícím podílem automobilizace. Toto opatření územního plánu sleduje kvalitnější projektování obytných domů a následnou výstavbu.

Dále změna územního plánu ve veřejném zájmu striktně stanovuje podmínky pro počty odstavných (vázaných) stání a návštěvnických stání pro nebytové prostory, kdy s ohledem na budoucí velikosti provozoven je nezbytné již pro započatých 100 m² ČPP kalkulovat minimálně 2 parkovací stání. Toto opatření má zamezit dopravní problémy na stávajících místních komunikacích skupiny D (obytných zónách) i C.

Dopravní zařízení

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této podkapitoly.

Veřejná doprava

Změna č. 4 ÚP nevymezuje nové plochy pro veřejnou dopravu.

Technická infrastruktura

Změna č. 4 ÚP nenavrhuje žádné změny v koncepci technické infrastruktury (dále TI) a ani nepředkládá zásadní zvýšení nároků na kapacitu TI v místě změny, na úrovni územního plánu.

Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Změna č. 4 ÚP ruší část věty „a osazení odlehčovací komory s přepadem do VT Výmola“, neboť tato stavba již není prakticky realizovatelná a obec tak navrhuje její úplné vypuštění.

Odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace)

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této podkapitoly.

Energetika

Zásobování elektrickou energií

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této podkapitoly.

Zásobování plynem a teplem

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této podkapitoly.

Telekomunikace

Na základě požadavku obce byla doplněna tato podkapitola o novou větu z důvodu preference posílení datových služeb prostřednictvím kapacitnější a bezpečnější telekomunikační sítí z optických kabelů.

Odpadové hospodářství

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této podkapitoly.

Občanské vybavení

Změna č. 4 ÚP nevymezuje nové plochy občanského vybavení. Pro výpočet podílu občanské vybavenosti v plochách SK se zpřesňuje ukazatel podlažních ploch na u odborné i laické úrovni obecně známé „čisté podlažní plochy – NFA (Net Floor Area)“, která je součtem všech podlažních ploch, od kterých jsou odečteny všechny vnitřní svislé nosné konstrukce, vnější konstrukce (balkony, terasy), obvodové konstrukce a nevyužitelné plochy podlaží. Změna navrhuje novou definici občanského vybavení pouze pro účely posuzování podílu ploch vůči plochám bydlení, zejména pro plochy SK a bytové domy. Nepřípustné typy občanské vybavenosti (administrativní kanceláře či ateliéry) sledují eliminaci skrytých bytů, které stavebníci často v praxi schovávají za ateliéry či kanceláře a následně při provozu stavby extrémně zatěžují dopravní a technickou infrastrukturu obce. Toto opatření tak vychází z veřejného zájmu obce, které vedle výše uvedené eliminace sleduje i polyfunkčnost území v souladu s PÚR ČR a ZÚR SK (diverzita funkcí v převážně obytném území).

Veřejná prostranství

Změna č. 4 ÚP nenavrhuje žádné změny v koncepci veřejných prostranství.

k.5) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

(odůvodnění ke kapitole e) návrhu ÚP)

Návrh koncepce uspořádání krajiny

Změna č. 4 ÚP nemění koncepci uspořádání krajiny ani obecné základní zásady uspořádání krajiny. Změnou nejsou vymezovány nové plochy ovlivňující charakter krajiny.

Návrh systému ÚSES

Změna č. 4 ÚP doplňuje rozsah podmíněčně přípustných záměrů v nezastavěném území o mobiliář a herní prvky, a to na základě požadavku obce, která tímto sleduje veřejný zájem na zvyšování rekreačního potenciálu na přírodních plochách, pokud nejsou v rozsahu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny.

Prostupnost krajiny

Změna č. 4 ÚP nezasahuje do volné krajiny a její prostupnost se tedy nemění.

Protierozní opatření

Změna č. 4 ÚP nenavrhuje protierozní opatření.

Vodní hospodářství a opatření proti povodním

Kapitola e.3) bod a) se doplňuje o novou větu: „Územní plán stanovuje vytvářet podmínky pro zpomalení odtoku povrchových vod prostřednictvím tůní a ploch pro zadržování vody v krajině.“, a to na základě požadavku obce, která ve veřejném zájmu usiluje o zpomalení odtoku povrchových vod a zvýšení retenční schopnosti území podél vodních toků resp. kolem Výmoly.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Změna č. 4 ÚP nenavrhuje nové plochy pro rekreaci.

- k.6) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

(odůvodnění ke kapitole f) návrhu ÚP)

Změna č. 4 ÚP definuje hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití, podmínky plošného a prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu, a to přímo do výrokové části. V původním územním plánu před změnami č. 1 a 2 byly tyto definice součástí odůvodnění. Po vydání jednotlivých změn však dochází ke zpracování úplného znění, jehož součástí již není původní odůvodnění. Aby pro každého uživatele existoval jasný výklad těchto důležitých podmínek, bylo rozhodnuto o doplnění definic do výrokové části.

Po veřejném projednání byla doplněna definice rodinného domu, která respektuje definici z nového Stavebního zákona a v duchu podrobnější regulace stanovuje omezení pro vstupy do RD tak, aby se eliminovaly případy nevhodných staveb RD typu dvojdomů či řadových trojdomů na jedné parcele.

Dále Změna č. 4 mění výrok kapitoly f) v plochách **BI, RN, OV, OS, ZV, SV, SK, NZ** a **NS**, a to v bodech 1) až 26), a to na základě zvýšení ochrany urbanistických hodnot území, zlepšení kvality obytného prostředí, ke zkvalitnění urbanistických a architektonických návrhů, zvyšování retenční schopnosti území a především k ochraně charakteru území.

Ad 1) Pro plochy BI se zařazují v rámci nepřípustného využití bytové domy, ačkoliv by měla postačovat definice hlavního využití území. Tato úprava je deklaratorní a striktně zamítá jakoukoliv zástavbu neslučitelnou s charakterem území individuálních rodinných domů, která by výrazně zhoršila kvalitu obytného prostředí a enormně zatížila kapacity veřejné infrastruktury.

Ad 2) Pro plochy BI se dále doplňují nové Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu, které mají důvod zamezit narušení charakteru území, které v některých případech nenavazuje a nerespektuje okolní zástavbu. Tyto změny jsou z podnětu obce a po vyhodnocení naplňování platného územního plánu jeho autorem. S ohledem na velmi špatné podmínky bydlení v řadových domech, které by i výrazně narušily kvalitu obytného prostředí, se navrhuje ve veřejném zájmu úplný zákaz těchto druhů staveb pro individuální bydlení. V tomto ohledu jsou dle obce a autora územního plánu nepřípustné i cizorodé formy objektů jako roubenky či sruby, které neodpovídají vzoru venkovského bydlení v příměstské oblasti. S ohledem na ochranu charakteru území je nezbytné vyloučit i typy zastřešení (ploché, stanové, mansardové), které lze akceptovat pouze v městské zástavbě, a to i s ohledem na výsledky místního referenda z 28. 6. 2009. Změna ÚP dále

navrhuje podmínky pro základní vlastnosti oplocení, které jsou jednou z nejpodstatnějších staveb tvořící veřejná prostranství a mají tak obrovský vliv na celkové vnímání jejich kvality. Snahou úprav ÚP je zajištění tradičního způsobu oplocení, kdy min. polovina plochy plotu je průhledná a navazující části soukromých pozemků se účastní vizuálně dění na veřejných prostranstvích.

Ad 3) V rámci změny č. 4 je zapotřebí jasně definovat počty podlaží, aby si budoucí stavebníci špatně nevykládali pojem „2 nadzemní podlaží“, který je obsažen v platném územním plánu. Stanovení podlažnosti staveb je další nezbytnou podmínkou ve veřejném zájmu, která má za cíl ochránit stávající charakter zástavby tvořící převážně rodinné domy s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím.

Ad 4) S respektem k místnímu referendu (28. 6. 2009) byla stanovena minimální výměra pozemku pro umístění rodinného domu na 450 m². Dále byl s ohledem na kapacitu veřejné infrastruktury (a především technické infrastruktury) snížen možný počet bytů u rodinných domů na max. 2, což je nezbytné opatření ve veřejném zájmu, a to i za účelem eliminace zneužívání definice rodinného domu, kdy vznikají malé bytové domy (3 byty a min. 1 nebytový prostor ve velikosti a někdy i dispozice bytu). Územní plán se tak vrací k tradičnímu pojetí rodinného bydlení jako soužití více generací, a to pouze s jedním vstupem a vjezdem na pozemek, a jedním vstupem do každého rodinného domu zvlášť. Tímto opatřením ve veřejném zájmu chce obec zajistit eliminaci staveb, které napodobují dvojdomy či trojdomy umístěné však na jednom stavebním pozemku. U dvojdomů je pro přesné vyjádření regulace velikosti pozemků doplněna věta ve smyslu takovém, aby každému budoucímu stavebníku bylo zřejmé, že pro stavbu dvojdomu jsou nezbytné 2 pozemky, které musí mít v součtu min. 900 m².

Ad 5) S ohledem na ochranu ZPF zvyšuje návrh změny ÚP u ploch BI min. index zeleně o 5%. Toto zvýšení se pozitivně projeví i na soukromé zeleni a celkově lepšímu obrazu sídla v rámci celé krajiny.

Ad 6) V plochách RN jsou přípustné takové druhy oplocení, které nebrání volnému pohybu drobných živočichů s ohledem na zajištění biodiverzity území.

Ad 7) V plochách RN, pro posílení ochrany a rozvoje přírody a krajiny, byl doplněn název podkapitoly, který je součástí definice podmínky realizovatelnosti nějakého stavebního záměru.

Ad 8) Na základě požadavku obce, ve veřejném zájmu, upravuje změna ÚP jednotlivé podmíněčně přípustné stavby a zařízení pro plochy RN, a to pouze specifikací občanské vybavenosti (pouze veřejné!) a doplněním druhé části věty o jasnou proklamaci, že se u služeb jedná o stavby a zařízení, které bezprostředně souvisí s rekreací na plochách přírodního charakteru, a tak nemůže dojít k umístění obytných či rekreačních domů. Každý nový záměr musí být posuzován s ohledem na kvalitu obytného a životního prostředí.

Ad 9) Míra využití doplněna po veřejném projednání na základě požadavku obce resp. určeného zastupitele, která sleduje regulaci území ploch rekreace s ohledem na omezení možnosti výstavby objektů pro trvalé bydlení s vyšším podílem zpevněných ploch.

Ad 10) Rozsah hlavního využití ploch občanského vybavení rozšířen dle definice ze Stavebního zákona.

Ad 11) Pro plochy OV, které mají sloužit primárně pro uspokojení veřejných potřeb stávajících obyvatel, se rozšiřuje okruh nepřipustných staveb i na polyfunkční objekty, které mohou obsahovat byty, ale nesplňují definici obytných domů. Úprava vyvolána na základě požadavku obce, která chce předejít obcházení ustanovení o nepřipustnosti pozemků pro bydlení.

Ad 12) Úprava výškové regulace explicitním vyjádřením maximální přípustné výšky, aby bylo zabráněno různým výkladům, co je a co není sousední zástavba.

Ad 13) Úprava výškové regulace s ohledem na logické sladění s plochami OV, na základě požadavku obce.

Ad 14) Na základě požadavku obce, ve veřejném zájmu, upravuje změna ÚP jednotlivé podmíněčně přípustné stavby a zařízení pro plochy ZV, a to pouze pro veřejné stavby, převážně dnes již v plochách ZV existujících, s umožněním realizace nezbytných sociálních zázemí (hygienická zařízení) či drobných staveb k úkrytu před vlivy počasí nebo pro nezbytný související prodej prostřednictvím dočasných staveb - stánků. Každý nový záměr musí být posuzován s ohledem na vliv na kvalitu obytného a životního prostředí.

Ad 15) Pro plochy SV se zařazují v rámci nepřípustného využití bytové domy, neboť dle definice hlavního využití území je taková to forma zástavby teoreticky přípustná, ačkoliv to není tradiční způsob zástavby venkovského bydlení. Tato úprava tak striktně zamítá jakoukoliv zástavbu neslučitelnou s charakterem území individuálních rodinných domů venkovského charakteru, která by výrazně zhoršila kvalitu obytného prostředí a enormně zatížila kapacity veřejné infrastruktury.

Ad 16) Pro plochy SV se doplňují nové Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu, které mají důvod zamezit narušení charakteru území, které v některých případech nenavazuje a nerespektuje okolní zástavbu. Tyto změny jsou z podnětu obce a po vyhodnocení naplňování platného územního plánu jeho autorem. S ohledem na velmi špatné podmínky bydlení v řadových domech ve venkovské zástavbě, které by i výrazně narušily kvalitu obytného prostředí, se navrhuje ve veřejném zájmu úplný zákaz těchto druhů staveb pro individuální bydlení. Dále bylo vyhodnoceno jako nepřípustné pro venkovský charakter zástavby i dvojdomy, které při maximalizace objektů mají výraz bytového domu. V tomto ohledu jsou dle obce a autora územního plánu nepřípustné i cizorodé formy objektů jako roubenky či sruby, které neodpovídají vzoru venkovského bydlení. S ohledem na ochranu charakteru území je nezbytné vyloučit i typy zastřešení (ploché, pultové, stanové, mansardové), které lze akceptovat pouze v městské zástavbě, ale ne ve venkovské struktuře osídlení. Změna ÚP dále navrhuje podmínky pro základní vlastnosti oplocení, které jsou jednou z nejpodstatnějších konstrukcí tvořící veřejná prostranství a mají tak na ně obrovský vliv. Snahou úprav ÚP je zajištění tradičního venkovského způsobu oplocení, kdy min. polovina plochy plotu je průhledná a navazující části soukromých pozemků se účastní vizuálně dění na veřejných prostranstvích.

Ad 17) Na základě vyhodnocení stavu území autorem územního plánu a z podnětu obce byl snížen index zastavění území z 0,4 na 0,3. Toto snížení sleduje trendy v posílení zelené infrastruktury sídel a v postupném snižování ploch hospodářských objektů u venkovských staveb.

Ad 18) S respektem k místnímu referendu (28. 6. 2009) byla stanovena minimální výměra pozemku pro umístění izolovaného rodinného domu na 450 m². Dále byl s ohledem na kapacitu veřejné infrastruktury (a především technické infrastruktury) snížen možný počet bytů u rodinných domů na max. 2, což je nezbytné opatření ve veřejném zájmu, a to i za účelem eliminace zneužívání definice rodinného domu, kdy vznikají malé bytové domy (3 byty a min. 1 nebytový prostor ve velikosti a někdy i dispozice bytu). Územní plán se tak vrací k tradičnímu pojetí rodinného bydlení jako soužití více generací, a to pouze s jedním vstupem a vjezdem na pozemek, a jedním vstupem do každého rodinného domu zvlášť. Tímto opatřením ve veřejném zájmu chce obec zajistit eliminaci staveb, které napodobují dvojdomy či trojdomy umístěné však na jednom stavebním pozemku.

Ad 19) S ohledem na ochranu ZPF zvyšuje návrh změny ÚP u ploch SV min. index zeleně o 5%. Toto zvýšení se pozitivně projeví i na soukromé zeleni (zelené infrastruktura) a celkově lepšímu obrazu sídla v rámci celé krajiny.

Ad 20) Pro plochy SK se doplňují nové Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu, které mají důvod zamezit narušení charakteru území, které v některých případech nenavazuje a nerespektuje okolní zástavbu. Tyto změny jsou z podnětu obce a po vyhodnocení naplňování platného územního plánu jeho autorem. S ohledem na velmi špatné podmínky bydlení v řadových domech, které by i výrazně narušily kvalitu obytného prostředí, se navrhuje ve veřejném zájmu úplný zákaz těchto druhů staveb pro individuální bydlení. V tomto ohledu jsou dle obce a autora územního plánu nepřijatelné i cizorodé formy objektů jako roubenky či sruby, které neodpovídají vzoru venkovského bydlení v příměstské oblasti.

V návaznosti na již zpracované projekty (historicky např. bývalý PERVAK) bylo již v platném územním plánu rozhodnuto, s přihlédnutím i na specifické podmínky polyfunkčních staveb v plochách SK, že jako přípustné bude tolerováno vedle šikmých střech i zastřešení plochými střechami. S ohledem na ochranu charakteru území je nezbytné vyloučit i typy zastřešení (stanové, mansardové), které lze akceptovat pouze v městské zástavbě.

Změna ÚP dále navrhuje podmínky pro základní vlastnosti oplocení, které jsou jednou z nejpodstatnějších konstrukcí tvořící veřejná prostranství a mají tak na ně obrovský vliv. Snahou úprav ÚP je zajištění tradičního způsobu oplocení, kdy min. polovina plochy plotu je průhledná a navazující části soukromých pozemků se účastní vizuálně dění na veřejných prostranstvích.

Pro plochy SK územní plán dále rozděluje podlažnost u staveb s plochými střechami a se šikmými střechami. S ohledem na vymezení ploch SK v centrálních částech zastavěného území obce jsou přípustné třípodlažní objekty s plochou střechou, neboť zde dle autora územního plánu nemá právní dosah místní referendum, které cílilo na obytné stavby (především rodinné domy¹), ale ne na polyfunkční stavby, které by neměly alegorizovat stavby pro individuální rodinnou zástavbu. U šikmých střech může třetí NP tvořit pouze podkroví a tím je zde i naplněna případná definice z vyhlášky, která mluví o navrhování obytných budov. Těmito opatřeními bude docílena harmonizace výškové hladiny objektů v plochách SK a zároveň zajištěna i určitá dominance, která je nezbytná pro definování struktury osídlení a zvýraznění jejich centrálních prostorů. Změna ÚP tvarem střech jasně deklaruje, že rodinný dům nemůže mít plochou střechu, neboť nemůže mít dle vyhlášky 3 nadzemní podlaží (pouze 2NP a podkroví).

Ad 21) Na základě vyhodnocení stavu území autorem územního plánu a z podnětu obce byl nově stanoven index zastavění území na 0,3. Toto omezení sleduje trendy v posílení zelené infrastruktury sídel a v postupném snižování ploch hospodářských objektů u venkovských staveb.

Dále s respektem k místnímu referendu (28. 6. 2009) byla stanovena minimální výměra pozemku pro umístění izolovaného rodinného domu nebo dvojdomu na 450 m². Dále byl s ohledem na kapacitu veřejné infrastruktury (a především technické infrastruktury) snížen možný počet bytů u rodinných domů na max. 2, což je nezbytné opatření ve veřejném zájmu, a to i za účelem eliminace zneužívání definice rodinného domu, kdy vznikají malé bytové

¹ Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví. (§ 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. + ČSN 73 4301 Obytné budovy. Český normalizační institut, 2004)

domy (3 byty a min. 1 nebytový prostor ve velikosti a někdy i dispozice bytu). Územní plán se tak vrací k tradičnímu pojetí rodinného bydlení jako soužití více generací, a to pouze s jedním vstupem a vjezdem na pozemek, a jedním vstupem do každého rodinného domu zvlášť. Tímto opatřením ve veřejném zájmu chce obec zajistit eliminaci staveb, které napodobují dvojdomy či trojdomy umístěné však na jednom stavebním pozemku.

Ad 22) Pro plochy smíšené výrobní územní plán stanovuje rozsah typu zastřešení za účelem ochrany krajinného rázu a charakteru území, ve veřejném zájmu.

Ad 23) Úprava výškové regulace na základě požadavku obce, které připouští 2 nadzemní podlaží, ale zároveň s respektem k charakteru území reguluje max. výšku staveb na 10 m.

Ad 24) V plochách NS, pro posílení ochrany a rozvoje přírody a krajiny, byl doplněn název podkapitoly, který je součástí definice podmínky realizovatelnosti nějakého stavebního záměru.

Ad 25) Na základě požadavku obce, ve veřejném zájmu, doplňuje změna ÚP podmíněčně přípustné stavby a zařízení pro plochy NS, a to v rozsahu odpočinkových altánů v rámci užívání volné krajiny a rozhleden, kterou obec plánuje v severní části obce na vyvýšenině, ve veřejném zájmu k podpoře cestovního ruchu v obci a zvýšení atraktivity krajiny. Každý nový záměr musí být posuzován nejen s ohledem na vliv na kvalitu životního prostředí, ale především s respektem k ochraně přírody a krajiny, kdy se předpokládá u případné stavby rozhledny posouzení vlivu na krajinný ráz.

Ad 26) V návaznosti na předchozí bod je umožněna ve veřejném zájmu výjimka v podlažnosti pro stavbu rozhledny, na základě podnětu a záměru obce, který zvýší potenciál cestovního ruchu a rekreace, s minimálním dopadem na kvalitu životního prostředí a ochranu přírody a krajiny. V rámci opakovaného veřejného projednání je upřesněna maximální výška pro objekty s max. jedním nadzemním podlažím.

k.7) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(odůvodnění ke kapitole g) návrhu ÚP)

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této kapitoly.

k.8) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

(odůvodnění ke kapitole h) návrhu ÚP)

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této kapitoly.

k.9) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

(odůvodnění ke kapitole i) návrhu ÚP)

Stanovení kompenzačních opatření není požadováno, neboť byl již ve fázi schvalování obsahu změny č. 4 ÚP vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

k.10) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

(odůvodnění ke kapitole j) návrhu ÚP)

Změna č. 4 ÚP nevymezuje žádné plochy a koridory územních rezerv.

k.11) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

(odůvodnění ke kapitole k) návrhu ÚP)

Změna č. 4 ÚP nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

k.12) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

(odůvodnění ke kapitole l) návrhu ÚP)

Změna č. 4 ÚP nevymezuje nové plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Z čistě formálního důvodu (dřívějšího překlepu) je v této změně index SM na SK, neboť odpovídá grafickému vyjádření plochy přestavby a plochy SM se vůbec v územním plánu nevyskytují.

k.13) údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

(odůvodnění ke kapitole m) návrhu ÚP)

Změna č. 4 ÚP je zpracována v rozsahu (ve výřezech) nezbytném dle měněné části.

Grafická část nebyla z důvodu čistě textových změn zpracována, bez potřeby aktualizovat zastavěné území, které bylo vydáno v nedávné době po změně č. 2.

l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

S ohledem na předmět změny nebylo potřeba vyhodnocovat účelné využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Změna č. 4 krátce navazuje na nedávno vydanou změnu č. 2 ÚP (vydána dne 16. 6. 2021).

m) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Návrh změny č. 4 ÚP Květnice respektuje územně plánovací podklady (ÚAP kraje a ORP, ÚS) a vydané územně plánovací dokumentace sousedních obcí.

n) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Návrh změny č. 4 ÚP Květnice respektuje požadavky na obsah vyplývající ze schváleného usnesení zastupitelstva obce, které rozhodlo o zkráceném pořizování změny č. 4 dle novely stavebního zákona. V rámci tohoto zkráceného řízení se nepořizuje zadání změny dle § 55a Stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

o) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 4 ÚP Květnice nenavrhuje žádný záměr, který by byl hodnocen jako záměr nadmístního významu.

p) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

p.1) zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF nebylo zpracováno s ohledem na pouze textové změny, které nemají vliv na jeho vyhodnocení.

p.2) pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrhem změny č. 4 ÚP Květnice nedochází k záboru pozemků určených k plnění funkce lesa.

p.3) investice do půdy

Změna č. 4 ÚP Květnice nezasahuje návrhem plochy přestavby do vymezených ploch investic do půdy.

q) návrh rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

N01 – HLC Real, s. r. o., č.p. 7, 250 82 Dobročovice zastoupená OSWALDOVÁ A PARTNERS, Bílkova 132/4, 110 00 Praha 1

Citace:

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

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

Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Je zřejmé, že pořízení změny územního plánu bez předchozí důkladné analýzy dopadů platného územního plánu a jeho změn nemůže dosáhnout zákonem stanovených cílů územního plánování.

Výsledný územní plán, respektive jeho změna, musí být též realistický v tom smyslu, aby mohly být cíle územního plánu ekonomicky realizovatelné. Pokud tyto podmínky splněny nebudou, dojde ke zmaření veřejných prostředků na pořízení změny územního plánu.

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

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

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

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

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

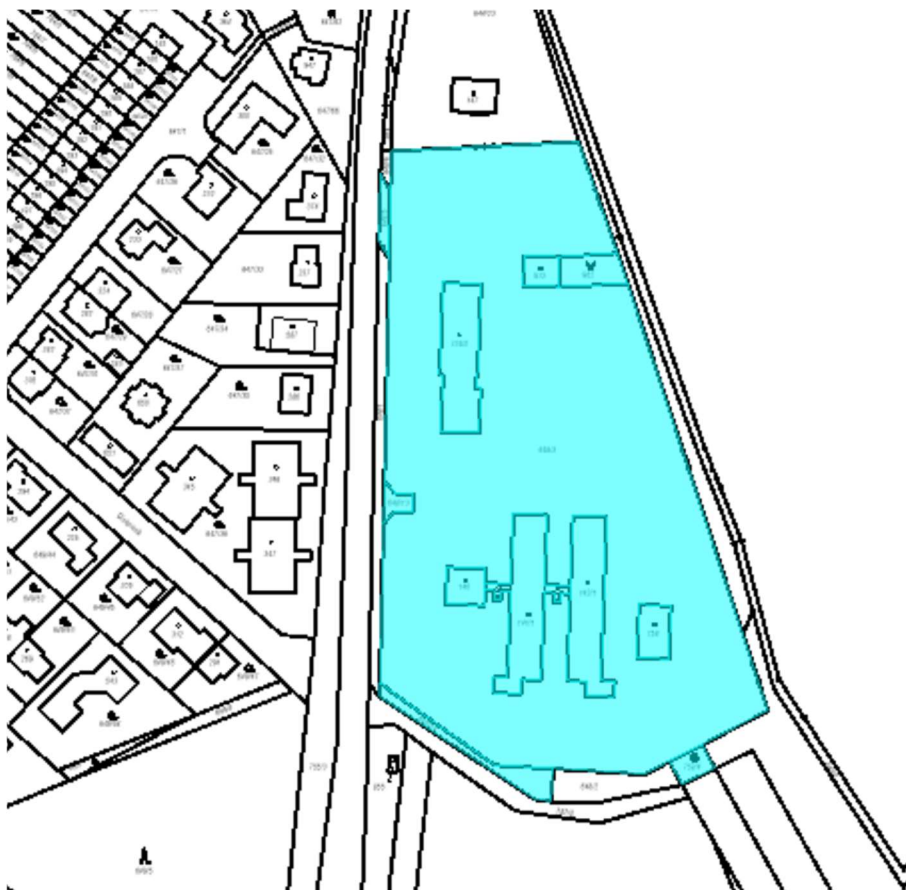
Zásady ochrany vlastnického práva: Vlastnická práva musí být respektována. Omezení vlastnické práva nesmí být projev svévole či diskriminace.

Vymezeno např. v rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 20.11.2020, čj. 55 A 84/2019-84.

III. Máme za to, že vůči společnosti HLC Real, s.r.o., jak vyplývá z přeloženého návrhu změny na územního plánu ve vztahu k ploše P01 SK, pořizovatel nepostupoval v souladu s výše uvedenými zásadami, a to zejména v níže uvedených bodech:

- a) Navržená regulace změny územního plánu kumulativně omezuje zástavbu území, cituji: *a. nepřípustné jsou stavby řadových rodinných domů;*
- b. *zástavba musí respektovat výškovou hladinu současné zástavby – maximálně 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví;*
- c. *územní plán stanovuje podmínku 1-2 byty na 1 rodinný dům, s jedním vstupem a jedním vjezdem na pozemek a s jedním vstupem do 1 rodinného domu;*
- d. *min. velikost parcely pro izolovaný rodinný dům je stanovena na 450 m²;*
- e. *min. velikost parcely pro jeden rodinný dům v rámci dvojdomu je stanovena na 450 m²;*
- f. *atd....*

Takto kumulativně stanovené omezující podmínky vylučují realizaci podnikatelského záměru bytové výstavby v bytových případně řadových rodinných domech na pozemcích HLC Real, s.r.o. v ploše P01 SK. Zde přikládáme výřez dotčených pozemků z katastrální mapy:



Návrh změny územního plánu sice formálně zachovává plochu P01 SK jako PLOCHU SMÍŠENOU OBYTNOU, avšak vzhledem k tomu, že se jedná bývalý zchátralý areál určený velkokapacitnímu chovu prasat, který před dalším využitím bude nezbytné sanovat a odstranit stávající stavby, představují ve svém souhrnu neformální stavební uzávěru.

Máme za to, že sám pořizovatel územního obce Květnice si přeje, aby předmětné území bylo smysluplně využito a pro obec přineslo potřebné funkce, tedy nejen bydlení, ale i sociální služby či školku i jiné doplňkové funkce, které v obci chybí úplně nebo jsou nedostatečné. Navržená regulace však reálně umožní (zde odhlédneme od ekonomické neproveditelnosti záměru) umístit několik samostatných rodinných domů podél ulice Na Ladech.

b) Návrh změny územního plánu a jeho kumulativně stanovené podmínky v kombinaci s padesáti metrovým ochranným pásmem lesa je pro vlastníka natolik omezující, že projekt bytové výstavby, respektive jakýkoli projekt na dotčeném území nelze ekonomicky realizovat. Přitom záměr podatele byl již připraven ve fázi studie. Stavební povolení

c) Přitom platí, že HLC Real, s.r.o. dlouhodobě koncepčně připravuje projekt bytové výstavby na dotčených pozemcích, kdy vychází z platného znění územního plánu. Má tedy legitimní očekávání, že na předmětném území bude možné připravovaný projekt realizovat dle podmínek platného územního plánu.

d) Tedy v tomto bodě dochází k jasnému porušení zásad ochrany vlastnických práv, neodůvodněného zásahu do práv nabytých v dobré víře a porušení principu subsidiarity.

e) Za nejhorší variantu považujeme zakonzervování areálu bývalého areálu vepřína v současné podobě, kdy ho lze využívat maximálně jako stavební dvůr. Tento stav by neměl přínos ani pro vlastníka a ani pro obec a její obyvatele.

IV. Musíme zopakovat, že 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).

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

Veškeré tyto základní zásady opakovaně potvrzované v rozsudcích Nejvyššího správního soudu jsou návrhem změn porušeny. Předložený návrh změny územního plánu je vůči HLC Real, s.r.o nad míru omezující, při střízlivém odhadu způsobující přímou škodu v řádu desítek milionů korun, které by byl nucen po obci vymáhat.

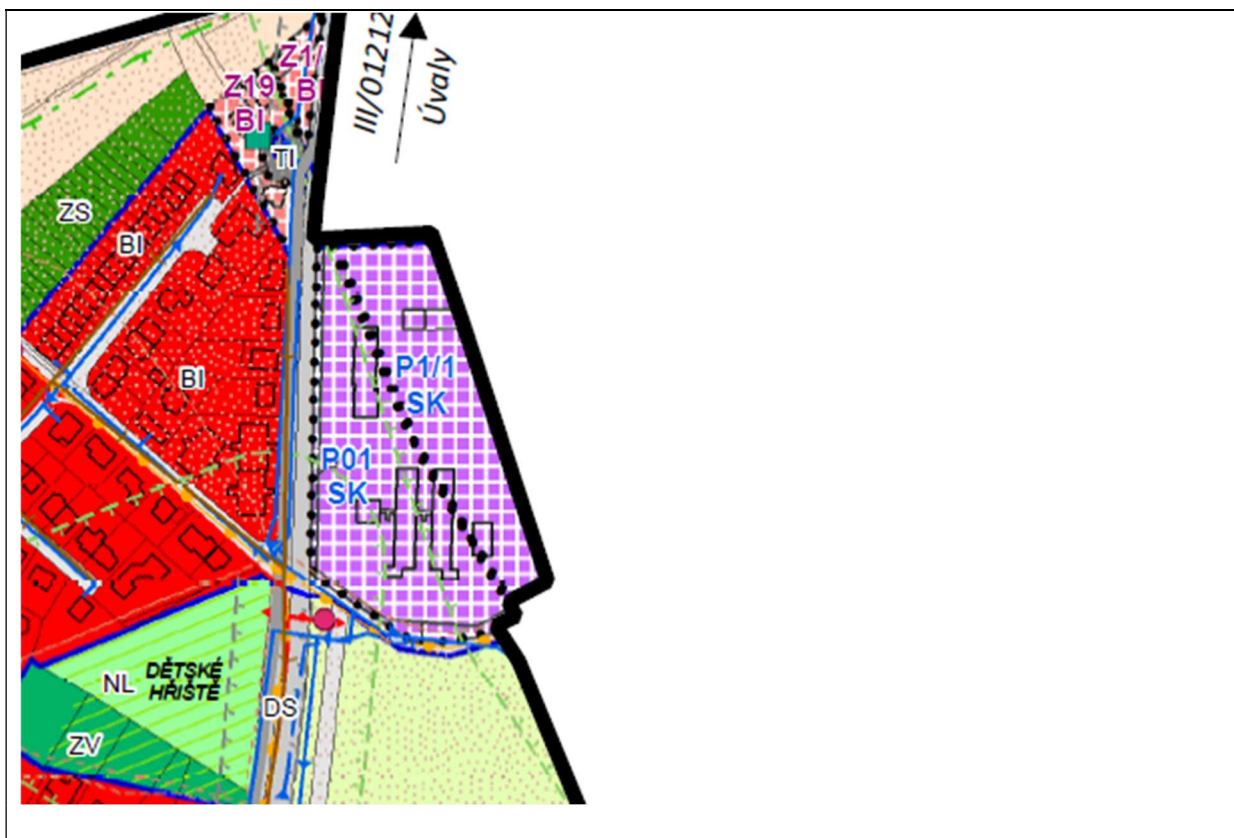
V. Na základě výše uvedeného trváme ponechání stávající regulace zastavitelného území P01 SK na pozemcích HLC Real, s.r.o. dle dosud platného územního plánu.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pozemky dotčené námitkou je nacházejí na ploše bývalého areálu zemědělského družstva. Od okolní zástavby jsou odděleny komunikací III/01212 a areál je oddělen od stávající zástavby a silnice nepostupnou zelení, která opticky odděluje bývalý areál od okolních pozemků. Pro plochy SK – smíšené obytné komerční jsou v celé obci navrženy podmínky využití území, které byly do návrhu Změny č. 4 ÚP doplněny na základě jednání se zástupci obce. Návrh dokumentace byl doplněn rovněž na základě potřeby doplnění nedostatečně vymezených prostorových podmínek, které jsou pro obec v současné době nepřijatelné a obec požaduje jejich doplnění tak, aby bylo možné výstavbu jednoznačně regulovat.

K odkazu podatele na zpracovanou studii je nutné konstatovat, že v této chvíli studie není podkladem pro rozhodování v území. Jedná se pouze o prvotní studii, která není závazná a využití území se může změnit, a to nejen na základě Změny č. 4 ÚP, ale následně i na základě stanovisek dotčených orgánů a ostatních účastníků řízení v případě územního řízení.

Pro úplnost je třeba dodat, že na základě požadavku občanů obce po veřejném projednání Změny č. 4 ÚP proběhlo referendum (<https://www.kvetnice.eu/referendum>), které mimo jiné řešilo podmínky prostorového uspořádání území právě v návaznosti na Změnu č. 4 ÚP. Stanovené prostorové podmínky ve specifikovaných plochách s rozdílným způsobem využití ještě doplnilo a budou respektovány v dokumentaci, která bude následně projednána v rámci opakovaného veřejného projednání.



N02 – NOVÁ KVĚTNICE, s. r. o., Na Příkopě 583/15, 110 00 Praha 1

Citace: „Obracím se na Vás v zastoupení společnosti NOVÁ KVĚTNICE s.r.o., IČ: 09761331, se sídlem Na příkopě 583/15, 110 00 Praha 1 - Staré Město, jako prokurista společnosti, která je vlastníkem zejména pozemku parc. č. 543/1, orná půda, o výměře 101.312 m², v k.ú. Květnice, obec Květnice, zapsaného na LV č. 987, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, na kterém, jak je Vám známo, má naše společnost v plánu realizovat developerský projekt, sestávající z rodinné zástavby, včetně staveb občanského vybavení, staveb inženýrských sítí, vodovodu, splaškové kanalizace, plynovodu, rozvodů elektrické energie, veřejného osvětlení a komunikací s chodníky, a to v souladu se zpracovanou studií projektu a územním rozhodnutím (dále jen „Projekt“). Projekt je realizován na plochách SK Z 12 BI 10 a BI 08.

Naše společnost, resp. její právní předchůdce pak uzavřela dne 12.3.2020 smlouvu o spolupráci s obcí Květnice, a dále se společností ENERGIE AG BOHEMIA s.r.o., IČ: 63908298, se sídlem Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2, a společností Energie AG Kolín a.s., IČ: 47538457, se sídlem Legerova 21, Kolín III, 280 02 Kolín (dále jen „Smlouva o spolupráci“), jejímž předmětem je spolupráce a úprava vzájemných práv a povinností v rámci přípravy a realizace Projektu. Přílohou Smlouvy o spolupráci je pak specifikace podoby Projektu.

Obec Květnice se tedy na základě Smlouvy o spolupráci mj. zavázala, že naší společnosti poskytne součinnost v rámci všech řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) za účelem realizace Projektu, a dále se zavázala neučinít žádné právní jednání ani jiné úkony, které by mohly ohrozit realizaci Projektu nebo by byly v rozporu se Smlouvou o spolupráci či s vyjádřenými zájmy smluvních stran.

Naše společnost se pak na základě Smlouvy o spolupráci mj. zavázala na vlastní náklady vybudovat vodovod, včetně úpravny vody a tlakové stanice, a vodojem, dle požadavků obce, přičemž vlastnické

právo k těmto stavbám naše společnost v souladu se Smlouvou o spolupráci bezúplatně předvede po jejich dokončení a kolaudaci na obec Květnice.

Navrhovaná Změna č. 4 územního plánu a omezení výstavby na pozemcích naší společnosti, které z této změny vyplývají, však znemožňují realizaci Projektu ze strany naší společnosti v předpokládané podobě, tedy v podobě, se kterou byla obec Květnice seznámena a kterou akceptovala a zavázala se podporovat v rámci Smlouvy o spolupráci.

Navrhovaná Změna č. 4 územního plánu mj. mění výrok kapitoly f) v plochách BI, RN, ZV, SV, SK a NS, tak, že pro plochy SK se doplňují nové Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu v následujícím znění:

- architektonické a hmotové řešení objektů pro bydlení musí kontextuálně navazovat na stávající zástavbu a nesmí narušit charakter území;
- nepřípustné jsou řadové domy;
- nepřípustné jsou stavby roubené nebo srubové;
- přípustné formy zastřešení jsou ploché nebo šikmé – sedlové, pultové, valbové a polovalbové;
- nepřípustné jsou formy zastřešení stanové a mansardové;
- nepřípustné je umísťování stavebních konstrukcí na plochých střeších např. zimní zahrady, pergoly, přístřešky apod. s výjimkou technického zařízení budov (zejména vysílače, FVE panely, strojovny výtahů apod.);
- oplocení na hranici s veřejným prostranstvím musí být z opticky průhledných konstrukcí s min. 50% podílem průhledných ploch, maximálně do výšky 1,6 m nad upravený terén veřejného prostranství;
- maximálně 3 nadzemní podlaží pro ploché střechy nebo maximálně 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví pro ostatní přípustné typy šikmých střech.

Pro plochy BI se navrhuje doplnit nové Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu v následujícím znění:

- architektonické a hmotové řešení objektů pro bydlení musí kontextuálně navazovat na stávající zástavbu a nesmí narušit charakter území;
- nepřípustné jsou stavby řadových rodinných domů;
- nepřípustné jsou stavby roubené nebo srubové;
- přípustné formy zastřešení jsou šikmé – sedlové, pultové, valbové nebo polovalbové;
- nepřípustné jsou formy zastřešení ploché, stanové a mansardové;
- oplocení na hranici s veřejným prostranstvím musí být z opticky průhledných konstrukcí s min. 50% podílem průhledných ploch, maximálně do výšky 1,6 m nad upravený terén veřejného prostranství.

Pro plochy BI se dále navrhuje doplnit „míra využití území“ o nové odstavce, které zní:

- územní plán stanovuje podmínku 1-2 byty na 1 rodinný dům, s jedním vstupem a jedním vjezdem na pozemek a s jedním vstupem do 1 rodinného domu;
- min. velikost parcely pro izolovaný rodinný dům je stanovena na 450 m²;
- min. velikost parcely pro jeden rodinný dům v rámci dvojdomu je stanovena na 450 m².

Podle bodu d.1.4) doprava v klidu se také navrhuje doplnit výrok této podkapitoly o nové odstavce c) a d) v následujícím znění:

c) Územní plán stanovuje podmínku na minimálně 2 odstavná stání pro každý byt do 200 m² jeho čisté podlažní plochy včetně, a to jak pro bytové, tak i rodinné domy.

d) Územní plán stanovuje podmínku na minimálně 3 odstavná stání pro každý byt nad 200 m² jeho čisté podlažní plochy, a to jak pro bytové, tak i rodinné domy.

e) Územní plán stanovuje podmínku na minimálně 1 odstavné (vázané k nebytovému prostoru) stání a 1 návštěvní stání pro každý samostatný nebytový prostor, a to na každých započatých 100 m² jeho čisté podlažní plochy.

Předně, výše uvedená omezení pro výstavbu na plochách BI a SK nejsou jakkoli odůvodněna, nemají jakékoliv racionální opodstatnění a vedou k nepřiměřenému omezení vlastníků pozemků při výstavbě.

Naše společnost tedy tímto jako vlastník dotčeného pozemku v obci Květnice podává tyto připomínky proti návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice.

Z pohledu realizace Projektu je problematická především skutečnost, že v případě schválení navrhované změny by územní plán nepřipouštěl výstavbu řadových domů, s jejichž výstavbou však naše společnost na svých pozemcích počítá, přičemž k výstavbě těchto řadových domů již disponuje i platným územním rozhodnutím. Žádáme tedy vypuštění omezení výstavby z návrhu, které zakazuje výstavbu řadových domů.

Realizaci Projektu by dále znemožnil požadavek na minimální velikost parcely pro jeden rodinný dům v rámci dvojdomu, která by měla činit v rámci dvojdomu 450 m², což znovu poškozují a omezují naši společnost, neboť toto omezení by znemožnilo realizaci dalších etap Projektu dle platného územního rozhodnutí. Žádáme tedy o vypuštění omezení výstavby z návrhu, které stanoví min. velikost parcely pro jeden rodinný dům v rámci dvojdomu na 450 m².

Projekt dále počítá s výstavbou domů s plochou střechou. Z pohledu naší společnosti je tedy nepřijatelné omezení, podle kterého jsou přípustné formy zastřešení pouze střechy šikmé – sedlové, pultové, valbové nebo polovalbové. V daném území pak již nyní vznikají na základě platného stavebního povolení domy s plochými střechami a v daném území tedy navrhované omezení zastřešení domů nedává jakýkoliv smysl. Žádáme tedy o vypuštění omezení výstavby z návrhu, které stanoví jako přípustné formy zastřešení pouze střechy šikmé – sedlové, pultové, valbové nebo polovalbové.

Nepřijatelná je dále z pohledu naší společnosti podmínka, podle které je nutné vybudovat minimálně 2 odstavná stání pro každý byt do 200 m² jeho čisté podlažní plochy včetně, a to jak pro bytové, tak i rodinné domy. Tato podmínka by se tak týkala i malometrážních bytů či domů, u kterých nelze předpokládat, že by byla dvě parkovací stání v praxi nutná a využívaná. Žádáme tedy o vypuštění podmínky výstavby z návrhu, podle které je nutné vybudovat minimálně 2 odstavná stání pro každý byt do 200 m² jeho čisté podlažní plochy včetně.

V případě, že se obec Květnice rozhodne zachovat výše uvedená omezení a podmínky výstavby, a to navzdory našim výše uvedeným připomínkám, pak žádáme, aby v územním plánu byly z těchto omezení vyjmuty plochy pozemku ve vlastnictví naší společnosti, na kterých je realizován Projekt, neboť s navrhovanou podobou Projektu obec Květnice vyslovila souhlas již v rámci Smlouvy o spolupráci.

Nad rámec shora uvedeného je nutné konstatovat, že v případě schválení navrhovaných změn územního plánu by došlo k významnému snížení ekonomické návratnosti investic vložených naší společností do realizace Projektu, a tedy by naší společnosti vznikla škoda velkého rozsahu.

Obec Květnice je pak na základě čl. 3.1, 3.2 a 3.7 Smlouvy o spolupráci zavázána k tomu, aby neučinila žádné právní jednání ani jiné úkony, které by mohly ohrozit realizaci Projektu nebo by byly v rozporu se Smlouvou o spolupráci či s vyjádřenými zájmy smluvních stran, a dále aby poskytovala součinnost při realizaci Projektu.

Schválení změn územního plánu v navrhované podobě by však naše společnost považovala za porušení Smlouvy o spolupráci, přičemž v takovém případě by naší společnosti vznikl nárok na smluvní pokutu dle čl. IV. Smlouvy o spolupráci a současně by naší společnosti nezbývalo než uplatňovat nárok na náhradu takto způsobené škody vůči obci Květnice v plné výši.

Doufáme však, že naše připomínky budou zohledněny při přípravě změny územního plánu a z finální

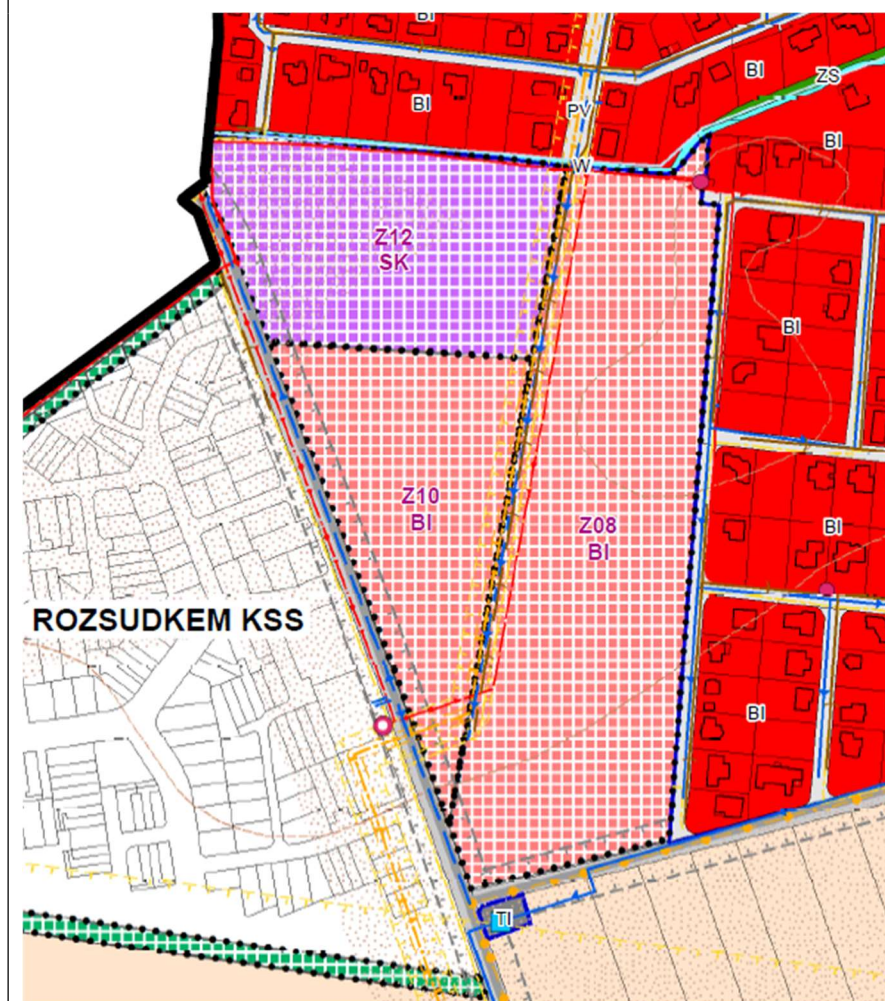
podoby Změny č. 4 územního plánu Květnice budou po veřejném projednání vypuštěny výše uvedená omezení a podmínky, které by znemožnily či ztížily realizaci Projektu.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podmínky uvedené v návrhu Změny č. 4 ÚP budou ponechány tak, jak je navrhuje Změna č. 4 ÚP. Jedná se o území, které je již částečně zastavěno dle platných územních rozhodnutí a jeho využití způsobuje velmi velké zahuštění zástavby a navýšení počtu obyvatel. Na základě těchto důvodů vznikl požadavek obce na snížení kapacity zástavby a tím vypuštění výstavby řadových domů na malých pozemcích, zajištění dostatečného počtu parkovacích míst a stanovení min. velikosti pozemků. Rovněž je i v této lokalitě jsou navrženy prostorové podmínky odpovídající ostatním plochám se stejným způsobem využití jako v ostatních částech obce.

V případě, že podatel již má vydaná platná územní rozhodnutí, tak podle těchto rozhodnutí lze zcela nepochybně provést výstavbu, která nebude omezena podmínkami stanovenými Změnou č. 4 ÚP.

Pro úplnost je třeba dodat, že na základě požadavku občanů obce po veřejném projednání Změny č. 4 ÚP proběhlo referendum (<https://www.kvetnice.eu/referendum>), které mimo jiné řešilo podmínky prostorového uspořádání území právě v návaznosti na Změnu č. 4 ÚP. Stanovené prostorové podmínky ve specifikovaných plochách s rozdílným způsobem využití ještě doplnilo a budou respektovány v dokumentaci, která bude následně projednána v rámci opakovaného veřejného projednání.



Stanoviska doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 15312/2024 ze dne 29. 2. 2024

Citace: „Na základě žádosti Obecního úřadu Květnice, K Dobročovicům 35, 250 84 Sibřina, IČO 006 40 042, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, posoudila předložený „Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 4 ÚP Květnice“, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a na základě § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k němu v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) ve spojení s § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), vydává toto stanovisko: S předloženým návrhem rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 4 ÚP Květnice se souhlasí.“

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, čj. HSKL-1064-2/2024 – MB ze dne 26. 2. 2024

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 06. 02. 2024.

Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.“

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MÚBNLSB-OŽP-17504/2024-HUZIV ze dne 5. 3. 2024

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

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

Citace: „Námitka nebyla vypořádána MÚBNLSB-OŽP-56039/2022-HUZIV. Z pohledu vlivu na krajinný ráz je nepřipustná velikost pozemku pro rodinný izolovaný dům 450 m². Požadujeme stanovit minimální plochu pozemků 650 m².“

Vyhodnocení: Vyjádření se netýká návrhu rozhodnutí o námitkách – viz níže. Orgán ochrany přírody a krajiny je dotčeným orgánem a podává stanoviska. Požadavek dotčeného orgánu tedy nemůže být vyhodnocen jako námitka nebo připomínka a je vyhodnocen v rámci stanovisek dotčených orgánů a jeho výsledek bude uveden v dokumentaci k opakovanému veřejnému projednávání včetně odůvodnění.

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 541/2020, o odpadech, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

PO OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

N03-13 – NOVÁ KVĚTNICE, s. r. o., Yury Pervak ze dne 18. 11. 2025

Citace: „Obracím se na Vás v zastoupení společnosti NOVÁ KVĚTNICE s.r.o., IČ: 09761331, se sídlem Na příkopě 583/15, 110 00 Praha 1 – Staré Město, která je vlastníkem pozemků v k. ú. Květnice, obec Květnice, zapsaných na LV č. 987, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

Na těchto pozemcích, jak je Vám známo, naše společnost realizuje developerský projekt, sestávající z výstavby rodinných domů, bytového domu a polyfunkčního objektu, včetně občanské vybavenosti a staveb inženýrských sítí, veřejného osvětlení a komunikací s chodníky, a to v souladu se zpracovanou studií projektu a pravomocným územním rozhodnutím (dále jen „Projekt“). Projekt je realizován na plochách SK Z 12 BI 10 a BI 08.

N03

Citace: „Naše společnost předně nesouhlasí se způsobem projednávání Změny č. 4 územního plánu Květnice. Veřejná vyhláška, na základě které bylo oznámeno veřejné projednání návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice, byla uveřejněna 20. 5. 2022. K tomuto návrhu změny územního plánu Květnice pak naše společnost ve stanovené lhůtě zaslala své připomínky ze dne 17. 6. 2022, které tvoří přílohu těchto připomínek. Na tyto připomínky naše společnost plně odkazuje.

Tyto připomínky naší společnosti však do dnešního dne nebyly žádným způsobem vypořádány ze strany obce Květnice a nebyly ani zohledněny v novém návrhu změny územního plánu Květnice.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Připomínky podatelem zaslané dne 17. 6. 2022 jsou vyhodnoceny a jejich vyhodnocení bylo součástí Pokynů po veřejném projednání, které byly předány zpracovateli dokumentace. Po jejich vyhodnocení byl návrh rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění zaslán v souladu s platnými právními předpisy dotčeným orgánům k vydání jejich stanovisek. Vzhledem k tomu, že pořizovatelem a určeným zastupitelem jim nebylo vyhověno, tak úpravy navrhované podatelem nebyly v dokumentaci uvedeny. Vyhodnocení doručených podání – stanovisek, vyjádření námitek a připomínek je nutné do textové části odůvodnění uvést až před vydáním příslušné změny a není nutné jejich vyhodnocení uvádět v dokumentaci pro opakované veřejné projednání.

N04

Citace: „Naše společnost dále poukazuje na skutečnost, že návrh změny územního plánu Květnice, jehož veřejné projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 13. 10. 2025 a který byl označen jako návrh Změny č. 4 územního plánu Květnice, je de facto novým návrhem změny územního plánu obce Květnice, když obsahuje významné změny oproti předchozí navrhované změně územního plánu Květnice, která byla projednána na veřejném projednání dne 23. 6. 2022. Návrh Změny č. 4 územního plánu Květnice, který byl veřejně projednán dne 12. 11. 2025, je tedy novým návrhem změny územního plánu Květnice a nejedná se tak o dokončení projednání návrhu změny územního plánu Květnice, které bylo zahájeno již v roce 2022.

Je tedy vadou navrhované Změny č. 4 územního plánu Květnice, veřejně projednané dne 12. 11. 2025, že se řídí již zrušeným zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2023, když pro takový postup nejsou naplněny podmínky § 323 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Dle § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání, nebo opakované veřejné projednání územního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních předpisů (tedy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu).

Úprava návrhu pro opakované veřejné projednání není novým návrhem změny, jedná se o zákonem předvídaný postup v případě, kdy z výsledků veřejného projednání vyplyne, že je potřeba provést podstatnou úpravu návrhu jak umožňuje § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. Opakované veřejné projednání není oddělenou fází procesu pořizování, ale jedná se o součást fáze veřejného projednání územního plánu. V kontextu citovaného ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., tak platí, že veřejné projednání Změny č. 4 se dokončí podle zákona č. 183/2006 Sb. Tento výklad je podpořen i Metodickým sdělením MMR k postupu pořizování územních plánů a jejich změn po 30. 6. 2024 z 11. 6. 2024.

N05

Citace: „Nadto naše společnost poukazuje na skutečnost, že společně s návrhem Změny č. 4 územního plánu Květnice a veřejnou vyhláškou ze dne 13. 10. 2025 nebyla uveřejněna výkresová část změněného územního plánu Květnice, a tato není dostupná dálkovým přístupem v rozporu s § 172 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že Změna č. 4 řeší pouze změnu v textové části a grafická část zůstává ve stejné podobě a nebyla zde požadována jakákoliv změna nebo úprava, tak není nutné grafickou část zpracovávat a ani ji zveřejňovat. Grafická část bude součástí dokumentace Úplné znění po Změně č. 4, které se ale bude zpracovávat až po vydání Změny č. 4.

N06

Citace: „Vzhledem k tomu, že se jedná o nový návrh změny územního plánu Květnice, není pravdou, že by se mohla naše společnost vyjádřit pouze ke změnám v návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice oproti návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice, který byl veřejně projednán dne 23. 6. 2022.

Naše společnost nicméně podává stejné připomínky vůči těm bodům návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice, které zůstaly stejné jako ve verzi veřejně projednané dne 23. 6. 2022. Tyto připomínky jsou obsaženy v příloze, kterou tvoří připomínky naší společnosti ze dne 17. 6. 2022. Své připomínky pak naše společnost dále doplňuje tak, jak je uvedeno níže.

Obdobně jako v připomínkách k návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice je především nutné k novému, aktuálně projednávanému návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice uvést, že nově navrhovaná omezení způsobu využití území se nemohou podle právních předpisů a rozhodovací praxe dotýkat pozemků ve vlastnictví naší společnosti, na kterých naše společnost již nyní realizuje svůj Projekt.

Bylo by naprosto nepřiměřeným zásahem do práv naší společnosti, pokud by došlo k takto zásadním změnám v možnosti využití pozemků, na kterých naše společnost již v současnosti realizuje výstavbu Projektu, přičemž naše společnost již disponuje i pravomocným rozhodnutím o umístění stavby, vydaným dne 27. 6. 2024 městským úřadem Úvaly, stavebním úřadem, pod č.j. MEUV 5408/2024 STU. Z výše uvedeného vyplývá, že Projekt je plně v souladu se stávajícím územním plánem Květnice.

Obec Květnice byla účastníkem územního řízení a je Vám tedy prokazatelně známo, jaká je zamýšlená podoba Projektu, a tedy jakou výstavbu má naše společnost povolenou realizovat na svých pozemcích. Podle návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice však mají být pozemky naší společnosti, přesto dotčeny navrhovanou změnou územního plánu, a to způsobem, který by realizaci naší společnosti dlouho připravovaného Projektu znemožnil, pokud by byl územní plán Květnice změněn navrhovaným způsobem a pokud by se územní plán v nově schváleném znění vztahoval na Projekt naší společnosti. Kromě práv naší společnosti však může Změna č. 4 územního plánu Květnice nepřiměřeně zasáhnout i do práv dalších vlastníků již existujících staveb, tj. do práv všech vlastníků rodinných domů v lokalitě,

kterí vlastní rodinné domy, jejichž stávající podoba nevyhovuje požadavkům dle Změny č. 4 územního plánu Květnice na výstavbu v dané lokalitě.

Podle rozhodovací praxe správních soudů, např. podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120, pak platí, že podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá, je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají:

- ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody,
- jsou činěna jen v nezbytně nutné míře,
- nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli,
- nediskriminačním způsobem,
- vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Naše společnost má především za to, že navrhované změny územního plánu dle návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice, které naše společnost napadá svými připomínkami, nesledují ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody.

Je zřejmé, že v oblasti, ve které se nachází pozemky naší společnosti, již v rámci předchozích fází výstavby vznikly rodinné domy, které nejsou v souladu s požadavky upravenými v návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice. Není proto legitimní omezovat dále v této lokalitě výstavbu navrhovaným způsobem, když stavby, jejichž výstavbu chce obec Květnice v dané lokalitě zakázat, již v této ploše stojí.

Jsme proto přesvědčeni, že není legitimní, aby byla znemožněna výstavba obdobných domů v těsném sousedství již realizované zástavby, která zahrnuje např. ploché střechy a řadové domy.

Dále má naše společnost za to, že omezení výstavby navrhovaná Změnou č. 4 územního plánu Květnice nejsou činěna jen v nezbytně nutné míře. Nově navrhovaná omezení výstavby obsažená v návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice jsou naprosto zásadní, zejména zcela nestandardně omezují výstavbu patrových domů a zavádí prakticky nesplnitelné podmínky pro výstavbu ploch občanského vybavení.

Máme také za to, že navrhované změny by se neměly týkat ploch a pozemků, na kterých již probíhá výstavba, o které je obci Květnice známo, že novým požadavkům dle návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice nebudou vyhovovat.

Návrh Změny č. 4 územního plánu Květnice pak obsahuje natolik zásadní změny podmínek pro výstavbu, zejména pro výstavbu na pozemcích naší společnosti, že se rozhodně nejedná o nejšetrnější ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli. Navrhované změny mj. představují značnou změnu, skokovou změnu v pravidlech oproti stávajícímu územnímu plánu.

Konečně má naše společnost za to, že navržené Změny č. 4 územního plánu Květnice jsou diskriminační. Navržené změny zcela jednoznačně cílí na Projekt naší společnosti a nepřiměřeně omezují výstavbu na plochách, ve kterých se nachází pozemky naší společnosti. Navržené změny územního plánu týkající se pozemků naší společnosti pak prakticky kopírují námitky, které obec Květnice proti Projektu uplatňovala již v rámci územního řízení.

Ze shora uvedených důvodů máme za to, že navržená Změna č. 4 územního plánu Květnice je v rozporu s právními předpisy.

Naše společnost tedy tímto jako vlastník dotčeného pozemku v obci Květnice podává tyto připomínky proti návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Na odůvodnění předchozí námitky navazuje i odůvodnění této námitky. Vzhledem k tomu, že se nejedná o novou změnu územního plánu, ale pouze o opakované veřejné projednání Změny č. 4, je tedy zcela jednoznačně zřejmé, že se podatel skutečně může vyjadřovat pouze ke změnám, které byly provedeny v dokumentaci Změny č. 4 k opakovanému veřejnému projednání. Tyto dílčí změny byly vyznačeny ve výrokové části i v odůvodnění barevně, aby je bylo možné jednoznačně identifikovat. Přesto k jednotlivým námitkám předkládáme doplněné vyhodnocení:

Podatel disponuje platným územním rozhodnutím, do jehož práv nemůže Změna č. 4 zasáhnout a ani nemůže způsobit, že by povolený záměr nebyl zákonný a rovněž neruší účinky platného územního

rozhodnutí. Změna č. 4 pouze upravuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití do budoucna a neznemožňuje realizaci záměru dle platného územního rozhodnutí. Územně plánovací dokumentace je koncepčním nástrojem regulace využití území do budoucna a obec není povinná přizpůsobovat jeho obsah konkrétnímu investičnímu záměru. Neexistuje subjektivní právo vlastníka na zachování dosavadní regulace ani na její úpravu podle individuálního záměru (srov. rozsudek NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011 – 17).

Podmínky využití území a prostorová regulace se vztahují obecně na typ staveb či plochu na celé území obce, nikoli na konkrétní záměr. Diskriminace by vyžadovala odlišné zacházení se srovnatelnými subjekty bez racionálního důvodu. Taková situace v případě Změny č. 4 nenastala.

N07

Citace: „Podle části „d.3) občanské vybavení“ Změny č. 4 územního plánu Květnice má nově platit, že: „Za občanskou vybavenost, která se používá při posuzování podílu ploch vůči plochám bydlení, se v územním plánu považuje pouze veřejné občanské vybavení dle Stavebního zákona nebo prodejní komerční plochy nebo komerční služby. Nepřípustné jsou pro občanskou vybavenost v předchozí větě samostatné administrativní kanceláře či ateliéry.“

Z uvedeného omezení, podle kterého jsou v rámci občanské vybavenosti nepřípustné kanceláře či ateliéry, je zřejmé, že se jedná o přímou reakci na podobu Projektu naší společnosti, který s nebytovými prostory – ateliéry v rámci občanského vybavení počítá. Je tedy zřejmé, že se jedná o diskriminační podmínku, když naše společnost již má Projekt v této podobě rozpracovaný. Kanceláře, stejně jako ateliéry, pak zjevně plní funkci občanského vybavení, a není tedy legitimní, aby byly tyto plochy z občanského vybavení vyloučeny.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územně plánovací dokumentace je oprávněna regulovat funkční strukturu území a stanovovat podmínky využití ploch. Stanovení minimálního podílu občanské vybavenosti v plochách smíšených je legitimním urbanistickým nástrojem, jehož cílem je zejména zachování polyfunkčnosti území, prevence monofunkční rezidenční zástavby, zajištění dostupnosti služeb v docházkové vzdálenosti, stabilizace dopravního zatížení.

Obec jakožto územně samosprávný celek má v rámci své samostatné působnosti právo rozhodovat o funkčním uspořádání svého území a určovat, jaké využití území je žádoucí a jaké nikoli. Může také legitimně dospět k závěru, že určité typy staveb nejsou v konkrétním místě a čase žádoucí, a to s ohledem na specifické podmínky a potřeby jejího území. Z praxe je nepochybné, že některé typy nebytových jednotek (zejména ateliéry či kanceláře s dispozicí umožňující bydlení) bývají zneužívány jako bytové jednotky, aniž by byly jako byty formálně povoleny. Územní plán je oprávněn reagovat na tento jev úpravou metodiky započítávání funkcí do stanoveného podílu.

Územní plán pracuje s kategoriemi funkční využitelnosti staveb obecně, nikoliv s navrženým řešením konkrétní osoby, pokud již není vydáno platné rozhodnutí, ale i v tomto případě lze podmínky stanovit pro celé území obce, a to pro případ, že by se konkrétní projekt nerealizoval. Samotná skutečnost, že tržní prostředí může reagovat různými způsoby, neznamená, že obec není oprávněna regulovat funkční strukturu území ve veřejném zájmu.

Vyloučení kanceláří a ateliérů z veřejného vybavení, neznamená zákaz umísťování těchto staveb ve smíšených plochách, ale jen to, že jejich podlahová plocha nebude započítávána do povinného minima občanské vybavenosti. Takové pravidlo není diskriminační, ale představuje nástroj funkční regulace, který sleduje legitimní urbanistický cíl.

N08

Citace: „Podle části f) Změny č. 4 územního plánu Květnice má dále platit, že „počet nadzemních podlaží = výška fasády přes všechna plná nadzemní podlaží po hřeben nebo atiku. Obvyklá konstrukční výška nadzemního podlaží je do 3,5 m.“

V rámci územního plánu však nelze změnit definici nadzemního podlaží, která vyplývá z právních předpisů a technických norem. Takové omezení pak není legitimní, když kromě omezení výstavby počtu podlaží v dané lokalitě zpracovatel dále skrytě omezuje výstavbu tím, že redefinoval pojem nadzemního podlaží, čímž došlo k ještě většímu omezení podlažnosti budov. Nadto zpracovatel zavádí i omezení celkové výšky budov.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Výše citované ustanovení nepředstavuje změnu ani nahrazení zákonné definice pojmu „nadzemní podlaží“. Územně plánovací dokumentace nemění obsah pojmů vymezených právními předpisy a Změna č. 4 tak rovněž nečiní.

Citované ustanovení je nutno vykládat jako zpřesnění způsobu aplikace regulativu podlažnosti pro účely územního plánování, nikoli jako redefinici pojmu nadzemního podlaží pro účely stavebněprávní nebo technické. Smyslem regulace je zabránit obcházení stanovené podlažnosti prostřednictvím nestandardně vysokých konstrukčních výšek podlaží, které by fakticky vedly k nárůstu objemu a měřítka staveb při formálním dodržení počtu podlaží.

Podatel uvádí, že prostřednictvím této formulace dochází ke skrytému omezení výstavby nad rámec deklarovaného počtu podlaží. K tomu je třeba uvést, že regulace je ve Změně č. 4 formulována explicitně a transparentně. Nejedná se tedy o skryté omezení, ale o výslovně stanovený parametr, se kterým se mohou vlastníci pozemků a investoři seznámit. Stanovení obvyklé konstrukční výšky nadzemního podlaží do 3,5 m odpovídá běžné stavební praxi u staveb pro bydlení a občanskou vybavenost a sleduje zejména cíl zachování přiměřeného měřítka zástavby, ochranu urbanistické struktury lokality apod.

Podatel dále namítá, že zpracovatel zavádí vedle omezení podlažnosti také omezení celkové výšky budov.

Souběžné stanovení více prostorových regulativů je v územním plánování běžným a legitimním postupem. Jednotlivé regulativy sledují různé aspekty prostorového uspořádání. Kombinace těchto nástrojů nepředstavuje exces, ale naopak standardní způsob, jak zajistit, aby výsledná zástavba odpovídala požadovanému urbanistickému měřítku. Samotná skutečnost, že regulace je přísnější než dosavadní stav, nezakládá její nezákonnost.

N09

Citace: „Z pohledu realizace Projektu je problematická dále skutečnost, že v případě schválení navrhované změny by územní plán nepřipouštěl výstavbu řadových domů, s jejichž výstavbou však naše společnost na svých pozemcích počítá, přičemž k výstavbě těchto řadových domů již disponuje i pravomocným územním rozhodnutím. Žádáme tedy vypuštění omezení výstavby z návrhu, které zakazuje výstavbu řadových domů.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podatel disponuje platným územním rozhodnutím, do jehož práv nemůže Změna č. 4 zasáhnout a ani nemůže způsobit, že by povolený záměr byl nezákonný, a rovněž neruší účinky platného územního rozhodnutí. Změna č. 4 pouze upravuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití do budoucna a neznemožňuje realizaci záměru dle platného územního rozhodnutí. Judikatura správních soudů připouští, že územní plán se může od vydaných územních rozhodnutí odchýlit, je-li toto rozhodnutí dostatečně zdůvodněno (srov. rozsudek NSS ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010 – 80). V tomto případě je odchýlení od vydaného územního rozhodnutí zdůvodněno, neboť Změna č. 4 sleduje legitimní veřejné zájmy spočívající ve stabilizaci prostorových parametrů zástavby, ochraně urbanistického charakteru území a prevenci dalšího prohlubování negativních jevů spojených s nekoordinovanou suburbanizací, které jsou v odůvodnění Změny č. 4 řádně popsány. Územně plánovací dokumentace je koncepčním nástrojem regulace využití území do budoucna a obec není povinna přizpůsobovat její obsah konkrétnímu investičnímu záměru. Neexistuje subjektivní právo vlastníka na zachování dosavadní regulace ani na její úpravu podle individuálního záměru (srov. rozsudek NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011 – 17).

Podmínky využití území a prostorová regulace se vztahují obecně na typ staveb či plochu na celé území obce, nikoli na konkrétní záměr. Diskriminace by vyžadovala odlišné zacházení se srovnatelnými subjekty bez racionálního důvodu. Taková situace v případě Změny č. 4 nenastala.

N10

Citace: „Realizaci Projektu by dále znemožnil požadavek na minimální velikost parcely pro jeden rodinný dům v rámci dvojdomu, která by měla činit v rámci dvojdomu 450 m², což znovu poškozuje a omezuje naši společnost, neboť toto omezení by znemožnilo realizaci dalších etap Projektu dle platného územního rozhodnutí. Žádáme tedy o vypuštění omezení výstavby z návrhu, které stanoví min. velikost parcely pro jeden rodinný dům v rámci dvojdomu na 450 m².“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podatel disponuje platným územním rozhodnutím, do jehož práv nemůže Změna č. 4 zasáhnout a ani nemůže způsobit, že by povolený záměr byl nezákonný a rovněž neruší účinky platného územního rozhodnutí. Změna č. 4 pouze upravuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití do budoucna a neznemožňuje realizaci záměru dle platného územního rozhodnutí. Judikatura správních soudů připouští, že územní plán se může od vydaných územních rozhodnutí odchýlit, je-li toto rozhodnutí dostatečně zdůvodněno (srov. rozsudek NSS ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010 – 80). V tomto případě je odchýlení od vydaného územního rozhodnutí zdůvodněno, neboť Změna č. 4 sleduje legitimní veřejné zájmy spočívající ve stabilizaci prostorových parametrů zástavby, ochraně urbanistického charakteru území a prevenci dalšího prohlubování negativních jevů spojených s nekoordinovanou suburbanizací, které jsou v odůvodnění Změny č. 4 řádně popsány. Územně plánovací dokumentace je koncepčním nástrojem regulace využití území do budoucna a obec není povinna přizpůsobovat jeho obsah konkrétnímu investičnímu záměru. Neexistuje subjektivní právo vlastníka na zachování dosavadní regulace ani na její úpravu podle individuálního záměru (srov. rozsudek NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011 – 17).

Podmínky využití území a prostorová regulace se vztahují obecně na typ staveb či plochu na celé území obce, nikoli na konkrétní záměr. Diskriminace by vyžadovala odlišné zacházení se srovnatelnými subjekty bez racionálního důvodu. Taková situace v případě Změny č. 4 nenastala.

N11

Citace: „Projekt dále počítá s výstavbou domů s plochou střechou. Z pohledu naší společnosti je tedy nepřijatelné omezení, podle kterého jsou přípustné formy zastřešení pouze střechy šikmé – sedlové, pultové, valbové nebo polovalbové. V daném území pak již nyní vznikají na základě platného stavebního povolení domy s plochými střechami a v daném území tedy navrhované omezení zastřešení domů nedává jakýkoliv smysl. Žádáme tedy o vypuštění omezení výstavby z návrhu, které stanoví jako přípustné formy zastřešení pouze střechy šikmé – sedlové, pultové, valbové nebo polovalbové.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podatel disponuje platným územním rozhodnutím, do jehož práv nemůže Změna č. 4 zasáhnout a ani nemůže způsobit, že by povolený záměr byl nezákonný a rovněž neruší účinky platného územního rozhodnutí. Změna č. 4 pouze upravuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití do budoucna a neznemožňuje realizaci záměru dle platného územního rozhodnutí. Judikatura správních soudů připouští, že územní plán se může od vydaných územních rozhodnutí odchýlit, je-li toto rozhodnutí dostatečně zdůvodněno (srov. rozsudek NSS ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010 – 80). V tomto případě je odchýlení od vydaného územního rozhodnutí zdůvodněno, neboť Změna č. 4 sleduje legitimní veřejné zájmy spočívající ve stabilizaci prostorových parametrů zástavby, ochraně urbanistického charakteru území a prevenci dalšího prohlubování negativních jevů spojených s nekoordinovanou suburbanizací, které jsou v odůvodnění Změny č. 4 řádně popsány. Územně plánovací dokumentace je koncepčním nástrojem regulace využití území do budoucna a obec není povinna přizpůsobovat jeho obsah konkrétnímu investičnímu záměru. Neexistuje subjektivní právo vlastníka na zachování dosavadní regulace ani na její úpravu podle individuálního záměru (srov.

rozsudek NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011 – 17). Pokud územní rozhodnutí není vystaveno na všechny pozemky ve vlastnictví podatele, tak se na něj podmínky stanovené ve Změně č. 4 budou vztahovat a podatel nemůže očekávat jejich úpravu pouze na jeho pozemky.

Podmínky využití území a prostorová regulace se vztahují obecně na typ staveb či plochu na celé území obce, nikoli na konkrétní záměr.

N12

Citace: „Nepřijatelná je dále z pohledu naší společnosti podmínka, podle které je nutné vybudovat minimálně 2 odstavná stání pro každý byt, a to jak pro bytové, tak i rodinné domy. Tato podmínka by se tak týkala i malometrážních bytů či domů, u kterých nelze předpokládat, že by byla dvě parkovací stání v praxi nutná a využívaná. Žádáme tedy o vypuštění podmínky výstavby z návrhu, podle které je nutné vybudovat minimálně 2 odstavná stání pro každý byt.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podmínka byla stanovena na základě zkušeností nejen z Květnice, ale i z okolních obcí a měst, kde je velký nedostatek parkovacích míst a auta jsou odstavována na místech, kde jejich odstavování není povoleno, je nebezpečné a auta zahlcují komunikace. Proto bylo přistoupeno k navrženému řešení.

N13

Citace: „Nad rámec shora uvedeného je nutné zopakovat, že právní předchůdce naší společnosti uzavřel dne 12. 3. 2020 smlouvu o spolupráci s obcí Květnice, a dále se společností ENERGIE AG BOHEMIA s.r.o., IČ: 63908298, se sídlem Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2, a společností Energie AG Kolín a.s., IČ: 47538457, se sídlem Legerova 21, Kolín III, 280 02 Kolín (dále jen „Smlouva o spolupráci“), jejímž předmětem je spolupráce a úprava vzájemných práv a povinností v rámci přípravy a realizace Projektu.

Obec Květnice se tedy na základě Smlouvy o spolupráci mj. zavázala, že naší společnosti poskytne součinnost v rámci všech řízení podle stavebního zákona za účelem realizace Projektu, a dále se zavázala neučinít žádné právní jednání ani jiné úkony, které by mohly ohrozit realizaci Projektu nebo by byly v rozporu se Smlouvou o spolupráci či s vyjádřenými zájmy smluvních stran.

Naše společnost se pak na základě Smlouvy o spolupráci mj. zavázala na vlastní náklady vybudovat vodovod, včetně úpravny vody a tlakové stanice, a vodojem, dle požadavků obce, přičemž vlastnické právo k těmto stavbám naše společnost v souladu se Smlouvou o spolupráci bezúplatně předvede po jejich dokončení a kolaudaci na obec Květnice.

Navrhovaná Změna č. 4 územního plánu Květnice a omezení výstavby na pozemcích naší společnosti, které z této změny vyplývají, však může ohrozit realizaci Projektu ze strany naší společnosti v předpokládané podobě.

V případě, že se obec Květnice rozhodne zachovat výše uvedená omezení a podmínky výstavby, a to navzdory našim výše uvedeným připomínkám, pak žádáme, aby v územním plánu byly z těchto omezení vyjmuty plochy pozemku ve vlastnictví naší společnosti, na kterých je realizován Projekt.

Nad rámec shora uvedeného je nutné konstatovat, že v případě schválení navrhovaných změn územního plánu by došlo k významnému snížení ekonomické návratnosti investic vložených naší společností do realizace Projektu, a tedy by naší společnosti vznikla škoda velkého rozsahu.

Obec Květnice je pak na základě čl. 3.1, 3.2 a 3.7 Smlouvy o spolupráci zavázána k tomu, aby neučinila žádné právní jednání ani jiné úkony, které by mohly ohrozit realizaci Projektu nebo by byly v rozporu se Smlouvou o spolupráci či s vyjádřenými zájmy smluvních stran, a dále aby poskytovala součinnost při realizaci Projektu.

Schválení Změny č. 4 územního plánu Květnice v navrhované podobě, která se týká i pozemků ve vlastnictví naší společnosti, by však představovalo další porušení Smlouvy o spolupráci ze strany obce Květnice, přičemž v takovém případě by naší společnosti vznikl další nárok na smluvní pokutu dle čl. IV.

Smlouvy o spolupráci a současně by naší společností nezbývalo než uplatňovat nárok na náhradu takto způsobené škody vůči obci Květnice v plné výši.

Doufáme však, že naše připomínky budou zohledněny při přípravě změny územního plánu a z finální podoby Změny č. 4 územního plánu Květnice budou v návaznosti na tyto připomínky vypuštěna veškerá omezení a podmínky, které by znemožnily či ztížily realizaci Projektu, tj. veškerá omezení a podmínky, ke kterým se vztahují připomínky naší společnosti.

Pokud připomínky naší společnosti nebudou zohledněny v rámci Změn č. 4 územního plánu Květnice, naše společnost požaduje, aby byly pozemky ve vlastnictví naší společnosti vyřaty z ploch, ke kterým se budou vztahovat Změny č. 4 územního plánu Květnice.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Smlouva o spolupráci je soukromoprávním závazkovým vztahem uzavřeným podle občanského práva, vydání Změny č. 4 je výkonem veřejné správy v samostatné působnosti obce podle stavebního zákona a tyto dvě úrovně nelze dávat dohromady. Případné porušení Smlouvy o spolupráci je otázkou soukromého práva, která nepodléhá posouzení v rámci procesu pořizování územního plánu. Vyjmutí pozemků podatele z regulace stanovené ve Změně č. 4 nelze provést, neboť regulace se stanovuje pro celé území obce na základě rovnosti přístupu ke všem vlastníkům.

K tvrzení o hrozbě vzniku škody je potřeba uvést, že podatel má vydané územní rozhodnutí, jehož platnost a využitelnost území podle něj Změna č. 4 nepopírá. Svůj záměr tedy zrealizovat může. Dále je potřeba dodat, že územně plánovací dokumentace negarantuje ekonomickou návratnost konkrétního záměru a jejím nástrojem je i změna a úpravy regulace v území.

Na závěr lze dodat, že Smlouva o spolupráci nezakládá právní nárok na zachování dosavadní regulace ani na vyjmutí konkrétních pozemků ze Změny č. 4. Územní plán a jeho změny jsou koncepčním nástrojem a jeho obsah musí být odůvodněn veřejným zájmem, nikoli individuálním smluvním ujednáním.

N014-43 – NOVÁ KVĚTNICE, s. r. o., Yury Pervak ze dne 19. 11. 2025

Citace: „Obracím se na Vás v zastoupení společností NOVÁ KVĚTNICE s.r.o., IČ: 09761331, se sídlem Na příkopě 583/15, 110 00 Praha 1 - Staré Město (dále také jen „Podatel“), která je vlastníkem pozemků v k. ú. Květnice, obec Květnice, zapsaných na LV č. 987, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

Na těchto pozemcích naše společnost realizuje developerský projekt, sestávající z výstavby rodinných domů, bytového domu a polyfunkčního objektu, včetně občanské vybavenosti a staveb inženýrských sítí, veřejného osvětlení a komunikací s chodníky, a to v souladu se zpracovanou studií projektu a pravomocným územním rozhodnutím (dále jen „Projekt“). Projekt je realizován na plochách SK Z 12 BI 10 a BI 08.

Naše společnost podala dne 18. 11. 2025 připomínky k návrhu Změny č. 4 územního plánu Květnice (dále jen „Zm4“). Tyto své připomínky naše společnost doplňuje následujícím způsobem.

Naše společnost předně namítá nezákonnost projednávané Zm4, a to nezákonnost formální (procesní), která se týká postupu pořizovatele a obce při pořizování, a nezákonnost věcnou, která vyplývá z konkrétních úprav provedených v dokumentaci Zm4 od předešlého veřejného projednání. Trojice klíčových subjektů spolupracujících na pořízení Zm4 – tj. obec (jako vydavatel), obecní úřad (jako pořizovatel, včetně osoby zajišťující kvalifikační požadavky na ÚP činnost) a projektant (jako zpracovatel) – jsou níže v textu společně označováni jako „Tvůrci“ Zm4.

Použité zkratky:

BI kód plochy RZV BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské

NP Nadzemní Podlaží

OV kód plochy RZV OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura

PÚR Politika Územního Rozvoje České republiky

RZV (plocha s) Rozdílným Způsobem Využití

SK kód plochy RZV SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční 2

SZn Stavební Zákon nový (z. č. 283/2021 Sb.)
SZz Stavební Zákon zrušený (z. č. 183/2006 Sb.)
ÚPD Územně Plánovací Dokumentace
ÚPK Územní Plán Květnice
ZÚR Zásady Územního Rozvoje“

A) Námitky formální

N14

Citace: „Při oznámení opakovaného veřejného projednání nebyly dodrženy zákonné požadavky na doručování písemností. Správní řád v § 25, odst. 2 mj. požaduje: „...; na písemnosti se vyznačí den vyvěšení.“ Na písemnosti č. j. 1542/2025 (tj. *oznámení o konání opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 4 Územního plánu Květnice* – dále jen: „Oznámení“) zveřejněné na úřední desce obce Květnice den vyvěšení vyznačen není. Písemnost je sice opatřena platným digitálním podpisem (místostarosta) s datem 13. 10. 2025, ale to nemusí nutně znamenat, že byla písemnost tento den také vyvěšena.

Na internetových stránkách obce Květnice je složka Aktuality, ve které je také informace o konání opakovaného veřejného projednání. Na kartě dané aktuality je mj. uvedeno: „Zveřejněno 15. 10. 2025“. Tento údaj o dni zveřejnění aktuality, spolu s nevyznačením dne vyvěšení na *Oznámení* na úřední desce, tedy vyvolává důvodnou pochybnost o tom, zda *Oznámení* bylo vyvěšeno skutečně 13. 10. 2025 a zda tedy nebyla zkrácena zákonná lhůta.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Aktuality jsou pouze informativní záležitost, datum 15. 10. 2025 je datem, kdy bylo zveřejněno v této složce, nikoliv na úřední desce. Rozhodná jsou data z elektronické úřední desky. Dokladem termínu vyvěšení je úřední deska, kde je dohledatelné:

Úřední deska

Značka:

Zveřejnit od: 13.10.2025

Zveřejnit do: 12.12.2025

Oblast: Veřejné vyhlášky

Původce: Obec Květnice

VV - Veřejné projednání návrhu změny č.4 územního plánu Květnice

Připojené dokumenty:

[ÚP_Květnice_Z4_úřední deska_signed.pdf \(PDF 283.21 kB\)](#)

ZPĚT NA ÚŘEDNÍ DESKU

V archivu elektronické úřední desky je dohledatelné, že předmětná písemnost byla na úřední desce obecního úřadu Květnice vyvěšena v období od 13. 10. 2025 do 12. 12. 2025, tedy na dobu delší, než vyžaduje platná legislativa. Po uplynutí této doby se dokument automaticky přesunul do archivu úřední desky, kde je i nadále dohledatelný a zobrazitelný.

N15

Citace: „Pořizovatel při *opakovaném veřejném projednání Zm4* postupuje podle dosavadních právních předpisů (tj. zejména SZz), a to na základě přechodného ustanovení § 323, odst. 9 SZn. Použití tohoto přechodného ustanovení je však v dané situaci přinejmenším sporné – přede dnem nabytí účinnosti

SZn sice bylo zahájeno *veřejné projednání* návrhu Zm4, ale to již bylo dokončeno (v souladu s výše uvedeným přechodným ustanovením *podle dosavadních právních předpisů*), nicméně *opakované* veřejné projednání bylo zahájeno již za účinnosti SZn, a proto by mělo být podle SZn také dokončeno. Také z kontextu ostatních ustanovení § 323 SZn je zřejmé, že zákonodárce umožňuje použití postupu *podle dosavadních právních předpisů* pouze a jenom na dokončení jedné fáze pořizování územně plánovací dokumentace (tj. fáze zahájené před účinností SZn a stále probíhající), nikoliv na dokončení celého procesu pořizování a vydání ÚPD.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel při opakovaném veřejném projednání Změny č. 4 postupoval zejména podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v úplatném znění, s odkazem na § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Opakované veřejné projednání nepředstavuje samostatnou fázi pořizování územně plánovací dokumentace, nýbrž je součástí fáze veřejného projednání návrhu. Rozhodující proto není samotný okamžik zahájení opakovaného veřejného projednání, ale otázka, zda fáze veřejného projednání jako celek byla ke dni nabytí účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění dokončena. Vzhledem k tomu, že původní veřejné projednání nebylo před účinností zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění formálně ukončeno a jeho výsledkem byla potřeba podstatné úpravy návrhu vyžadující opakované veřejné projednání, lze dovodit, že fáze veřejného projednání ve skutečnosti dokončena nebyla. Veřejné projednání jako procesní celek je završeno teprve tehdy, kdy je návrh projednán v podobě způsobilé k dalšímu postupu v řízení, tedy bez nutnosti jeho opakování.

V tomto případě lze konstatovat, že ke dni účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění fáze veřejného projednání stále probíhala v návaznosti na nutnost úprav, a proto může být dokončena podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění v souladu s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Tento výklad je podpořen i Metodickým sdělením MMR k postupu pořizování územních plánů a jejich změn po 30. 6. 2024 z 11. 6. 2024.

N16

Citace: „Doručení *oznámení o konání veřejného projednání* veřejnou vyhláškou je výkonem územně plánovací činnosti (viz SZz, § 52, odst.1). SZz pro tuto činnost v § 24 stanovuje kvalifikační a další požadavky. § 24 odst. 4 SZz umožňuje vykonávat územně plánovací činnost úředníkovi nesplňujícímu kvalifikační požadavky pouze pokud tuto činnost vykonává pod odborným vedením osoby kvalifikační požadavky splňující. Skutečnost, že na *Oznámení* není podpis fyzické osoby, prostřednictvím které Obecní úřad Květnice zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků (tj. létažícího pořizovatele Ing. Renáty Perglerové), nasvědčuje tomu, že *Oznámení* bylo zveřejněno osobou, která k tomu nebyla oprávněna – písemnost tedy nemohla být v souladu se zákonem ani doručena.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Námitka dovozuje nezákonnost doručení oznámení o konání veřejného projednání z toho důvodu, že písemnost nebyla podepsána osobou splňující kvalifikační požadavky podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a že tedy byla zveřejněna osobou k tomu neoprávněnou.

Podle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění pořizovatel oznamuje konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou. Pořizovatelem je obecní úřad obce jako orgán veřejné moci vykonávající přenesenou působnost. Úkony v rámci doručování veřejnou vyhláškou jsou proto úkony správního orgánu jako instituce, nikoli úkony konkrétní fyzické osoby jednající vlastním jménem.

Ustanovení § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění upravuje kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti. Nezakládá však pravidlo, že každý jednotlivý procesní úkon (včetně zveřejnění veřejné vyhlášky) musí být osobně podepsán fyzickou osobou splňující tyto kvalifikační požadavky. Smyslem tohoto ustanovení je zajistit odborné

vedení a zákonnost postupu pořizování, nikoli stanovit formální náležitosti jednotlivých písemností nad rámec obecné právní úpravy.

Je třeba jednoznačně odlišovat zajištění odborné způsobilosti a oprávnění jednat jménem obce jako správního orgánu. Odborná způsobilost byla doložena zástupcem pořizovatele a je k dispozici jak u zástupce pořizovatele, tak na obecním úřadě. Tato osoba však není oprávněnou úřední osobou, která jedná jménem obce a podepisuje písemnosti vydávané obecním úřadem, ale je to v případě obce Květnice starostka obce.

Zveřejnění oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou je procesním úkonem obecního úřadu jako správního orgánu. Není tedy právně podmíněno podpisem zástupce pořizovatele splňujícího kvalifikační požadavky dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. V tomto případě bylo a je rozhodující, že obecní úřad byl věcně a místně příslušným pořizovatelem, obec měla zajištěno splnění kvalifikačních požadavků, oznámení – veřejná vyhláška – bylo řádně zveřejněno a byly dodrženy stanovené lhůty.

Samotná absence podpisu zástupce pořizovatele proto nemůže bez dalšího založit nezákonnost doručení. Námitku, že písemnost nemohla být doručena v souladu se zákonem pouze z důvodu absence podpisu konkrétní kvalifikované osoby, proto nelze považovat za důvodnou.

N17

Citace: „Úvodní text *Oznámení* pod nadpisem *veřejná vyhláška* se odvolává na soulad s § 55b SZz; tento soulad však nenastává – věta druhá odst. 2 zmíněného § 55b stanovuje požadavky na obsah námitek a připomínek uplatněných k návrhu změny územního plánu a současně věta třetí ukládá (pořizovateli) povinnost dotčené osoby o tom poučit. Takové poučení však *Oznámení* neobsahuje. Jedná se o významné porušení zákonem zaručených práv dotčených osob.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Smyslem ustanovení § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění je zajistit, aby osoby oprávněné k podání námitek byly srozumitelně informovány o náležitostech jejich podání tak, aby jejich procesní práva mohla být efektivně vykonána. Zákon však nestanoví výslovnou povinnost, aby poučení bylo obsaženo výhradně v úvodní části oznámení ani nepředepisuje jeho konkrétní formu či systematické zařazení.

Pro posouzení zákonnosti postupu je rozhodující, zda byli dotčení vlastníci a další oprávněné osoby o podmínkách uplatnění námitek a připomínek informováni způsobem umožňujícím jejich uplatnění, nikoli zda bylo poučení formulováno konkrétním odkazem na určitou větu zákonného ustanovení nebo systematicky zařazeno v určité části textu.

Oznámení – veřejná vyhláška – obsahovalo informaci o tom, kdo je oprávněn podat námítky a připomínky, v jaké lhůtě je lze uplatnit a jakým způsobem a kde se uplatňují. Nicméně je potřeba doplnit, že oznámení – veřejná vyhláška – obsahovalo odkaz na § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, kde je obsah podání námítky uveden a není nutné citovat znění § uvádět v oznámení.

V případě, že by poučení nebylo formulováno zcela úplně či doslovně, jak uvádí podatel, jednalo by se nanejvýš o formální nedostatek, který by mohl mít vliv na zákonnost pouze tehdy, pokud by se konkrétně projevil v omezení procesních práv dotčených osob. Takový následek však z námítky ani z průběhu řízení nevyplývá. Dotčené osoby měly objektivní možnost svá práva uplatnit a této možnosti také využily. Námitku proto nelze považovat za důvodnou.

N18

Citace: „Doposud pořizovatel postupoval podle SZz, který v § 56 stanovuje *opatření proti průtahům při pořizování územního plánu*. Opatření podle § 56 SZz při pořizování Zm4 nebyla provedena. V programu zasedání Zastupitelstva obce Květnice konaného dne 22. 3. 2023 byl sice bod 26. *Různé, písm. a.:* „*Informace o průběhu pořizování Změny č. 4 ÚP*“, nicméně v zápise je k tomu uvedena pouze jedna věta: „*Pan starosta Plocek informoval o tom, že pan Ing. Jetel zpracovává připomínky a výsledky*

referenda do změny územního plánu č. 4, následně proběhne veřejné projednání.“ V rámci bodu 26. Různé nebyl zastupitelstvu předložen žádný návrh usnesení, tzn. žádné usnesení nebylo přijato ani ke Zm4. Pouhá zmínka o průběhu pořizování Zm4 na zasedání zastupitelstva v žádném případě nemůže být považována za splnění povinnosti pořizovatele – bez zbytečného odkladu předložit zastupitelstvu obce návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování územního plánu.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Ustanovení § 56 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění upravuje postup při vzniku neodůvodněných průtahů v procesu pořizování územně plánovací dokumentace. Smyslem tohoto ustanovení je zajistit aktivní roli zastupitelstva při řešení situace, kdy se pořizování bezdůvodně prodlužuje, a vytvořit mechanismus pro rozhodnutí o dalším postupu (např. pokračování, úprava zadání, zastavení pořizování apod.).

Samotná délka pořizování Změny č. 4 neznamena naplnění podmínek pro postup podle § 56 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Lze konstatovat, že proces pořizování Změny č. 4 po veřejném projednání probíhal v několika stupních (vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, vypořádání námitek a připomínek včetně získání stanovisek k nim od dotčených orgánů, odborný posudek, úpravy dokumentace.

Ze zápisu ze zasedání zastupitelstva obce ze dne 22. 3. 2023 vyplývá, že zastupitelstvo bylo o průběhu pořizování Změny č. 4 informováno. Skutečnost, že k tomuto bodu nebylo přijato samostatné usnesení, sama o sobě neprokazuje porušení výše uvedeného § 56. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění nestanoví povinnost přijmout usnesení při každé informaci o průběhu pořizování, nýbrž ukládá povinnost předložit návrh rozhodnutí o dalším postupu v situaci, kdy jsou dány důvody pro aplikaci opatření proti průtahům, které v případě pořizování Změny č. 4 nebyly. Nadto je třeba uvést, že ve fázi přípravy podkladů pro opakované veřejné projednání nedošlo k průtahům způsobeným nečinností či procesním pochybením pořizovatele. Časový úsek mezi jednotlivými stupni pořizování Změny č. 4 byl využit k odbornému projednání úprav návrhu mezi obcí a zpracovatelem, a to s cílem zapracovat/nezapracovat uplatněná podání, výsledky referenda a další podklady tak, aby výsledné řešení bylo věcně správné, udržitelné a v souladu se zájmy obce. Jednalo se o konstruktivní pracovní proces směřující ke zkvalitnění návrhu, nikoli o stav nečinnosti.

Skutečnost, že tento proces nebyl formálně potvrzen usnesením zastupitelstva neznamena, že by byly naplněny podmínky pro aplikaci opatření proti průtahům podle § 56 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

Z uvedených důvodů nelze dovodit, že by při pořizování Zm4 došlo k porušení § 56 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

N19

Citace: „Z výše uvedených důvodů je zjevné, že v uplynulém období, počínajícím rok po předchozím rozhodnutí zastupitelstva v procesu pořizování (tj. *Schválení pořízení Změny č. 4 ÚP zkráceným postupem s prvky regulačního plánu* dne 18. 5. 2022), je Zm4 pořizována v rozporu s právními předpisy (včetně nezákonností opakovaného veřejného projednání) - správní proces pořizování Zm4 je tedy od 18. 5. 2023 zmatečný.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podatel dále uvádí, že od 18. 5. 2023 proces pořizování Změny č. 4 probíhá v rozporu s právními předpisy.

Toto tvrzení má obecnou a deklaratorní povahu a neobsahuje konkrétní vymezení právního pochybení nad rámec již uplatněných námitek, které byly vypořádány výše. Podatel neoznačuje konkrétní procesní úkon, který by byl po uvedeném datu učiněn v rozporu se zákonem, ani neuvádí, jakým způsobem mělo dojít k zásahu do jeho konkrétních práv.

Samotná skutečnost, že od schválení pořízení Zm4 uplynul určitý časový úsek, nezakládá bez dalšího nezákonnost postupu.

Pojem „zmatečnost“ není kategorií, kterou by stavební zákon či správní řád ve vztahu k pořizování územně plánovací dokumentace upravoval. Z obsahu spisu ani z průběhu pořizování nevyplyvá existence takových vad řízení, které by vedly k nezákonnosti postupu jako celku. Tato část námitky proto není důvodná.

B) Námitky věcné – k částem návrhu Zm4, které byly od minulého veřejného projednání upraveny, a které se týkají oprávněných zájmů Podatele

N20

Citace: „Námitka podatele + návrh související úpravy Zm4 – Zveřejněná dokumentace byla upravena v části d.1.4) *doprava v klidu*. Podatel navrhuje v této části ponechat písm. a) a písm. f) změnit na b) a upravit jeho znění následovně: „*Nároky na dopravu v klidu se řídí platnými právními předpisy.*“. Případně ponechat pouze písm. a), protože podřízenost územního plánu právním předpisům je samozřejmostí, a proto není potřeba v územním plánu konstatovat povinnost dodržovat předpisy (ta vyplývá z Ústavy).

Odůvodnění:

1/ podmínky pro dopravu v klidu jsou stanoveny v rozporu s platnou legislativou – v části d.1.4) *doprava v klidu* na str. 14 byl změněn bod písm. c), který má nově znít: „*Územní plán stanovuje podmínku na minimálně 2 odstavná stání pro každý byt, a to pro bytové a rodinné domy.*“ § 7, odst. 1 vyhl. 146/2024 Sb. stanovuje, že pro stavby nebo pro účel využití pozemku se parkovací stání navrhuji a provádí v počtu podle přílohy č. 1 k této vyhlášce. Požadavky Zm4 jsou výrazně odlišné než požadavky právního předpisu.

2/ Znění písm. c) na str. 14 (viz předešlý odstavec) se provedenou úpravou stává vnitřně rozporné se zněním následujícího písm. d): „*Územní plán stanovuje podmínku na minimálně 3 odstavná stání pro každý byt nad 200 m² jeho čisté podlažní plochy, a to jak pro bytové, tak i rodinné domy.*“ Pro byty nad 200 m² jsou tak stanoveny dvě podmínky minimálního počtu parkovacích stání současně – podle písm. c) 2 a podle písm. d) 3 stání – povinnosti adresátů jsou stanoveny nejasně.

3/ Obsah textu písm. g) na str. 15: „*V případě víceúčelovosti stavby se požadavek na odstavná a parkovací místa plnohodnotně počítá. V případě společného užívání prostor jednotlivými typy provozů (bydlení, administrativa, výroba, skladování aj.) bude společně užívaná plocha posouzena dle všech výše uvedených odpovídajících kritérií a do výpočtu celkového minimálního počtu parkovacích míst bude zahrnut nejvyšší požadavek.*“ je nesrozumitelný – povinnosti adresátů jsou stanoveny nejasně.

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: K bodu 1/ Vzhledem k tomu, že pořizujeme Změnu č. 4 s prvky regulačního plánu na celé území obce, tak je možné definovat upřesňující požadavky, a to i nad rámec stanovený v platných právních předpisech. K tomu je třeba uvést, že vyhláška pouze stanoví minimální technické požadavky na navrhování staveb a vzhledem k tomu že Změna č. 4 koncepčním nástrojem územního plánování, tak lze stanovit urbanistické podmínky využití území, včetně požadavků na zajištění dopravy v klidu. Z výše uvedeného vyplývá, že vyhláška nestanoví maximální přípustný počet parkovacích stání ani nezakazuje obci požadovat vyšší standard, je-li to odůvodněno místními podmínkami. Naopak, soudy bylo v minulosti dovozeno, že požadavek parkovacích míst pro konkrétní stavby nebo bytové jednotky, je přípustným nástrojem územního plánu (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 26. 4. 2023, č. j. 51 A 8/2023- 52)

K bodu 2/ Pro upřesnění jednoznačnosti bude text ohledně počtu bytů upraven:

- min. 2 stání pro byty s čistou podlažní plochou do 200 m²

- min. 3 stání pro byty s čistou podlažní plochou nad 200 m²

K bodu 3/ Dále bude upřesněn text uvedený v bodě 3/ tak, aby nedocházelo k nejednoznačnému výkladu, následovně: „*U staveb s více funkcemi se minimální počet parkovacích a odstavných stání stanoví jako součet požadavků vyplývajících z jednotlivých funkcí stavby. Pokud je určitá část podlažní plochy užívána více funkcemi současně, započte se do výpočtu podle té funkce, pro kterou je stanoven vyšší požadavek na parkování.*“

Samotná skutečnost, že Změna č. 4 stanoví vyšší požadavky na parkování, než vyplývají z prováděcí vyhlášky, nezakládá její nezákonnost. Námitka v části tvrzené vnitřní rozpornosti a nesrozumitelnosti je částečně relevantní z hlediska formulační přesnosti, a proto bude text upraven výše uvedeným způsobem. Z výše uvedených důvodů nebude odkaz pouze na právní předpisy použit.

N21

Citace: „Námitka podatele + návrh související úpravy Zm4 – Zveřejněná dokumentace byla upravena v části v části d.2.3) telekomunikace; na konci písm. a) je doplněno: „... *Za účelem zkvalitnění telekomunikačních služeb územní plán stanovuje zásadu preferovat elektronické kabelové vedení z optických vláken.*“ Podatel navrhuje doplněný text vypustit.

Odůvodnění – požadavek preference optických kabelů je nesrozumitelný – povinnosti adresátů jsou stanoveny nejasně. Především není zřejmé, kdo je adresátem podmínky (? stavebník, provozovatel sítě elektronických komunikací, obec, stát ?). Současně není ani zřejmé, co v praxi *zásada preference optických kabelů* představuje a jak má být v rámci správních řízení uplatňována. Předmětnou podmínkou Zm4 překračuje pravomoc územního plánu – veřejný zájem na *zkvalitnění telekomunikačních služeb* je zajišťován speciálním zákonem a správním orgánem.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Napadená formulace je zařazena v textové části výroku – Koncepce technické infrastruktury a má povahu koncepční zásady. Uvedený text neukládá podmínku realizovat výhradně optickou síť, ale vyjadřuje preference rozvoje technické infrastruktury v řešeném území tak, jak je řešeno nejen v obci, ale také v okolních obcích. Uvedený text rovněž nevytváří zákaz jiných technických řešení, neboť použitý pojem „preferovat“ vyjadřuje směrné hledisko, které připouští individuální posouzení konkrétních případů s ohledem na jejich technické a ekonomické podmínky.

Nejedná se ani o zásah do působnosti zvláštního zákona upravujícího elektronické komunikace. Územní plán nestanoví technické parametry sítí ani nezasahuje do oprávnění provozovatelů sítí elektronických komunikací, ale pouze navrhuje územní přednost řešení z hlediska dlouhodobé koncepce rozvoje obce a kvality veřejné infrastruktury.

N22

Citace: „Námitka podatele + návrh související úpravy Zm4 – Zveřejněná dokumentace byla upravena v části v části d.3) občanské vybavení, kde bylo doplněno písm. d) ve znění: „... *Za občanskou vybavenost, která se používá při posuzování podílu ploch vůči plochám bydlení, se v územním plánu považuje pouze veřejné občanské vybavení dle Stavebního zákona nebo prodejní komerční plochy nebo komerční služby. Nepřípustné jsou pro občanskou vybavenost v předchozí větě samostatné administrativní kanceláře či ateliéry.*“ Podatel navrhuje doplněný text vypustit.

Odůvodnění:

1/ nejasnosti v terminologii – pojem „*veřejné občanské vybavení*“ SZz ani SZn nepoužívá; oba zákony definují *veřejnou infrastrukturu*, jejíž součástí je *občanské vybavení*; „*plochy občanského vybavení veřejného*“ je jedním z typů ploch RZV občanského vybavení podle § 17 vyhl. 157/2024 Sb.

2/ Podmínka nemá odůvodněn účel – v textu odůvodnění je na str. 15 a 16 sice uvedeno, že podmínka „*sleduje eliminaci skrytých bytů, které stavebníci často v praxi schovávají za ateliéry či kanceláře a následně při provozu stavby extrémně zatěžují dopravní a technickou infrastrukturu obce*“ a současně také „*polyfunkčnost území*“, nicméně takové vysvětlení nedává smysl, protože v *samostatné administrativní kanceláři či ateliéru* může být provozováno jak *veřejné občanské vybavení* (např. notář), komerční prodej (např. galanterie), tak také *komerční služby* (např. servis osobní elektroniky). Pokud jsou provozní jednotky navrhovány pro jejich budoucí prodej nebo pronájem není možné předem určit jejich konkrétní budoucí využití. Za tímto účelem je v rámci řízení o povolení záměrů třeba odborně vyhodnocovat, jakému způsobu využití navrhované stavební a provozní řešení spíše odpovídá, protože právě stavební a provozní (dispoziční) řešení budovy vytváří její funkční potenciál. Dále není zřejmé, jak *Tvůrci Zm4* myslí *extrémní zatížení dopravní a technické infrastruktury* – jaký může být rozdíl v

zatížení DTI pokud je ateliér využíván k bydlení nebo např. k provozování živnosti (např. masáže, solárium, čajovna, rychlé občerstvení apod.)? – zajisté existují druhy občanského vybavení, které DTI zatíží více než bydlení. Nabízí se také velmi pravděpodobná možnost, že ateliéry budou užívány jak k provozování prodeje či služeb, tak také současně k bydlení provozovatele, což je zajisté mimořádně hospodárný způsob využívání zastavěného území (srov. § 38 SZn).

3/ Polyfunkčnost území je *Tvůrci* Zm4 označována za „*veřejný zájem obce*“ vyplývající z PÚR a ZÚR, ale na žádném jiném místě textu odůvodnění (zejména v rámci odůvodnění souladu s nadřazenými nástroji územního plánování) není polyfunkce území uvedena, navíc Zm4 v plochách OV zakazuje polyfunkční objekty – veřejný zájem na polyfunkčnosti území tedy zjevně není zase tak významný, jak má naznačovat text odůvodnění na str. 15 a 16. Problematika stanovení povinného podílu občanské vybavenosti v rámci ploch SK je složitá a komplexní. Lze sice souhlasit s tím, že diverzita slučitelných funkcí je v urbánním prostoru prospěšná, nicméně stavebníkům může být možnost využití omezena, ale nelze jim určitý způsob využití nařídít, protože skutečné budoucí využití polyfunkčních budov je z větší části v rukou trhu (nabídky a poptávky). Při existující poptávce po typu provozních jednotek „*samostatné kanceláře či ateliéry*“ má rozumný investor přirozeně zájem odpovídající nabídku vytvořit, ale pokud ji vytvoří, tak tím ohrožuje soulad svého záměru s podmínkou ÚPK – jaké mohou být dlouhodobé důsledky takto deformovaných tržních vztahů? - 1) drobní podnikatelé budou provozovat své živnosti v bytech (což s sebou bude zajisté přinášet narušení pohody bydlení) nebo 2) investoři budou v rámci svých staveb navrhovat bianco-prostory pro občanskou vybavenost, které budou následně (po realizaci stavby) členěny a upravovány podle skutečného využití konkrétními nájemci (a to s nejvyšší pravděpodobností bez vědomí stavebního úřadu). Ani jeden z uvedených důsledků Zm4 ve „*veřejném zájmu obce*“ zajisté není.

4/ Vyloučení „*samostatných administrativních kanceláří či ateliérů*“ z vyhodnocování splnění stanoveného podílu občanské vybavenosti v plochách SK je ve své podstatě také diskriminační, protože podlahová plocha ateliérů, která nemohla být započítána do limitu občanské vybavenosti, může být ve skutečnosti jako občanské vybavení využívána. A naopak podlahová plocha, která byla navržena pro občanskou vybavenost, může zůstat bez užitku z důvodu absence poptávky. Taková situace poškozuje stavebníka, ale na obec nemá v podstatě žádný dopad (pokud se do nevyužívaného prostoru neumístí nějaká mimořádně nevhodná funkce).“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Územní plán není povinen doslovně přebírat terminologii právních předpisů, pokud je z jeho obsahu zřejmé, jaký věcný rozsah regulace sleduje. Pojem „*veřejné občanské vybavení*“ je v kontextu textové části použit jako označení občanského vybavení sloužícího veřejnosti, nikoli jako legislativní definice přejatá ze stavebního zákona. Z textu je zřejmé, že účelem je vymezit okruh funkcí započítatelných do stanoveného podílu občanské vybavenosti. Regulace je proto materiálně určitá a přezkoumatelná.

Územně plánovací dokumentace je oprávněna regulovat funkční strukturu území a stanovovat podmínky využití ploch. Stanovení minimálního podílu občanské vybavenosti v plochách smíšených je legitimním urbanistickým nástrojem, jehož cílem je zejména zachování polyfunkčnosti území, prevence monofunkční rezidenční zástavby, zajištění dostupnosti služeb v docházkové vzdálenosti, stabilizace dopravního zatížení.

Z praxe je nepochybné, že některé typy nebytových jednotek (zejména ateliéry či kanceláře s dispozicí umožňující bydlení) bývají zneužívány jako bytové jednotky, aniž by byly jako byty formálně povoleny. Územní plán je oprávněn reagovat na tento jev úpravou metodiky započítávání funkcí do stanoveného podílu.

Územní plán pracuje s kategoriemi funkční využitelnosti staveb obecně, nikoliv s navrženým řešením konkrétní osoby, pokud již není vydáno platné rozhodnutí, ale i v tomto případě lze podmínky stanovit pro celé území obce, a to pro případ, že by se konkrétní projekt nerealizoval. Samotná skutečnost, že tržní prostředí může reagovat různými způsoby, neznamená, že obec není oprávněna regulovat funkční strukturu území ve veřejném zájmu.

Není zakázáno stavby kanceláří a ateliérů v plochách SK umisťovat. Regulace pouze stanovuje, že jejich podlahová plocha nebude započítávána do povinného minima občanské vybavenosti. Takové pravidlo není diskriminační, ale představuje nástroj funkční regulace, který sleduje legitimní urbanistický cíl.

Dále k polyfunkčnosti je třeba uvést, že je obecně uznávaným urbanistickým principem podporovaným nadřazenými koncepčními dokumenty i moderními principy udržitelného rozvoje území.

Lze tedy konstatovat, že regulace je v mezích pravomoci územně plánovací dokumentace, sleduje legitimní urbanistický cíl, je obecná a nediskriminační, dále nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv stavebníků a nevylučuje existenci kanceláří a ateliérů, ale pouze upravuje jejich započitatelnost do stanoveného podílu.

Návrh na vypuštění textu se proto nepřijímá.

Z hlediska upřesnění terminologie bude text upraven následovně: „*Za občanskou vybavenost započitatelnou do stanoveného podílu se považují pouze stavby a zařízení občanského vybavení sloužící veřejnosti (např. školství, zdravotnictví, sociální služby, maloobchod, služby).*“

Citace: „Námítka podatele + návrh související úpravy Zm4 – Zveřejněná dokumentace byla upravena v kapitole f *stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch RZV* – na str. 23 pod písm. d) byly doplněny níže uvedené odrážky, které Podatel navrhuje vypustit.

Odůvodnění:

N23

1/ Odrážka šestá zní: „*dvojdům – stavební objekt, který je tvořen dvěma rodinnými domy, které mají společnou jednu stěnu a jejich fasády jsou zrcadlově převrácené;*“. V současnosti je již velmi neobvyklé, aby dvě budovy měly společnou stěnu. Takové řešení je problematické jak z hlediska konstrukčního, tak také majetkového nebo z důvodu oprav a údržby. Největší komplikace nastávají, pokud má být jedna budova odstraněna. Požadavek „*zrcadlového převrácení*“ (resp. osově souměrnosti) je až zarážející. Ze znění podmínky není zřejmé, zda je souměrnost požadována pouze na uličním průčelí nebo na všech a jestli se týká také materiálového a barevného řešení povrchu konstrukcí - tzn. z formulace definice nelze dovodit, zda se nejedná o „*dvojdům*“ také v případě, kdy jeden objekt má okna plastová a druhý dřevěná.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Definice dvojdomu vychází z běžně užívaného urbanistického a stavebního pojmosloví. Podstata dvojdomu spočívá v propojení dvou rodinných domů se společnou dělicí konstrukcí. Skutečnost, že se v praxi mohou uplatňovat různé konstrukční systémy (např. dvě samostatné konstrukce oddělené dilatační spárou), nemění urbanistickou podstatu tohoto typu zástavby.

Požadavek „*zrcadlového převrácení*“ sleduje ochranu urbanistické symetrie a kompozičního uspořádání uliční fronty. Nejedná se o požadavek absolutní materiálové či detailní shody (např. typ oken), ale o zachování základního hmotového a objemového řešení. Výklad regulativu musí být prováděn v souladu s jeho účelem – tedy ochranou prostorového charakteru zástavby, nikoliv regulací jednotlivých stavebních výrobků. Definice je dostatečně určitá pro účely územního plánování a nepřekračuje jeho pravomoc.

N24

Citace: „2/ Odrážka sedmá zní: „*polyfunkční dům – stavební objekt (budova), kde funkce občanské vybavenosti činí více jak 50% čisté podlahové plochy celého objektu (budovy); těmito stavbami se nerozumí stavby občanské vybavenosti, pro které není přípustná funkce bydlení;*“. Podmínky pro polyfunkční dům jsou nesrozumitelně formulovány a svojí věcnou podstatou nedávají smysl. Pokud například bude mít navrhovaná budova 35 % podlahové plochy pro bydlení, 40 % pro občanskou vybavenost, 10 % pro vnitřní komunikace, 10 % pro parkování a 5 % pro technická a technologická zařízení, jedná se o polyfunkční dům? Taková budova ve smyslu ÚPK nebude *polyfunkčním domem* a dle zákonné definice (§ 13, písm. b, SZn) zřejmě ani *bytovým domem*. ÚPK nestanovuje, jaké podmínky mají být při posuzování takovéto stavby uplatněny. Podmínky definice pojmu *polyfunkční dům*

naplňuje také budova, která je svým účelem navržena pouze pro občanskou vybavenost (100 % je „více jak 50 %“) – tzn. Zm4 v podstatě označuje monofunkční objekty za polyfunkční. Dále není zřejmé, jaký rozdíl je mezi „čistou podlahovou plochou“, „hrubou podlahovou plochou“, „podlažní plochou“ a „čistou podlažní plochou“ – to jsou pojmy, které jsou v textu ÚPK používány ke stanovení podmínek souvisejících s podlahovými plochami (srov. SZn § 13, písm. n).“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Stanovení podílu funkcí pomocí procentního vyjádření je běžným nástrojem územního plánování. Hranice „více než 50 %“ jednoznačně určuje převažující funkci objektu. Cílem definice je odlišit objekty s dominantní funkcí občanské vybavenosti od objektů převážně obytných.

Příklad uváděný podatelem (35 % bydlení, 40 % občanská vybavenost atd.) představuje objekt bez jednoznačně převažující funkce občanské vybavenosti, a proto by nebyl polyfunkčním domem ve smyslu této definice. To však neznamená, že by byl „nezařaditelný“ – jeho přípustnost se posoudí podle regulativů příslušné plochy s rozdílným způsobem využití a podle převažující funkce.

Použití pojmu „čistá podlahová plocha“ je v praxi obvyklé a vykládá se jako plocha bez konstrukcí a obvodových zdí. Územní plán tímto pojmem nestanovuje technickou normu, ale orientační způsob určení funkčního podílu. Definice tedy není nelogická ani nepřiměřená; sleduje legitimní cíl funkční diferenciací zástavby.

N25

Citace: „3/ Odrážka osmá zní: „*podkroví – prostor nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí šikmé střechy, kde se může nacházet pouze jedno podkrovní podlaží;*“ Definice je vadná, a to z následujících důvodů – kromě konstrukce šikmé střechy je *podkroví* vždy vymezeno také dalšími konstrukcemi: např. podlahou (resp. stropem posledního NP), nadezdívkou, vikýřem nebo štitovou stěnou, v případě pultové střechy hřebenovou stěnou apod. Pokud je v takto vymezeném podkroví dostatek místa, není žádný důvod, proč by např. v rámci bytu nemohl být účelově využit prostor v další úrovni pod hřebenem (mezonetový byt). (Viz cíle územního plánování – hospodárné využívání zastavěného území). Z textu výroku ani z textu odůvodnění Zm4 není zřejmé, jaký veřejný zájem mají chránit podmínky obsažené v definici pojmu *podkroví*.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Definice podkroví v územním plánu není technickým popisem všech konstrukčních prvků, ale vymezením prostorového principu – tedy prostoru pod šikmou střechou nad posledním nadzemním podlažím. Omezení na jedno podkrovní podlaží sleduje ochranu měřítka a objemové regulace zástavby. Účelem je zabránit faktickému navyšování podlažnosti formou víceúrovňových vestaveb, které by obcházely stanovený počet nadzemních podlaží. Veřejný zájem spočívá v ochraně urbanistického charakteru a výškové hladiny zástavby, což je legitimní cíl územního plánování.

N26

Citace: „4/ Pod odrážkou devátou je uvedeno mj.: „- počet nadzemních podlaží = výška fasády přes všechna plná nadzemní podlaží po hřeben nebo atiku. Obvyklá konstrukční výška nadzemního podlaží je do 3,5 m.“. Nesrozumitelnost a nesmyslnost těchto dvou vět je až zarážející - 1) vůbec nelze mentálně obsáhnout logickou konstrukci „počet = výška“; 2) z veškerého textu Zm4 není možno dovodit jaký je rozdíl mezi *plným nadzemním podlažím* a *nadzemním podlažím*; 3) výšky „po hřeben“ a „po atiku“ jsou dvě zcela neporovnatelné hodnoty - budova s plochou střechou a s výškou atiky 9 m může obsahovat až tři nadzemní podlaží a budova se sedlovou střechou, s výškou hřebene 9 m a se sklonem střešních rovin 40° bude obvykle obsahovat pouze jedno nadzemní podlaží a podkroví; 4) další záhadou předmětného textu je údaj o obvyklé konstrukční výšce nadzemního podlaží; nehledě k tomu, že žádná obecně obvyklá konstrukční výška podlaží budov neexistuje (do jisté míry existuje v rámci jednoho druhu staveb), zcela uniká účel tohoto konstatování - Má se snad za účelem zjišťování počtu nadzemních podlaží budov jejich výška dělit hodnotou 3,5?“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Je zcela jednoznačné, že formulace směřuje k vymezení způsobu určení počtu nadzemních podlaží prostřednictvím výškového vyjádření plných nadzemních podlaží. Smyslem je zabránit obcházení regulativu formálním označením podlaží. Rozdíl mezi „plným nadzemním podlažím“ a jinými typy podlaží (např. podkrovím) vyplývá z definic v téže kapitole. Údaj o obvyklé konstrukční výšce (do 3,5 m) má orientační charakter a slouží jako interpretační vodítko, nikoliv jako závazný matematický přepočít. Nezakládá povinnost mechanického dělení výšky stavby hodnotou 3,5 m.

N27

Citace: „5/ Pod odrážkou devátou je uvedeno mj.: „- *maximální výška stavby = vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu původního terénu na styku s fasádou stavby přivrácené k přístupovému veřejnému prostranství po úroveň hlavního hřebene střechy či nejvyšší atiky, a to pro následující druhy staveb (budov): - maximálně 8,5 m pro rodinné domy; - maximálně 13 m pro bytové domy; - maximálně 13,6 m pro bytové domy s minimálním podílem občanské vybavenosti nad 20 %; - maximálně 9,5 m pro polyfunkční domy;*“. Jak bylo zmíněno v předešlém bodu jsou výšky atiky a hřebene střechy nesouměřitelné determinanty charakteru zástavby. Výška zástavby je obvykle počítána po hlavní římsu, aby byla v rámci regulace akcentována výška vnímaná z úrovně parteru. Charakter zástavby spoluutváří zejména neustupující část fasády po hlavní římsu. Pokud je maximální výška stanovena absolutně, vzniká disproporce mezi různými architektonickými řešeními, např. stavba se sedlovou střechou působí výrazně nižším dojmem než stavba se střechou plochou. Vztahování výšky stavby k nejnižšímu bodu přilehlého terénu, je nevhodné pro svahovité stavební pozemky – takto konstruovaný regulativ má za důsledek nepřírozené zařezávání budov do terénu. Maximální výšky jsou stanoveny s přesností na 10 cm. Znamená to tedy, že rodinný dům s výškou hřebene 8,5 m ještě harmonizuje s charakterem zástavby obce, ale s výškou 8,6 již nikoliv? Z textů Zm4 není zřejmé, z čeho vychází stanovené výšky a jak konkrétně právě tyto výšky zajistí soulad charakteru nové zástavby s charakterem stávající zástavby. Jediným zjevným důvodem *Tvůrců* Zm4 pro stanovení právě těchto výšek je to, že uvedou stavební záměr Podatele do rozporu s ÚPK (viz také níže).“

Námítka se nevyhovuje.

Odůvodnění: Stanovení maximální výšky k hřebeni či atice je běžným regulačním nástrojem v územně plánovací dokumentaci. Užívání a aplikování územně plánovací dokumentace je třeba brát tak, aby bylo možné její využití pro různé typy střech, a proto je stanoven jednotný systém pro stanovení max. výšky zástavby na celém území obce. Regulace max. výšky stanoví maximální mez, nikoliv jednotný architektonický výraz. Rovněž je potřeba dodat, že stanovení výšky k původnímu terénu sleduje zabránění umělým terénním úpravám za účelem obcházení výškové regulace. Stanovení hodnot s přesností na desetiny metru neznamená, že rozdíl 0,1 m má urbanistický význam; jde o standardní způsob formulace limitu. Tvzení o účelovosti regulace není doloženo. Regulativy jsou formulovány obecně a vztahují se na všechny stavby na celém území obce.

N28

Citace: „6/ Pod odrážkou devátou je uvedeno mj.: „- *minimální sklon střech se stanovuje na 26° u obytných (RD, BD) a polyfunkčních staveb;*“. Viz odůvodnění následující námítky.“

Námítka se nevyhovuje.

Odůvodnění: Stanovení minimálního sklonu střech je legitimním nástrojem ochrany charakteru zástavby. Cílem je zachování jednotícího architektonického výrazu a ochrana krajinného rázu sídla. Nejedná se o nepřiměřený zásah do vlastnických práv, ale o standardní prostorový regulativ sledující veřejný zájem na zachování urbanistických hodnot území.

Citace: „Námítka podatele + návrh související úpravy Zm4 – Zveřejněná dokumentace byla upravena v kapitole f *stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch RZV* – pod písm. e) na str. 25

a 34 pod nadpisy „*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu*“ byly provedeny úpravy, které Podatel navrhuje vypustit.

Odůvodnění:

N29

Citace: „1/ Odrážka čtvrtá na str. 34 zní: „*přípustné formy zastřešení pro obytné domy a polyfunkční domy jsou pouze šikmé (26° a strmější) - sedlové, pultové, valbové nebo polovalbové;*“ a odrážka pátá na str. 34 zní: „*nepřípustné formy zastřešení pro obytné domy a polyfunkční domy jsou ploché, stanové a mansardové;*“. (Obdobně jsou podmínky stanoveny také pod odrážkami čtvrtou a pátou na str. 25.) Podmínky pro tvary střech jsou nesrozumitelně formulovány a svojí podrobností odpovídají spíše regulačnímu plánu. Uvedené podmínky stanovují pro obytné a polyfunkční domy přípustné a nepřípustné tvary střech – zůstává však nejasné, zda jsou ostatní tvary střech (v podmínkách neuvedené - např. oblé – válcové, kuželové či kopulové, pilové, křížové, jehlanové apod.) přípustné či nepřípustné nebo jaké tvary střech jsou přípustné či nepřípustné pro budovy, které nejsou ani *polyfunkčními domy* ani *obytnými domy*. Ve věci stanovení min. sklonu 26° se opět nabízí otázka proč právě 26 a nikoliv 25 nebo 27 a jak právě tento minimální sklon zajistí soulad nových záměrů s charakterem území. Na tyto otázky není v dokumentaci Zm4 žádná odpověď.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že Změna č. 4 je pořizována s prvky regulačního plánu, tak lze podmínky zastřešení a další regulativy uplatňovat i v této změně. Regulativ pro střechy jasně vymezuje, jaké formy zastřešení jsou pro obytné a polyfunkční domy přípustné a jaké jsou nepřípustné. Výčet přípustných forem střech je uzavřený a je zřejmé, že atypické tvary střech jsou nepřípustné. Stanovení minimálního sklonu je běžným urbanistickým nástrojem ochrany prostorového a krajinného charakteru. Hodnota 26° představuje hranici, která zajišťuje vizuálně čitelné šikmé zastřešení a eliminuje řešení blízká se plochým střechám. Územně plánovací dokumentace navrhuje min. sklon střechy a jeho stanovení 26° v případě Změny č. 4 je nezbytné pro jednoznačné určení konkrétní hodnoty tak, aby nebyla zpochybněna právní určitost.

N30

Citace: „2/ Pokud jsou podrobná určení tvaru a sklonu střech ve Zm4 stanovena jako *prvky regulačního plánu*, pak zveřejněná dokumentace trpí zásadními vadami – vymezení *částí územního plánu s prvky regulačního plánu* je standardizovaným jevem, který musí být součástí výkresu základního členění území – součástí projednávané dokumentace Zm4 není žádný výkres. Současně by z textové části územního plánu mělo jasně vyplývat, které konkrétní podmínky jsou považovány za prvky regulačního plánu. Obecně lze důvodně tvrdit, že tvary střech nejsou rozhodujícím determinantem kvality vystavěného prostředí a už vůbec ne kvality, urbanistické struktury zástavby.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Z § 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb. plyne, že samostatný výkres je zpracováván v situaci, kdy regulační plán dopadá pouze na vymezenou část území obce. Vzhledem k tomu, že prvky regulačního plánu jsou stanoveny pro celé území obce, tak není třeba zpracovat samostatný výkres, popř. uvádět toto území ve výkresu základního členění území. Nejedná se tedy o situaci, kdy by bylo nutné graficky oddělit „část území s prvky regulačního plánu“ od jiné části téže plochy. Zcela postačí uvedení v textové části. Regulace je tedy dostatečně určitá, přezkoumatelná a aplikovatelná bez nutnosti samostatného grafického vymezení.

N31

Citace: „3/ Na str. 34 byla upravena odrážka sedmá, která nově zní: „*maximálně 2 nadzemní podlaží + podkrovi či ustoupené podlaží pro bytové domy nebo 1 nadzemní podlaží + podkrovi pro rodinné domy nebo polyfunkční domy;*“. Z podmínky není zřejmé, jaká hladina zástavby má být dodržována v případě staveb, které nejsou ani obytným domem ani polyfunkčním domem. Současně není nikde v textu Zm4 vysvětleno, jak snížení podlažnosti budov s občanskou vybaveností v lokálním centru na úroveň běžné

zástavby přispěje ke zlepšení charakteru území. Běžná urbánní struktura sídel vykazuje znaky právě opačné – centrální zástavba s vyšší vybaveností má také zpravidla vyšší podlažnost; v podstatě se jedná o základní urbanistický (městotvorný) princip. Jediným zjevným důvodem Tvůrců Zm4 pro snížení podlažnosti v plochách RZV BI a SK je to, že uvedou stavební záměr Podatele do rozporu s ÚPK (viz také níže).“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Regulativ stanoví maximální podlažnost pro jednotlivé typy domů. Skutečnost, že není výslovně uvedena každá teoreticky myslitelná kategorie staveb, nečiní regulativ neurčitým. Ostatní stavby se posuzují podle jejich funkčního a hmotového charakteru v rámci příslušné plochy s rozdílným způsobem využití. Územně plánovací dokumentace umožňuje zvolit koncepci, která nebude řešit výškovou dominantu občanské vybavenosti, ale sleduje harmonické začlenění staveb do stávající struktury.

Tvrzení o účelovosti regulace není doloženo. Regulativ je obecný a vztahuje se na všechny vlastníky v dané ploše.

N32

Citace: „4/ Z výše uvedených podmínek také vyplývá, že pokud by v plochách SK byl navrhován např. záměr výstavby budovy občanské vybavenosti (např. škola, kulturní dům, zdravotní středisko apod.), mohla by taková budova mít pouze jedno nadzemní podlaží a jedno podkroví (protože by se podle výše komentované definice jednalo o polyfunkční dům), což je velmi nevhodné využívání zastavěného území a současně ekonomicky, energeticky urbanisticky i architektonicky nevhodné řešení významné budovy v urbánním prostoru - podmínky prostorového uspořádání ploch SK jsou proto ve zjevném rozporu s cíli územního plánování, a to konkrétně s ustanoveními odst. 3 a 4, § 38 SZn.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Definice polyfunkčního domu se nevztahuje automaticky na každou budovu občanské vybavenosti. Samostatné objekty veřejné vybavenosti mohou být posuzovány podle své funkce jako stavby občanské vybavenosti, nikoliv jako polyfunkční domy.

V případě potřeby významné veřejné stavby lze uvažovat o individuálním řešení prostřednictvím změny územního plánu nebo úpravy koncepce konkrétní plochy.

Regulace tedy není v rozporu s cíli hospodárného využívání území.

N33

Citace: „5/ Na str. 34 byla upravena odrážka osmá „*míra využití území (podmínky plošného uspořádání území)*“, jejíž poslední bod nově zní: „*min. index zeleně 0,35 pro bytové domy a 0,55 pro rodinné domy*“. Podmínka je stanovena nesrozumitelně – ze znění textů Zm4 není zřejmé – jak bude splnění této podmínky ve vztahné ploše označené „území“ vyhodnocováno, o jaké *území* se jedná a jak (resp. čím) je toto *území* vymezeno, jak bude správní orgán postupovat v případě, že v *území* doposud není žádná zástavba (budovy ani komunikace) a *území* má být zastavováno postupně různými stavebníky. Pro bytové domy s občanským vybavením představuje navýšení indexu zeleně komplikace při zajišťování dostatečného počtu parkovacích stání a vytváření veřejných prostranství. Navýšení limitu podílu zeleně na 0,55 v kontextu s požadavky Zm4 na počet parkovacích stání je pro rodinný dům na pozemku o výměře 450 m² obsahující byt o velikosti přes 200 m² neřešitelným problémem – níže je uvedeno zhruba ilustrativní vyhodnocení modelového případu, kdy vztahný segment *území* s jedním rodinným domem tvoří plocha o rozměrech 15 x 35 m (525 m²), z celkové délky modelové plochy je 30 m pozemku RD a 5 m součástí uličního prostranství; v rámci záměru má být vybudováno: tři parkovací stání umístěné na pozemku RD včetně přístupové komunikace (65 m²) + část pozemní komunikace v uličním prostranství (40 m²) + celková plocha zastavěná budovami (155 m²) + požadovaná výměra zeleně (290 m²) + ostatní zpevněné plochy (chodníky, okapové chodníky, manipulační plochy apod.) (40 m²) = 590 > 525 – posuzovanou modelovou stavbu nelze v plochách RZV BI ani SK povolit! Nevyhnutelně se tak nabízí otázka, proč *Tvůrci* Zm4 stanovují takové podmínky, které nelze splnit ani

v případě zcela běžné stavby, která plně vyhovuje jejich požadavkům na soulad s charakterem stávající zástavby.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Index zeleně se standardně vztahuje k výměře stavebního pozemku. Nejedná se o „území“ neurčitěho rozsahu, ale o konkrétní stavební parcelu, na níž je záměr realizován. Vyhodnocování probíhá individuálně v rámci každého stavebního záměru. Je tak jednoznačně stanoveno, že pro rodinný dům bude index zeleně stanoven na konkrétní pozemek pro výstavbu rodinného domu a pro zástavbu bytovými domy bude nutnost splnění zastoupení zeleně splněna pro konkrétní záměr.

Stanovení min. indexu zeleně 0,55 pro rodinné domy odpovídá příměstskému charakteru obce a sleduje ochranu retenční schopnosti území, mikroklimatu a kvality obytného prostředí. V podmínkách obce, která již vykazuje relativně vyšší míru zastavění a podíl zpevněných ploch, je stanovení minimálního indexu zeleně stabilizačním opatřením, jehož cílem není snižovat hustotu zástavby, ale zabránit jejímu dalšímu nekontrolovanému zahušťování na úkor zelených ploch.

Podatelem uvedený modelový výpočet vychází z konkrétní kombinace parametrů (velká zastavěná plocha, vysoký počet parkovacích stání, rozsáhlé zpevněné plochy). Územní plán však nestanoví povinnost realizovat záměr právě v této konfiguraci. Index zeleně je regulativem limitním, nikoli zákazem výstavby. Stavebník má možnost optimalizovat zejména půdorysný rozsah stavby, způsob parkování, minimalizaci zpevněných ploch, využití retenčních a polopropustných povrchů (pokud jsou dle metodiky započitatelné). Regulativ tedy nevylučuje běžnou výstavbu, ale stanoví kvalitativní rámec jejího řešení.

N34

Citace: „6/ Pokud *Tvůrci* Zm4 mají v úmyslu „zachránit“ nějaké hodnoty charakteru stávající zástavby obce Květnice, měli by tyto hodnoty nejdříve identifikovat a současně definovat, co je na těchto hodnotách pozitivní, a následně hledat opatření, která sledované hodnoty ochrání a rozvinou. Domněnka že nějaká významná hodnota řešeného území ÚPK spočívá ve tvaru střech a jednotné minimální hladině zástavby je lichá a veskrze laicky naivní. Zásadním a nevratným determinantem převažující části stávající zástavby obce Květnice jsou typické důsledky suburbanizace, které v tak těsné návaznosti na metropoli jsou prakticky nevyhnutelné. Suburbanizační neduhy se v obci Květnice fyzicky (na první pohled) projevují ve způsobu zástavby „*urban sprawl*“ (sídelní kaše). V této zástavbové struktuře chybí téměř všechny městotvorné prvky, které představují rozdíl mezi *zástavbou* a *sídlem* (tj. komponovaný urbanismus, hierarchie veřejných prostranství, centrální veřejný prostor, veřejná zeleň, drobná architektura, výtvarný prvek atd.). Méně nápadně se suburbanizace v postižených obcích projevuje také v rovinách společenských, infrastrukturních a hospodářských - o co méně jsou tyto problémy vidět, o to více je pociťují obyvatelé - v obci je zpravidla nedostatek míst ve školce/škole, obchodů se základními potřebami, provozoven služeb, ploch vhodných pro setkávání nebo každodenní rekreaci, kapacity ČOV, dopravní obslužnosti apod. Tyto nedostatky sekundárně způsobují vyšší dopravní zátěž, vylidněný veřejný prostor a absenci komunity. Snižováním podlažnosti, stanovením tvaru střech ani omezením zastavitelnosti území se výše uvedené neduhy v obci Květnice nevyřeší. Obec by se měla naopak zaměřit spíše na opatření umožňující a podporující narušení uniformity zástavby, zvyšování množství, kvality a užitnosti veřejných prostranství a rozšiřování spektra nabídky obchodu a služeb.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Argumentace podatele představuje hodnotící urbanistickou úvahu o vývoji obce. Územní plánovací dokumentace však nemůže zpětně odstranit historicky vzniklou strukturu zástavby. Napadené regulativy představují legitimní snahu stabilizovat zejména měřítko a objem zástavby, omezit další nežádoucí zahušťování, posílit podíl zeleně.

Územní plán může vedle toho podporovat rozvoj veřejných prostranství, občanské vybavenosti a služeb – tato opatření však nejsou v rozporu s regulací výšky či tvaru střech. Naopak přiměřená regulace hmoty staveb je jedním z předpokladů kultivace prostředí.

N35

Citace: „Námítka podatele + návrh související úpravy řešení, věcná řešení, resp. podmínky navržené Zm4, která jsou v rozporu s pravomocným územním rozhodnutím č. j. MEUV 5408/2024 STU vydaným Městským úřadem Úvaly dne 27. 6. 2024 pro stavební záměr Podatele, navrhuje Podatel z textu Zm4 vypustit nebo upravit tak, aby záměr Podatele zůstal v souladu s ÚPK.

Odůvodnění – Z ustálené judikatury správních soudů vyplývá, že pravomocné územní rozhodnutí je při pořizování územního plánu nutno považovat za limit využití území - např. v rozsudku č. 1 As 107/2012–139 senát Nejvyššího správního soudu v odstavci č. 38 konstatuje, že územní rozhodnutí (i stavební povolení) je ve smyslu § 26 SZs limitem využití území, a proto územní plán musí vydaná pravomocná územní rozhodnutí (stavební povolení) respektovat. V tomtéž odstavci senát dále vysvětluje: „*Platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu. Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí. Odlišný než shora provedený výklad dotčených zákonných ustanovení, by mohl vést ke zcela absurdním důsledkům, kdy by se již například několik let řádně umístěné, povolené a zkolaudované stavby dostaly do rozporu s územním plánem, a pro tento rozpor by musely být odstraněny, resp. by byly považovány za nezákonně umístěné a postavené. Takový přístup by byl v příkrém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře.*“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podatel disponuje platným územním rozhodnutím, do jehož práv nemůže Změna č. 4 zasáhnout a ani nemůže způsobit, že by povolený záměr nebyl zákonný a rovněž neruší účinky platného územního rozhodnutí.

Změna č. 4 pouze upravuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití do budoucna a neznemožňuje realizaci záměru dle platného územního rozhodnutí.

Dále je nutné konstatovat, že pravomocné územní rozhodnutí je limitem využití území a Změna č. 4 nezasahuje do práv založených tímto rozhodnutím. Změna č. 4 nemá retroaktivní účinky a nijak nezpochybňuje platnost ani realizovatelnost pravomocného územního rozhodnutí č. j. MEUV 5408/2024 STU.

Judikatura správních soudů připouští, že územní plán se může od vydaných územních rozhodnutí odchýlit, je-li toto rozhodnutí dostatečně zdůvodněno (srov. rozsudek NSS ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010 – 80). V tomto případě je odchýlení od vydaného územního rozhodnutí zdůvodněno, neboť Změna č. 4 sleduje legitimní veřejné zájmy spočívající ve stabilizaci prostorových parametrů zástavby, ochraně urbanistického charakteru území a prevenci dalšího prohlubování negativních jevů spojených s nekoordinovanou suburbanizací, které jsou v odůvodnění Změny č. 4 řádně popsány. Územně plánovací dokumentace je koncepčním nástrojem regulace využití území do budoucna a obec není povinna přizpůsobovat jeho obsah konkrétnímu investičnímu záměru. Neexistuje subjektivní právo vlastníka na zachování dosavadní regulace ani na její úpravu podle individuálního záměru viz rozsudky NSS ze dne 19. 5. 2011, čj. 1 Ao 2/2011-17 a ze dne 28. 3. 2008, čj. 2 Ao 1/2008-51.

C) Námítky obecné – přisvědčující nezákonnosti návrhu Zm4

N36

Citace: „V části d.2.2) energetika na str. 16 byl doplněn bod d): „Územní plán vylučuje umístění fotovoltaických a větrných elektráren na zemědělském půdním fondu (zemědělských pozemcích).“

Tento bod není v souladu s PÚR, a to zejména s podmínkami pro navazující územně plánovací činnost a úkoly pro územní plánování stanovenými pro specifické oblasti SOB10 a SOB11 (oblasti s podporou výroby energie z energie větrné a slunečního záření). Současně tímto zákazem Zm4 překračuje svoji

pravomoc – územní plán nemá zákonné zmocnění stanovovat podmínky ochrany ZPF – ty jsou stanoveny speciálními předpisy a zajišťovány správním orgánem.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Politika územního rozvoje České republiky ve znění jejích aktualizací a změn je koncepční dokument stanovující rámcové priority a úkoly pro navazující územně plánovací činnost. Nezakládá přímý nárok na umístění konkrétního typu staveb na jakémkoli pozemku. Skutečnost, že území spadá do specifické oblasti s podporou výroby energie z obnovitelných zdrojů, neznamená povinnost obce umožnit jejich realizaci na všech typech ploch, zejména nikoliv bez ohledu na ochranu zemědělského půdního fondu a krajinný ráz.

V územně plánovací dokumentaci lze vymezit vhodné a nevhodné plochy pro určité druhy staveb a koordinovat veřejné zájmy (energetika × ochrana ZPF × krajinný ráz × urbanistická koncepce). Nejedná se tedy o rozpor s PÚR, ale o konkretizaci její aplikace na místní podmínky.

Z hlediska ochrany ZPF Změna č. 4 nestanovuje podmínky ochrany ZPF, jak uvádí podatel, ale stanovuje pouze základní koncepci rozvoje území a stanoví podmínky využití ploch. Rozhodování o odnětí ze ZPF zůstává i nadále v kompetenci příslušného orgánu ochrany ZPF. Územní plán tuto pravomoc nenahrazuje.

N37

Citace: „V kapitole f pod písm. e) na str. 28 byl doplněn text na konec odrážky pod nadpisem „Nepřípustné využití“, odrážka nově zní: „*pozemky pro bydlení a polyfunkční domy obsahující funkci bydlení*“. V plochách OV tedy nejsou přípustné např. následující stavby – dům s pečovatelskou službou, domov seniorů nebo škola s bytem školníka (resp. jakékoliv nekomerční zařízení s bytem správce). Podmínky využití jsou tedy vnitřně rozporné. Nutně se nabízí otázka, zda tak přísná, resp. nekoncepční funkční regulace ploch RZV OV byla *Tvůrci* Zm4 skutečně zamýšlena.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Stanovení podmínek nepřípustného využití pro plochy OV – občanská vybavenost vylučuje pozemky pro bydlení a polyfunkční domy obsahující funkci bydlení a tím sleduje funkční stabilizaci ploch určených primárně pro veřejnou infrastrukturu a občanské vybavení. Toto vymezení neznamená zákaz zařízení sociálních služeb a škol, nevylučuje možnost služebního bytu, pokud je podřízen hlavnímu využití záměru. Změna č. 4 pouze v plochách OV zakazuje samostatné stavby pro bydlení jako hlavní funkce.

N38

Citace: „Na základě výše uvedených důvodů je možno tvrdit, že Zm4 je také v rozporu s celostátní prioritou územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenou v odst. (16) PÚR: „*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.*“ Jednostrannost hledisek při pořizování Zm4 spočívá v rigidní, nesrozumitelné, bezcílné a chaotické (místy až hysterické) ochraně neexistujících hodnot charakteru území. S tím související úporná snaha zmařit záměr Podatele (ke kterému je vydáno pravomocné územní rozhodnutí), je zjevně rozhodujícím hlediskem a motivací *Tvůrců* Zm4 při změnách podmínek využití a prostorového uspořádání území. Sled nedávných událostí – neúspěšné odvolání obce Květnice proti záměru Podatele, následné podání správní žaloby a náhlá aktivita při pořizování Zm4 (která je zcela v rozporu se záměrem) - spolu nepochybně úzce souvisejí. Poslední možnost obce dosáhnout zmaření záměru Podatele totiž nastane, pokud správní soud zruší územní rozhodnutí vydané pro záměr a záměr bude znovu konfrontován s ÚPK, a to ve znění po Zm4. V takovém případě by byl nesoulad zcela zjevný a povolení záměru by nemohlo být vydáno. To, že záměr Podatele má potenciál současnou okolní sídelní kaši změnit na sídlo (nebo k tomu alespoň významně přispět) *Tvůrci* Zm4 neberou vůbec v úvahu. Tento postoj ve svých důsledcích jednoznačně směřuje ke zhoršení stavu i hodnot území – z

věcného obsahu Zm4 je zřejmé, že zájmem jejích *Tvůrců* je pokračovat v započaté výstavbě uniformní sídelní kaše.

Rigidní ochranou neexistujících hodnot charakteru území je Zm4 dále v rozporu s požadavky PÚR stanovenými pro Metropolitní rozvojovou oblast Praha (OB1). V odstavci (39) jsou uloženy obecné koncepční úkoly pro územní plánování v rozvojových oblastech, kde pod písmenem a) je uvedeno: „*Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. ... a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.*“ V odstavci (40) jsou uloženy konkrétní úkoly pro OB1: „*Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.*“ Záměr podatele svým dílem přispívá k řešení problémů suburbanizace (viz také výše) a naopak návrh Zm4, v rozporu s předmětnými úkoly stanovenými v PÚR, problémy suburbanizace spíše prohlubuje a současně významně omezuje intenzitu využívání území.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: PÚR stanoví pouze obecné priority – např. preferenci komplexních řešení a řešení problémů suburbanizace. Změna č. 4 svými regulativy zejména reaguje na existující urbanistickou strukturu a snaží se jimi stabilizovat měřítko a intenzitu zástavby, vytváří posílení podílu zeleně a reguluje výškovou zástavbu. Tvrzení, že vyšší podlažnost či větší intenzita zástavby automaticky znamená řešení suburbanizace, je hodnotový názor podatele, nikoliv závazný urbanistický princip. Územní plán je oprávněn zvolit koncepci postupné stabilizace, nikoli další intenzifikace.

N39

Citace: „Návrh Zm4 představuje nepřiměřený zásah do práv Podatele, a to porušením *Principu subsidiarity a minimalizace zásahu*. Tento princip, jako nástroj k posuzování přiměřenosti zásahů státní moci do soukromých věcných práv, je v ustálené judikatuře vyjádřen větou: „*Veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z ÚP vyplývající musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.*“. Níže jsou vyhodnocena kritéria, která z uvedené právní věty vyplývají, v kontextu s návrhem Zm4:

důvody opřené o ústavně legitimní a zákonné cíle

Tvůrci Zm4 svoji restriktci vůči stavebnímu záměru Podatele obsaženou v návrhu Zm4 opírají o veřejný zájem na ochraně *hodnot území*, zejména *charakteru území*. Z textů Zm4 (tj. z výroku ani odůvodnění) však nikterak nevyplyvá, jak konkrétně navržené úpravy podmínek využití a prostorového uspořádání území ochrání charakter území a jaké konkrétní hodnoty charakteru území mají být návrhem Zm4 ochráněny. Přestože se jedná o *zákonné cíle*, nelze je v daném případě považovat za cíle *legitimní*, ale naopak za cíle liché, a to z následujících důvodů. Jak již bylo uvedeno výše stávající charakter území vykazuje spíše negativní znaky (vady), které jsou důsledkem suburbanizace (uniformní zástavba typu „urban sprawl“ + absence veřejných prostranství a občanské vybavenosti). Omezování možností využití, výšky ani plošného rozsahu staveb existující neduhy neodstraní. Současně je zveřejněnou Změnou č. 4 ÚPK atakován stavební záměr Podatele, který obsahuje pozitivní městotvorné prvky – veřejná prostranství, občanskou vybavenost a diferencovaný charakter zástavby lokálního centra od zástavby okolní sídelní kaše. Podmínky navržené v rámci Zm4 jsou tedy pro pozitivní rozvoj charakteru území spíše kontraproduktivní.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Změna č. 4 reaguje především na vývoj území, který v uplynulém období vedl k postupnému zvyšování intenzity zástavby bez odpovídající koordinace veřejné infrastruktury a bez zajištění přiměřeného podílu veřejných prostranství a občanské vybavenosti. Cílem navržené úpravy podmínek využití a prostorového uspořádání území je stabilizace prostorových parametrů zástavby a prevence dalšího prohlubování negativních jevů spojených s nekoordinovanou suburbanizací.

Námitka, že stávající charakter území dle podatele vykazuje negativní znaky, sama o sobě nezpochybňuje legitimitu jeho další ochrany. Není v zájmu širší veřejnosti rezignovat na stávající stav, ale snaha o jeho zlepšení do budoucna, aby nedocházelo k prohlubování nedostatků. Omezení výšky, rozsahu či intenzity zástavby představuje standardní nástroj k zajištění přiměřenosti nové výstavby vůči existující struktuře a kapacitě území.

Skutečnost, že stavební záměr Podatele obsahuje prvky, které lze z hlediska urbanistického hodnotit jako potenciálně přínosné (např. návrh veřejných prostranství či občanské vybavenosti), nemůže sama o sobě založit nárok na zachování dosavadní regulace. Územně plánovací dokumentace je koncepčním nástrojem pro celé území obce a stanoví podmínky využití území bez ohledu na konkrétní investiční záměr. Jeho úkolem není optimalizace podmínek pro jednotlivý projekt, nýbrž stanovení dlouhodobého rámce rozvoje území jako celku.

N40

Citace: „nezbytně nutná míra zásahu

V souvislosti s výše uvedeným je zřejmé, že zásah navrhovaný v rámci Zm4 nemá deklarované opodstatnění – tzn. není nezbytný. Míra zásahu je tedy zjevně nepřiměřená.

nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli

Pokud je zásah od počátku bezdůvodný a ve svém důsledku způsobí rozpor záměru Podatele s pravomocným územním rozhodnutím, nelze o jeho šetrnosti ani uvažovat. Zásah je vůči záměru Podatele naopak mimořádně agresivní a fatálně destruktivní. „

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Zásada proporcionality je v územním plánování standardně uplatňována a je třeba konstatovat, že stanovená regulace se vztahuje na všechny vlastníky v obci a není zaměřena proti jednomu konkrétnímu záměru.

K otázce nezbytnosti navrhovaných regulativů ve smyslu testu proporcionality je nutné uvést, že Změna č. 4 sleduje konkrétní a doložitelné veřejné zájmy, jejichž naplnění bez zavedení napadených regulativů není možné dosáhnout. Obec Květnice v uplynulém období čelí intenzivnímu suburbanizačnímu tlaku, který se v území projevuje zejména nadměrným zahušťováním zástavby, nedostatečným podílem zeleně a zpevněných ploch s retenční funkcí, neúměrným zatížením dopravní a technické infrastruktury a absencí funkčně vyvážené struktury využití území. Obci se nenabízí jiné způsoby regulace, jak tyto negativní jevy ovlivnit, než jsou závazné regulativy v územně plánovací dokumentaci. Prostorové parametry zástavby, jako jsou maximální výška, počet podlaží, minimální sklon střech nebo minimální index zeleně, jsou standardními nástroji, s nimiž územní plány pracují, a jejich zavedení Změnou č. 4 nepředstavuje nic mimořádného ani excesivního. Výstavba na dotčených plochách zůstává za podmínek Změny č. 4 nadále možná. Regulativy pouze nastavují kvalitativní rámec, v němž se tato výstavba má pohybovat.

Skutečnost, že konkrétní záměr se dostane do rozporu s novou koncepcí, sama o sobě nezakládá nezákonnost změny územního plánu. Judikatura dlouhodobě potvrzuje, že neexistuje subjektivní právo na zachování stávající regulace a vlastník nemá nárok na „neměnnost“ územně plánovací dokumentace (srov. rozsudky NSS ze dne 19. 5. 2011, čj. 1 Ao 2/2011-17 a ze dne 28. 3. 2008, čj. 2 Ao 1/2008-51).

N41

Citace: „zákaz diskriminace

Diskriminační podmínkou je v daném případě vyloučení samostatných kanceláří a ateliérů z vyhodnocování splnění požadavku 20 % podlahové plochy pro občanskou vybavenost. Stejně tak mohou být za diskriminační považovány podmínky prostorového uspořádání tzv. polyfunkčních domů, které jsou bez zjevného důvodu nastaveny obdobně jako podmínky pro rodinné domy. Diskriminace také spočívá v cílené snaze Tvůrců Zm4 zmařit záměr Podatele.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Regulativy se vztahují obecně na typ staveb či plochu na celé území obce, nikoli na konkrétní záměr. Diskriminace by vyžadovala odlišné zacházení se srovnatelnými subjekty bez racionálního důvodu. Taková situace v případě Změny č. 4 nenastala.

N42

Citace: „vyloučení libovůle

Návrh Zm4 představuje exemplární příklad libovůle státní moci, kterou jednoznačně prokazují dlouhodobé aktivity obce Květnice směřující proti záměru Podatele – tj. uspořádání obecního referenda s otázkami zjevně cílícími proti záměru, podání odvolání, následné podání správní žaloby po potvrzení napadeného územního rozhodnutí krajským úřadem a náhlý zájem na urychleném vydání Zm4 po tříleté nečinnosti.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Argumentace referendem, odvoláním obce proti územnímu rozhodnutí, podáním žaloby proti územnímu rozhodnutí apod. je procesně irelevantní pro posouzení zákonnosti Změny č. 4. Územní plán je projednáván dle zákonného postupu, je přezkoumatelný a je založený na veřejném projednání, opakovaném veřejném projednání a vyhodnocení stanovisek a námitek.

Motivace jednotlivých aktérů není rozhodující, rozhodujícím faktorem je soulad s právními předpisy a řádné odůvodnění.

O libovůli při územním plánování lze hovořit toliko tehdy, postrádá-li rozhodnutí obce jakýkoli racionální základ, případně je-li v příkrém rozporu s principem proporcionality. O takový případ se v této věci nejedná. Změna č. 4 sleduje legitimní cíle spočívající v regulaci rozvoje území obce v souladu s veřejným zájmem na ochraně urbanistických, krajinných a dalších hodnot území, které jsou v návrhu Změny č. 4 řádně zdůvodněny.

N43

Citace: „V činnostech souvisejících s přípravou záměru Podatele včetně procesu pořizování Zm4 postupuje pořizovatel v rozporu se správním řádem, a to zejména s § 3: „Nevyplývá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2.“ – pořizovatel nezjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, protože svoji restriktci opírá o ochranu nespecifikovaných (neexistujících) hodnot území – resp. výše v textu jsou formulovány přinejmenším důvodné pochybnosti o existenci pozitivních hodnot území, jejichž ochrana by odůvodnila fatální dopady návrhu Zm4 na záměr Podatele; dále s § 4, odst. 1: „Veřejná správa je službou veřejnosti. Každý, kdo plní úkoly vyplývající z působnosti správního orgánu, má povinnost se k dotčeným osobám chovat zdvořile a podle možností jim vycházet vstříc.“ – obec Květnice vůči Podateli činí právě opak – ve věci záměru Podatele dlouhodobě nejen, že nevychází vstříc, ale navíc vyvíjí aktivní snahu záměr zmařit, a to přestože má s podatelem uzavřenu smlouvu o spolupráci, kterou se zavazuje v souvislosti se záměrem Podatele poskytnout součinnost, podporovat projekt v rámci správních řízení a dokonce, že nepodá proti záměru odvolání, námítky či připomínky; arogantní ignorace těchto smluvních závazků je chováním obce Květnice vůči Podateli přinejmenším nezdvorným; dále s § 6, odst. 1: „Správní orgán vyřizuje věci bez zbytečných průtahů. ...“ a odst. 2: „Správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje. ...“ – také v případě těchto ustanovení správního řádu je možno odůvodněně tvrdit, že obec, resp. obecní úřad Květnice činí právě opak – Zm4 se pořizuje již více než tři roky a v souvislosti s odvoláním obce proti územnímu rozhodnutí a restriktivním návrhem Zm4 vznikají Podateli značné zbytečné náklady a v souvislosti s podanou správní žalobou proti záměru další nemalé náklady nadále vznikat budou.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podle § 3 správního řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, v rozsahu nezbytném pro soulad jeho úkonu s požadavky § 2 správního řádu.

Podatel dovozuje porušení této zásady z toho, že regulace obsažená ve Změně č. 4 je opřena o ochranu blíže nespecifikovaných či neexistujících hodnot území.

K tomu je nutno uvést, že proces pořizování územně plánovací dokumentace je zvláštním postupem upraveným stavebním zákonem, přičemž správní řád se použije subsidiárně (§ 174 odst. 1 správního řádu ve spojení s příslušnými ustanoveními stavebního zákona), zjišťování „stavu věci“ v procesu pořizování změny územního plánu neprobíhá ve vztahu ke konkrétnímu individuálnímu záměru, nýbrž ve vztahu ke koncepčnímu uspořádání území jako celku. Podkladem pro návrh Změny č. 4 byly zejména územně analytické podklady, vyhodnocení stávajícího stavu území, stanoviska dotčených orgánů a odborné posouzení urbanistických a prostorových souvislostí zpracovatelem.

Skutečnost, že Podatel hodnotí stávající charakter území jako převážně negativní a že polemizuje s existencí hodnot hodných ochrany, nepředstavuje sama o sobě důkaz o tom, že pořizovatel nezjistil stav věci v potřebném rozsahu. Jde o odlišné hodnotové a odborné hodnocení urbanistického vývoje, nikoli o absenci skutkových podkladů.

Podatel dále namítá, že obec vůči němu postupuje nevstřícně, aktivně usiluje o zmaření jeho záměru, a to navzdory uzavřené smlouvě o spolupráci, v níž se zavázala poskytovat součinnost a nepodávat proti záměru opravné prostředky.

Smlouva o spolupráci je soukromoprávním instrumentem. Její případné porušení může zakládat odpovědnost v rovině soukromého práva, avšak samo o sobě nezpůsobuje nezákonnost postupu při pořizování územně plánovací dokumentace ani nezbavuje obec povinnosti postupovat v souladu se stavebním zákonem a hájit veřejný zájem. Zásadu vstřícnosti vyjádřenou v § 4 odst. 1 správního řádu v kontextu územního plánování nelze vykládat tím způsobem, že každému vlastníku pozemků by se mělo vyjít vstříc ve vztahu k jeho požadavkům (srov. rozsudek NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011 – 17).

Podatel dále poukazuje na délku pořizování Změny č. 4 (více než tři roky) a na vznik značných nákladů v souvislosti s odvoláním obce proti územnímu rozhodnutí a se soudními řízeními. K tomu je třeba uvést, že územní plánování a navazující řízení jsou svou povahou konfliktními procesy, v nichž se střetávají různé veřejné i soukromé zájmy. Vznik nákladů spojených s prosazováním investičního záměru je běžným podnikatelským rizikem a nelze jej bez dalšího přičítat jako nezákonný postup obcí.

r) vyhodnocení připomínek

PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Připomínky sousedních obcí:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1, čj. IPR 7665/22 ze dne 24. 6. 2022

Citace: „Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen „IPR Praha“) v souladu se zřizovací listinou schválenou usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 32/2 ze dne 7. 11. 2013, ve znění pozdějších změn, podává jménem hlavního města Prahy jako sousední obce dle ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) do veřejného projednání návrhu změny ÚP PŘIPOMÍNKU:

Hl. m. Praha nesouhlasí s návrhem změny územního plánu č. 4 Květnice v týkající se změn regulace dopravy v klidu (d.1.4) doprava v klidu.

Zdůvodnění:

Návrh změny č. 4 ÚP Květnice navrhuje mj. změny v regulaci dopravy v klidu:

d.1.4) doprava v klidu

Změna č. 4 doplňuje výrok této podkapitoly o nové e c) a d) v následujícím znění:

c) „Územní plán stanovuje podmínku na minimálně 2 odstavná stání pro každý byt do 200 m² jeho čisté podlažní plochy včetně, a to jak pro bytové, tak i rodinné domy.

d) Územní plán stanovuje podmínku na minimálně 3 odstavná stání pro každý byt nad 200 m² jeho čisté podlažní plochy, a to jak pro bytové, tak i rodinné domy.

e) Územní plán stanovuje podmínku na minimálně 1 odstavné (vázané k nebytovému prostoru) stání a 1 návštěvnické stání pro každý samostatný nebytový prostor, a to na každých započatých 100 m² jeho čisté podlažní plochy.

V odůvodnění je změna popsána následovně:

Změna č. 4 ÚP doplňuje výrok této podkapitoly o nové odstavce, a to s ohledem na veřejný zájem, který sleduje dostatečnou kapacitu odstavných stání na pozemcích jednotlivých nemovitostí určených pro bydlení a nebytové prostory. Pro byty do 200 m² včetně a nad 200 m² bylo zvoleno nezbytné minimum odstavných parkovacích stání, které zohledňuje zvýšený počet automobilů, které při odstavování vozidel zabírají veřejná prostranství a snižují celkovou kvalitu obytného prostředí. Tento požadavek na územní rozvoj obce je ve veřejném zájmu, aby byla zajištěna plynulost silničního provozu a aby nebyla nadále snižována kvalita obytného prostředí se zvyšujícím podílem automobilizace. Toto opatření územního plánu sleduje kvalitnější projektování obytných domů a následnou výstavbu. Dále změna územního plánu ve veřejném zájmu striktně stanovuje podmínky pro počty odstavných (vázaných) stání a návštěvnických stání pro nebytové prostory, kdy s ohledem na budoucí velikosti provozoven je nezbytné již pro započatých 100 m² ČPP kalkulovat minimálně 2 parkovací stání. Toto opatření má zamezit dopravní problémy na stávajících místních komunikacích skupiny D (obytných zónách) i C.

Je nutné upozornit, že změna ÚP podporuje rozvoj individuální automobilové dopravy a nemotivuje občany Květnice v používání veřejné dopravy. Změna nepodporuje udržitelnou mobilitu, naopak podporuje environmentálně negativní jevy. Změnou ÚP Květnice podpořeným nárůstem individuální automobilové dopravy bude postiženo hlavní město Praha, které pak musí řešit negativní vlivy vyplývající z nárůstu individuální automobilové dopravy vč. vysokých vyvolaných investic, jako jsou záchytná parkoviště P+R, rozšiřování silničních komunikací, výstavba nových silničních komunikací apod. Protože zájmem hlavního města Prahy je nezvyšovat objem individuální automobilové dopravy na svém území.“

Vyhodnocení: Jedná se o připomínku, která by měla vyřešit již nyní komplikovanou situaci v dopravě v hlavním městě. Obec Květnice ale musí řešit především problémy, které již nyní jsou přímo v obci, a to parkování na místních komunikacích, kdy majitelé stávajících rodinných domů nemají dostatečně vymezen prostor na svém pozemku k zaparkování svých automobilů a parkují na veřejném prostranství a v mnoha případech zabraňují bezpečnému průjezdu ostatním automobilů zejména nákladním (hasiči, popeláři, autobusy apod.). Jsme si vědomi, že řešení dopravy v Hl. městě Praze není pouze na jednotlivých městských částech nebo na obcích, které sousedí přímo s městem, ale jedná se o problém širšího území (min. Středočeského kraje), který nelze řešit jednotlivými zákazy pro sousední obce, ale je třeba ho řešit komplexně v širším měřítku. Dopravní zatížení pro Prahu generují všechny komunikace směřující do Prahy a je zcela neuspokojivé zakazovat lidem používat osobní automobily.

PO OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Do stanoveného termínu nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

Poučení:

Proti Změně č. 4 územního plánu Květnice vydané formou opatření obecné povahy nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, podat opravný prostředek.

.....

Ing. Lenka Houžvičková
starostka obce

.....

Bc. Matěj Král
místostarosta obce

Příloha č. 1 - SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN