

TRNOVÁ

k.ú. Trnová u Jíloviště



ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel:

Ing. arch. Milič Maryška
Letohradská 3/369
170 00 Praha 7

Pořizovatel:

Obecní úřad Trnová
Trnová 80
252 10 Mníšek pod Brdy

SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	4
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TRNOVÁ	
Textová část	
1. Základní údaje	5
1.1 Hlavní cíle územního plánu	
1.2 Území obce Trnová	
2. Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	6
2.1 Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje	
2.2 Soulad návrhu územního plánu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje	
3. Soulad s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	13
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	15
5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	16
5.1 Ochrana zdraví	
5.2 Ochrana kulturních hodnot	
5.3 Ochrana přírodních hodnot	
5.4 Technické limity	
5.5 Ochrana obyvatelstva	
5.6 Zvláštní zájmy ministerstva obrany	
5.7 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů	
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	31
7. Stanovisko krajského úřadu (podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)	31
8. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly.	31

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	32
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	36
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	36
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	37
13. Výčet záležitostí nadmístního významu	43
14. Vyhodnocení vlivu řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa a vlivu na zemědělský půdní fond	44
14.1 Pozemky určené k plnění funkce lesa	
14.2 Zemědělský půdní fond	
15. Postup při pořízení územního plánu	52
16. Vyhodnocení připomínek	56
17. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	124
Příloha 1 - kontrola dat ETL - protokol	214
Příloha 2 - kontrola dat ETL - přehled	217

Grafická část

Výkresy odůvodnění územního plánu:

D	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 5 000
E	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 50 000
F	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1: 5 000

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD:
(ÚPD - územně plánovací dokumentace)

TRNOVÁ - ÚZEMNÍ PLÁN

Druh ÚPD:

Územní plán (ÚP)

Řešené správní území:

k.ú. Trnová u Jíloviště

Pořizovatel:

Obecní úřad Trnová
na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon
územně plánovací činnosti podle § 24 zákona
č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
Trnová 80
252 10 Mníšek pod Brdy

Objednavatel:
(obec, která ÚP vydává)

Obec Trnová
IČ: 00640701
Trnová 80
252 10 Mníšek pod Brdy

Zpracovatel ÚP:

Ing. arch. Milič Maryška
IČ: 16125703
Číslo autorizace: 00401
Letohradská 3 / 369
170 00 Praha 7

Datum:

2024

POUŽITÉ ZKRATKY:

ÚP - Územní plán
VPS - Veřejně prospěšné stavby
VPO - Veřejně prospěšná opatření
ZPF - Zemědělský půdní fond
ČOV - Čistírna odpadních vod
TS - Trafostanice
VDJ - Vodojem
OP - Ochranné pásmo

ÚSES - Územní systém ekologické stability
NRBK - Nadregionální biokoridor
LBC - Lokální biocentrum
LBK - lokální biokoridor
STG - Skupina typů geobiocénů
TKO - Tuhý komunální odpad
RD - Rodinný dům
EO - Ekvivalentní obyvatel

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TRNOVÁ

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

O pořízení Územního plánu Trnová rozhodlo zastupitelstvo obce Trnová dne 28.5.2012.

Územní plán Trnová je zpracován podle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s prováděcími předpisy, t.j. s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

1.1 HLAVNÍ CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán (dále ÚP) Trnová stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, urbanistickou koncepci sídla, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Územní plán Trnová je koncepčním materiálem dlouhodobého charakteru, který bude koordinovat a usměrňovat rozvoj a obnovu obce, celého správního území obce Trnová (k.ú. Trnová u Jíloviště) v předem promyšlených postupných krocích. Tím lze zamezit případným nekonceptním rozhodnutím, která se mohou časem projevit jako zábrana harmonického rozvoje obce.

1.2 ÚZEMÍ OBCE TRNOVÁ

Územní plán Trnová je zpracován pro správní území obce Trnová, které zahrnuje jedno katastrální území (dále k.ú.), k.ú. Trnová u Jíloviště. Je s ním totožné.

V grafické části ÚP (výkresy A, B, C) je přehledně vyznačena:

Hranice území obce Trnová

(hranice území - správního území Trnová - k.ú. Trnová u Jíloviště)

Celková výměra správního území Trnová je 425, 5374 ha. Obec Trnová měla v době schválení zadání 313 trvale bydlících obyvatel (údaj ČSÚ k 31.12.2011).

Ve správním území obce Trnová (k.ú. Trnová u Jíloviště) leží vlastní sídlo Trnová, které leží v severozápadní části k.ú. Trnová u Jíloviště. Ve volné krajině se pak nachází několik chatových osad, zástavba objekty individuální rekreace, která souvisí se zvýšenou rekreační atraktivitou krajiny a příznivou dostupností z Prahy.

Obec Trnová sousedí svým správním územím (k.ú. Trnová u Jíloviště) se správním územím čtyř obcí, tj. s územím obcí Jíloviště (k.ú. Jíloviště), Klínek (k.ú. Klínek), Měchenice (k.ú. Měchenice) a Vrané nad Vltavou (k.ú. Vrané nad Vltavou)

2. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

2.1 SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Trnová je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (dále PÚR) ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (PÚR ČR - úplné znění závazné od 1. 3. 2024). Aktualizace č. 1 byla schválena usnesení vlády ze dne 15. dubna 2015, Aktualizace č. 2 a 3 byly schváleny usnesení vlády ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesení vlády ze dne 17. srpna 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesení vlády ze dne 12. července 2021.

Od doby projednávání územního plánu Trnová byla schválena 6. aktualizace PÚR, ve znění závazném od 1. 3. 2023 a 7. aktualizace PÚR ve znění závazném od 1. 3. 2024. 6. Aktualizace PÚR řešila vymezení Vodní nádrže Skalička v povodí Bečvy a aktualizace č. 7 řešila zrušení článků 180 a 190 týkajících se průplavního spojení Odra – Dunaj – Labe. Ani jedna z aktualizací tak nemá dopad do správního území obce Trnová řešeného územním plánem.

Na území obce Trnová se vztahují některé z požadavků, uvedené v kapitole :

2. „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“

Pro území obce Trnová vyplývají z PÚR ČR republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažené v kapitole **2.2** :

- (14) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.“

Územní plán Trnová požadavek splňuje. Územní plán Trnová zohledňuje zejména specifické podmínky daného území v blízkosti hl. m. Prahy, které je významně ovlivněno rozvojem pražské aglomerace. Územní plán stanovuje ochranu a rozvoj všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zejména v kapitole b) „Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoj jeho hodnot“ a v kapitole e) „Koncepce uspořádání krajiny“.

- (16) „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. 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.“

Územní plán Trnová požadavek splňuje. Územní plán Trnová vytváří předpoklady na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. V územním plánu jsou vymezeny přiměřeně plochy bydlení, občanského vybavení, veřejných prostranství, veřejné dopravní a technické infrastruktury. Zároveň strukturou navržených ploch vytváří územní plán prostor pro plné uplatnění soukromých záměrů v oblasti bydlení, rekreace a podnikatelských aktivit.

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

Územní plán Trnová požadavek splňuje. Územní plán Trnová vytváří předpoklady zejména pro plnohodnotné využití zastavěného území a předpoklady rozvoj potřebných sídlotvorných složek, zahrnující zejména rozvoj bydlení, občanského vybavení a ploch veřejných prostranství pro umístění obslužných komunikací a veřejné zeleně. Návrh vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby respektuje především již dříve vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení. Oproti původnímu územnímu plánu nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy.

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

Územní plán Trnová požadavek splňuje. Územní plán respektuje cílové využití krajiny jako rekreační, v území stanovuje zachování a podporu rozvoje rekreačního potenciálu krajiny. Územní plán vytváří předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu, navrhuje rozšíření účelové cestní sítě, cyklotras, pěšin a lyžařských tras, které by měly umožnit nadstandardní propustnost krajiny, možnost vytvářet okruhy, zpřístupnit stávající přírodní, kulturní či technické atraktivity v území a zajistit návaznost na pěší a cyklistické trasy v okolních sídlech a na území Prahy

- (24)** „Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby 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).“

Územní plán Trnová požadavek splňuje. Územní plán Trnová vytváří předpoklady pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy. Na celém území obce Trnová jsou přípustné úpravy silnic spojené především s odstraňováním dopravních závad a s postupnou rekonstrukcí silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání zástavby.

- (25) „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.“

Územní plán Trnová požadavek splňuje. Územní plán Trnová vytváří předpoklady pro ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území. V zastavěných územích a na zastavitelných plochách územní plán stanovuje podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

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

Územní plán Trnová požadavek splňuje. Územní plán Trnová vytváří předpoklady pro komplexní rozvoj sídla Trnová. Další rozvoj obytné zástavby ve II. etapě je podmíněn realizací vyhovujícího občanského vybavení obce, tj. vyhovujícího potřebám obce po naplnění všech v ÚP Trnová navržených zastavitelných ploch.

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

Územní plán Trnová požadavek splňuje. Územní plán Trnová vytváří předpoklady pro zajištění vyhovujícího zásobení obyvatel pitnou vodou a zajištění likvidace splaškových odpadních vod. Rozvoj zástavby ve druhé etapě je podmíněn zajištěním zdroje pitné vody a intenzifikací stávající ČOV.

Územní plán Trnová respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území, zakotvené v PÚR ČR - úplné znění závazné od 1. 3. 2024. Respektuje priority vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Na území obce Trnová se vztahuje požadavek, uvedený v kapitole :

3. „Rozvojové oblasti a rozvojové osy“

Území obce Trnová je součástí rozvojové oblasti :

- (40) **OB1** - Metropolitní rozvojová oblast Praha

Důvodem vymezení OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha je skutečnost, že území je ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení

vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam;

Územní plán Trnová požadavek splňuje. Územní plán Trnová je v souladu s požadavky na OB1 Metropolitní rozvojová Praha, vytváří předpoklady pro intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury.

Na území obce Trnová se nevztahují žádné požadavky, uvedené v kapitole :

4. „Specifické oblasti“.

Území obce Trnová nepatří mezi specifické oblasti.

Na území obce Trnová se nevztahují žádné požadavky, uvedené v kapitole :

5. „Koridory a plochy dopravní infrastruktury“.

Na území obce Trnová se nachází koridor vodní dopravy:

(124) VD2

Vymezení:

Vodní cesta využívaná na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) - Praha–Třebenice.

Koridor vodní dopravy VD2, vymezený korytem vodního toku Vltavy podél východního okraje území obce Trnová, zasahuje na území obce Trnová pouze okrajově na severním cípu území. Návrh řešení územního plánu Trnová koridor vodní dopravy VD2 respektuje, nemá na jeho vymezení žádný vliv a netýkají se ho žádné rozvojové záměry obce.

Na území obce Trnová se nevztahují žádné požadavky, uvedené v kapitole :

6. „Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů“.

Území obce Trnová se nachází mimo koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů.

Na území obce Trnová se nevztahují žádné další požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR - úplné znění závazné od 1. 3. 2024).

2.2 SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

(územně plánovací dokumentace vydaná krajem)

Územní plán Trnová je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje ve znění účinném od 26. 4. 2024, tj. ve znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizace.

A. PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Pro území obce platí zejména priority obsažené v bodech (01), (04a) (04b) (06) a (07).

(01) Územní plán Trnová vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel. Územní plán Trnová zohledňuje zejména specifické podmínky daného území v blízkosti hl. m. Prahy, které je významně ovlivněno rozvojem pražské aglomerace.

- (04a) Územní plán Trnová podporuje stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Územní plán Trnová vytváří územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezuje v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.
- (04b) Územní plán Trnová vytváří podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.
- (06) Územní plán Trnová vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Územní plán Trnová se zasazuje o zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny, nejsou v něm navrženy žádné rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny.
- Územní plán Trnová vytváří předpoklady pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídla, základní koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní charakter zástavby sídla.
- (07) Územní plán Trnová vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj území. Jedná se zejména pro vytváření podmínek pro posílení života obyvatel a obytného prostředí, vytváření podmínek pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídla, plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území. ÚP zohledňuje specifické podmínky daného území, zpřesňuje stav zastavěného území a vymezuje zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území. ÚP dále vytváří podmínky pro rozvoj aktivit cestovního ruchu.

Územní plán Trnová respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj území, komplexní rozvoj sídla (všech potřebných sídlotvorných složek), pro posílení života obyvatel a obytného prostředí, pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území, pro ochranu a rozvoj všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

B. ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY, CENTRA OSÍDLENÍ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

ZÚR Středočeského kraje potvrzuje zařazení obce Trnová do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha.

Územní plán Trnová respektuje zásady pro usměrňování územního rozvoje rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha, a to pouze s ohledem na možnosti a únosnost území obce (k.ú. Trnová u Jíloviště).

Vzhledem k odlehlejší a klidné poloze obce Trnová mimo významné a frekventované dopravní tahy a zejména vzhledem k charakteru sídla rezidenčního a rekreačního nelze na území obce nelze realizovat některé zásady OB1, např. soustřeďovat rozvoj ekonomických aktivit do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, orientovat rozvoj bydlení do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové.

Územní plán Trnová vytváří v souladu se zásadami pro OB1 podmínky pro rozvoj cestovního ruchu s využitím potenciálu historických kulturních památek (přípustný způsob využití zámku Trnová), vytváří podmínky pro rekreaci, včetně potřeb obyvatel obce a návštěvníků hl. m. Prahy, a to zejména pro nenáročnou rekreaci spojenou s turistikou a cykloturistikou, nebrání prostupnosti krajiny, respektuje prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, chrání pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu při severním a jižním okraji území obce ve zvýšené míře na východním okraji území obce.

Základem koncepce rozvoje území obce je zejména nerozvíjení dalších zastavitelných ploch nad rozsah zastavitelných ploch, na které bylo vydáno územní rozhodnutí, etapizace zástavby s ohledem na kapacitu inženýrské infrastruktury a potřebám obce vyhovují občanské vybavení, zachování a podpoření charakteru a struktury osídlení. Územní plán stanovuje ochranu stávajících kulturních a přírodních hodnot a vytváří předpoklady pro harmonické zapojení rozvojových zastavitelných ploch do urbanistického kontextu obce.

C. SPECIFICKÉ OBLASTI

Území obce Trnová nepatří mezi specifické oblasti krajského významu.

D. PLOCHY A KORIDORY, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV

Na území obce se nachází vymezení koridoru vodní dopravy VD2:

D.1.1.3. VODNÍ DOPRAVA

(130) ZÚR zpřesňují vymezení koridorů vodní dopravy vymezené v PÚR pod ozn. VD1 a **VD2** takto:

- b) **VD2** – koridor stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících

(131a) Koridory vodní dopravy VD1, **VD2** a VD3 se vymezují korytem vodního toku.

Koridor vodní dopravy VD2, vymezený korytem vodního toku Vltavy podél východního okraje území obce Trnová, zasahuje na území obce pouze okrajově, a to na severním cípu území. Návrh řešení územního plánu Trnová koridor vodní dopravy VD2 respektuje, nemá na jeho vymezení žádný vliv a netýkají se ho žádné rozvojové záměry obce.

Na území obce Trnová nejsou v PÚR ČR vymezeny žádné plochy a koridory a ani žádné plochy a koridory technické krajského významu.

Na území obce Trnová jsou dále ze ZÚR Středočeského kraje respektovány:

- regionální železniční trať č.210 ve stabilizované trase
- silnice II/102 ve stabilizované trase
- z významné technické infrastruktury pouze 2 radioreléové paprsky, v severozápadní části zasahuje ochranné pásmo vodního zdroje

V Územním plánu Trnová jsou tyto prvky respektovány vč. jejich ochranných pásem.

V řešení území obce Trnová (k.ú Trnová u Jíloviště) jsou vymezeny a zpřesněny prvky regionálního ÚSES podle platného vymezení R-ÚSES v ZÚR Středočeského kraje. Tyto prvky jsou odůvodněny v následující kapitole **E.** týkající se přírodních hodnot území.

E. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

Na území obce se vyskytují přírodní hodnoty území kraje uvedené v kapitole E.1.

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

i) skladebné části ÚSES;

Na území obce Trnová (k.ú Trnová u Jíloviště) jsou vymezeny a zpřesněny prvky regionálního ÚSES podle platného vymezení ÚSES v ZÚR Středočeského kraje. Do území obce Trnová zasahují dva NK (NK56 a NK59 - v ÚP Trnová označeny v souladu s JS jako NRBK.56 a NRBK.59) - nadregionální biokoridory, které na sebe navazují (jsou propojeny) v severovýchodní části k.ú. Trnová u Jíloviště. Na svazích podél levého přítoku řeky Vltavy (potoka Hadovka) je vymezen nadregionální biokoridor NRBK.56. Na svazích levého břehu řeky Vltavy a dále podél jihovýchodní části k.ú. Trnová u Jíloviště je vymezen nadregionální biokoridor NRBK.59. Regionální biocentrum RC571211, na které se NK59 (NRBK.59) napojuje, je v ZÚR vymezené již na území sousední obce Klíнец.

Na území obce Trnová se nevyskytují kulturní hodnoty kraje uvedené v kapitole E.2. a civilizační hodnoty území kraje uvedené v kapitole E.3. ZÚR Středočeského kraje.

F. STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

ZÚR Středočeského kraje stanovují úkol územnímu plánu - zohlednit územní podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit krajin.

Celé území obce Trnová je zařazeno do krajinného typu - krajiny rekreační - R04.

F.3. KRAJINY REKREAČNÍ (R)

(213) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny, zejména pro šetrné formy rekreace (pěší turistika, cykloturistika, rekreace u vody) ;
- b) vytvářet podmínky pro zlepšování kvality povrchových vod ve vodních tocích a vodních nádržích zejména v oblastech se zvýšenou koncentrací individuální a hromadné rekreace;
- c) chránit a posilovat mimoprodukční funkci lesů a vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků nelesní krajinné zeleně;
- d) chránit hodnotné partie krajiny, zejména příkře zahloubených říčních údolí a dále přírodních a kulturně historických dominant

Územní plán Trnová respektuje cílové využití krajiny, zásady cílových kvalit krajiny jsou v něm zapracovány. Změny využití území jsou navrženy zejména ve vlastním sídle Trnová a tím výrazněji nesnižují rekreační potenciál okolní volné krajiny.

G. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

V Územním plánu Trnová jsou vymezeny a zpřesněny prvky nadregionálního a regionálního ÚSES podle platného vymezení regionálního ÚSES v ZÚR Středočeského kraje. Jedná se o dva NK - nadregionální biokoridory, NK56 a NK59 (v ÚP Trnová označeny v souladu s JS /jednotný standard ÚPD/ jako NRBK.56 a NRBK.59). Uvedené vymezené a do měřítka ÚP zpřesněné prvky nadregionálního a regionálního ÚSES zasahují na území obce Trnová podél severní, východní a jižní hranice katastrálního území.

H. POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚPD OBCÍ

Na území obce Trnová se ze ZÚR Středočeského kraje nevztahují žádné požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí.

Na řešení Územního plánu Trnová se nevztahují žádné jiné zvláštní požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje a ani žádné požadavky vyplývající ze širších vztahů v území. Územní plán Trnová respektuje záměry ZÚR Středočeského kraje, t.j. nejsou v něm vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR Středočeského kraje (Úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizace, ve znění účinném od 26. 4. 2024) znemožňovaly.

3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

Posouzení souladu s cíli územního plánování

Územní plán Trnová je řešen v souladu s cíly územního plánování. V sídle Trnová vytváří územní plán 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.

V Územním plánu Trnová jsou přiměřeně k navržené velikosti (rozsahu ploch bydlení) a budoucímu významu sídla navrženy plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury, občanského vybavení - komerčních zařízení (např. obchody a služby), veřejných prostranství, veřejné zeleně a ploch dopravní a technické infrastruktury.

Cílem územního plánu je nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit obce Trnová tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla a zároveň potvrzen rekreační charakter krajiny.

Při rozvoji bydlení se ÚP Trnová zasazuje především přednostní zastavění ploch, které jsou v současné době již zainventovány komunikacemi a inženýrskými sítěmi (Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, a Z.7, Z.8, Z.9, Z.10, Z.11, Z.12) a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území.

Na všech zastavitelných plochách, vymezených v Územním plánu Trnová, bylo již vydáno stavební povolení nebo územní rozhodnutí na dělení pozemků. Kromě zastavitelné plochy Z.14, zařazené v Územní plánu Trnová do II. etapy zástavby jsou téměř všechny zastavitelné plochy již zainvestovány komunikacemi a inženýrskými sítěmi. Na ploše Z.14 bylo vydáno územní rozhodnutí na dělení pozemků a navržená parcelace byla zanesena do katastrální mapy.

Navržené zastavitelné plochy přímo navazují na současně zastavěné území sídla. Základem koncepce rozvoje území obce je zejména nerozvíjení dalších zastavitelných ploch nad rozsah vydaných stavebních povolení a územních rozhodnutí.

Rozsah nově navržených ploch zeleně na veřejných prostranstvích (veřejná prostranství mimo místní komunikace, veřejná zeleň) je vymezen na ploše Z.18, a to přiměřeně v rámci možností a s ohledem na rozsah zastavitelných ploch pro bydlení a občanské vybavení.

Územní plán Trnová 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 etapizací zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. V ÚP Trnová jsou v kapitole e) „Koncepte uspořádání krajiny“ uvedeny některé stavby a zařízení, které se vylučují v nezastavěném území (§18, odst. 5 stavebního zákona).

Posouzení souladu s úkoly územního plánování

Územní plán Trnová je řešen v souladu s úkoly územního plánování.

Návrh územního plánu je zpracován na základě zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Na území obce Trnová se jedná o přírodní hodnoty na severním, východním a jižním okraji území obce, kde se nacházejí rozsáhlá lesní masívy. Mezi kulturní a civilizační hodnoty pak patří zejména kulturní památky a relativně dobře dochovaná venkovská zástavba v kompaktním historickém jádru sídla Trnová.

V územní plánu Trnová byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Urbanistická koncepce vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji sídla.

V ÚP Trnová byly stanoveny požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, pro nové zastavitelné plochy zejména pak s ohledem na stávající urbanistickou strukturu a na stávající vhodné využití ploch v zastavěném území.

V územním plánu jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem. Ve volné krajině se v ÚP navrhuje zvýšení podílu trvale zatravněných ploch a zalesněných ploch. Jedná se zejména o lokality na svažitých lokalitách, kde hrozí půdní eroze.

V územním plánu jsou vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Koncepce dopravní a technické infrastruktury odpovídá oprávněným požadavkům na rozvoj území obce. Návrh zastavitelných ploch, jejich etapizace a podmíněně přípustné zastavění ploch bydlení (po zajištění kapacity technické infrastruktury a potřebám obce vyhovujícího občanského vybavení) tak vytváří předpoklady k celkovému komplexnímu rozvoji sídla Trnová.

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Při projednávání a vydání návrhu územního plánu se postupuje podle platného stavebního zákona. Územní plán je tak svým účelem, obsahem, procesním průběhem pořízení a způsobem zpracování v souladu s výše uvedenými požadavky. Navrhovaný územní plán je rovněž v souladu s ustanoveními § 3 a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s přílohou č. 7 k této vyhlášce.

Územní plán naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce, chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí při zohlednění § 102 o náhradách za změny ve využívání území, když respektuje vydaná správní rozhodnutí.

Územní plán včetně tohoto odůvodnění je zpracován v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce dle ust. § 44 odst. 1, písm. d) stavebního zákona;
- návrh zadání územního plánu byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem obce;
- územní plán byl projednáván ve smyslu ust. § 50 (společné jednání), dále byl opatřen stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování;
- na základě výsledků výše uvedeného společného jednání byl ve smyslu § 51 upraven;
- o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu bylo vedeno podle § 52 stavebního zákona tzv. řízení o návrhu;
- ve smyslu § 53 byl vyhodnocen výsledek projednání a rozeslán návrh na vypořádání uplatněných připomínek a návrh na rozhodnutí o námitkách k vydání stanovisek dotčených orgánů,
- na základě výsledků projednání byla upravena a doplněna výroková část a část odůvodnění územního plánu a to i ve vztahu k poslední aktualizacím nadřazených dokumentací, vzhledem k tomu, že se nejednalo o podstatné úpravy, nebylo vypisováno opakované veřejné projednání;
- podle § 54 stavebního zákona byl pořizovatelem předložen zastupitelstvu návrh na vydání územního plánu.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jsou v územním plánu podrobněji členěny všechny plochy. Názvosloví jednotlivých ploch, včetně jejich členění je zpracováno v souladu s metodickým pokynem MMR "Standard vybraných částí územního plánu". Z tohoto důvodu není dále uváděno a speciálně odůvodňováno členění a názvosloví jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Vymezení ploch veřejných prostranství

V Územním plánu Trnová je v centru rozvojových ploch bydlení a občanského vybavení vymezena plocha Z.18, určená pro zeleň na veřejných prostranstvích - zeleň sídelní ostatní.

Požadavek na vymezení ploch veřejných prostranství dle §7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., v platném znění (pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace) je tímto splněn, s ohledem na již vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení na okolní plochy bydlení.

5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

V územním plánu Trnová jsou respektovány všechny limity využití území stanovené podle zvláštních předpisů.

Graficky zobrazitelné limity využití území jsou graficky vyznačeny na výkresu:

D KOORDINAČNÍ VÝKRES (v měřítku 1: 5 000).

Na koordinačním výkresu D nejsou vyznačeny (s ohledem na měřítko a přehlednost výkresu) některé technické limity, například inženýrské sítě a ochranná pásma těchto sítí (vodovody, kanalizace, elektrická NN vedení, sdělovací kabely, apod.), které jsou vedeny v plochách veřejných prostranství (hlavní funkce) v zastavěném území.

5.1 OCHRANA ZDRAVÍ

Urbanistická koncepce, navržená v ÚP Trnová vytváří předpoklady k tomu, aby u nových obytných objektů bylo i v budoucnu zajištěno bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

5.2 OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

Kulturní památky - KP

Na území obce Trnová jsou evidovány dvě státem chráněné nemovité kulturní památky (chráněné ve smyslu zákona č. 20/1987), t.j. památky zanesené v ÚSKP (Ústřední seznam kulturních památek) a označené KP:

- kostel Sv. Ducha - rejstříkové číslo 35822/2-2320
- Zámek - zámeček č.p. 1 - rejstříkové číslo 11031/2-4316

V Územním plánu Trnová je předepsáno, že veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí a také kulturních památek místního významu a jejich bezprostředního okolí je nepřipustná.

Ochrana dochované urbanistické struktury sídla

V územním plánu Trnová je vymezena hranice historického jádra sídla Trnová, které zahrnuje především zámek a k němu přilehlý panský velkostatek, kostel sv. Ducha a kompaktní drobnou venkovskou zástavbu podél areálu zámku. V tomto poměrně cenném urbanistickém souboru je kromě státem chráněných památek (zámek a kostel) v návrhu ÚP Trnová předepsána ochrana tradičního venkovského charakteru staveb v okolí zámku.

Ochrana archeologických nálezů

Celé správní území obce území obce Trnová (k.ú. Trnová u Jíloviště) je v Územním plánu Trnová posuzováno jako území s archeologickými nálezy. U všech zásahů do terénu bude tedy proveden dle příslušných předpisů archeologický průzkum a stavba ohlášena příslušnému orgánu památkové péče.

5.3 OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

Ochrana přírody a krajiny

V Územním plánu Trnová jsou předepsány hlavní zásady přístupu k ochraně a tvorbě krajiny. Ochrana přírody a krajiny je v návrhu ÚP soustředěna především na zachování dochovaného stavu území, cenného pro svůj krajinný ráz a soustředěné estetické a přírodní hodnoty. Jedná se zejména o území při severním, východním a jižním okraji území obce, tj. v místech, kde se rozprostírají rozsáhlé lesní masívy. Rovněž ve střední části katastrálního území obce Trnová je cílem koncepce územního plánu uspořádání krajiny zachování současného stavu území, s co možná nejmenšími zásahy do krajiny.

Území obce Trnová je v ZÚR Středočeského kraje zařazeno do typu krajiny rekreační s intenzivní zástavbou objekty individuální rekreace, která souvisí se zvýšenou rekreační atraktivitou krajiny a příznivou dostupností z Prahy. S ohledem na ochranu přírodních hodnot nejsou v ÚP navrženy žádné rozvojové plochy pro individuální rekreaci, v krajině se připouští pouze rozvoj nenáročné rekreace spojené s turistikou a cykloturistikou.

V Územním plánu Trnová jsou vytvořeny předpoklady zejména k posílení ekologické stability prostřednictvím návrhu konkrétního vymezení ÚSES (územního systému ekologické stability). Cílem je zajistit předpoklady pro obnovu přírodních zdrojů a založit v území strategii tzv. trvale udržitelného rozvoje, tedy takového rozvoje, který zajišťuje dostatečnou prosperitu ekonomickým aktivitám v území, ale současně s tím zabezpečuje trvalé obnovování těch zdrojů, které jsou pro vývoj využívány.

Ochrana lesa

- Vzdálenost 50 m od okraje lesa (PUPFL - pozemky určené k plnění funkce lesa). (§14 zákona 289/1995 Sb., zákon o lesích) je v ÚP Trnová respektována.

Ochrana vod

- Území obce Trnová se okrajově týká vyhlášené záplavové území vodního toku Bojovský potok. V záplavovém území není navržena nová zástavba a žádné změny v území, záplavové území vodního toku je v Územním plánu Trnová respektováno.
- Podél všech vodních toků je v Územním plánu Trnová je respektováno nezastavěné volné pásmo (manipulační pruh) z důvodů jejich správy a údržby, u významných vodních toků o šíři 10 m u ostatních drobných vodních toků v řešeném území o šíři 6 m (podle § 49 a § 67 zákona č. 254/2001 Sb. „vodní zákon“)
- Celé k.ú. Trnová u Jíloviště patří do zranitelných oblastí dle NV č. 103/2003 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech. V ÚP Trnová nejsou navrženy žádné plochy a činnosti v rozporu s tímto NV č. 103/2003 Sb..
- PHO II. stupně vodních zdrojů pro místní vodovody jsou v ÚP respektována.

5.4 TECHNICKÉ LIMITY

V Územním plánu Trnová jsou respektovány limity technické infrastruktury a limity dopravní infrastruktury.

Dopravní infrastruktura

- Silnice II třídy (II/102)
ochranné pásmo 15 m od osy vozovky

Technická infrastruktura

- VN 22 kV vzdušná elektrická vedení
ochranné pásmo 7 (10) m od krajního vodiče
- PHO II. stupně vodního zdroje
- Vodovod
ochranná pásma 2 m od osy potrubí
- Kanalizace
ochranná pásma 2 m od osy potrubí
- Sdělovací dálkové kabely - DK
ochranná pásma 1 m od osy kabelu
- Radioreléové spoje - RR
ochranná pásma

Odpadové hospodářství

- vlastní skládka komunálního odpadu není na území obce Trnová navržena,
- v ÚP je předepsáno, že odpady organického charakteru budou likvidovány individuálně na kompostech,
- v ÚP je předepsáno, že biologický odpad obce bude odvážen na kompostárny.

5.5 OCHRANA OBYVATELSTVA

Návrh ÚP Trnová obsahuje kapitolu ochrany obyvatelstva zahrnující podmínky v oblasti civilní ochrany, požární ochrany a obrany státu. V oblasti civilní ochrany se na návrh řešení ÚP nevztahují žádné konkrétní požadavky uplatněné dotčeným orgánem a ani žádné požadavky vyplývající z havarijních a krizových plánů. V návrhu ÚP Trnová jsou předepsány podmínky zejména pro komunikace, zajištění přístupu ke stavbám pro požární techniku a pro zásobení požární vodou. Specifické plochy pro zájmy požární ochrany nejsou v ÚP navrženy. Specifické plochy pro zájmy obrany státu nejsou v ÚP navrženy.

5.6 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

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

OP SRE – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a dalšími právními předpisy. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn 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.

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 (např. rozhledny).

5.7 VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu územního plánu Trnová ve smyslu ust. § 50 stavebního zákona svá stanoviska tyto dotčené orgány:

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, dopisem č.j. MPO 15149/2018 ze dne 1. 3. 2018**

Citace: „Stanovisko k Návrhu Územního plánu Trnová - společné jednání. Závazná část. Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko: S Návrhem územního plánu Trnová souhlasíme. Odůvodnění: Ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno v rámci společného jednání o návrhu změny územního plánu stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Krajská veterinární správa, dopisem č.j. SVS/2018/025672-S ze dne 26. 2. 2018**

Citace: „Stanovisko. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj jako správní orgán místně a věcně příslušný podle § 47 odst. 44 a odst. 7 a § 49 odst. 1 písm. j) zákona č. 166/1999 Sb. o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů vydává toto: stanovisko k Návrhu územního plánu obce Trnová, který byl přijat dne 22. 2. 2018 pod č.j. SVS/2018/024350-S. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj prostudovala výše uvedené dokumenty a připomínky a nemá námítky ke způsobu jejich vyhodnocení. Odůvodnění. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj obdržela dne 22. 2. 2018 pod č.j. SVS/2018/024350-S výzvu MěÚ Černošice ke sdělení stanoviska k Návrhu územního plánu obce Trnová. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj prostudovala výše uvedené dokumenty a připomínky a zjistila, že nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění, a zákonem č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, v platném znění. Poučení. Proti obsahu stanoviska se lze podle § 149 odst. 5 správního řádu odvolat pouze prostřednictvím odvolání proti konečnému rozhodnutí podmíněnému tímto závazným stanoviskem.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Krajský úřad Středočeského kraje, dopisem č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018**

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 50 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

(stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto KOORDINOVANÉ STANOVISKO k návrhu územního plánu Trnová. Územní plán řeší rozvoj v celém správním území obce Trnová, které tvoří k.ú. Trnová u Jíloviště. Koncepce rozvoje vychází z územního plánu sídelního útvaru Trnová a jeho změn. Návrh předpokládá rozvoj především prostřednictvím ploch bydlení. Jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy pro bydlení (Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14 – druhá etapa a Z15). Dále plochy určené pro občanské vybavení Z16 a Z17 a plocha pro zeleň Z18.

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

„Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje, k předloženému návrhu územního plánu Trnová z roku 2017 následující stanovisko:

I. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit:

označení	zábor ZPF	třída ochrany	navrhovaný způsob využití plochy
Z01	2,8300 ha	V.	BI – bydlení čisté v rodinných domech
Z02	1,0900 ha	V.	BI – bydlení čisté v rodinných domech
Z03	1,8400 ha	V.	BI – bydlení čisté v rodinných domech
Z04	1,0400 ha	IV., V.	BI – bydlení čisté v rodinných domech
Z05	1,9500 ha	V.	BI – bydlení čisté v rodinných domech
Z06	0,5700 ha	IV.	BI – bydlení čisté v rodinných domech
Z07	0,8800 ha	IV.	BI – bydlení čisté v rodinných domech
Z08	0,2200 ha	IV.	BI – bydlení čisté v rodinných domech
Z09	0,7000 ha	IV.	BI – bydlení čisté v rodinných domech
Z10	0,7700 ha	IV, V.	BI – bydlení čisté v rodinných domech, BV – bydlení venkovské, PV – komunikace, veřejné prostory
Z12	0,3900 ha	IV.	BV – bydlení venkovské
Z13	0,3000 ha	IV.	BV – bydlení venkovské
Z16	0,6800 ha	IV.	OV – veřejná infrastruktura
Z17	0,3300 ha	IV.	OM – komerční zařízení malá
Celkem:	13,5600 ha		

Tyto lokality jsou převzaté z předchozí – platné územně plánovací dokumentace.

II. Nesouhlasí s nezemědělským využitím lokality:

označení	zábor ZPF	třída ochrany	navrhovaný způsob využití plochy
Z11	1,4500 ha	IV.	BV – bydlení venkovské, PV – komunikace, veřejné prostory
Z14 (II.etapa)	18,800 ha	IV.	BI – bydlení čisté v rodinných domech, PV – komunikace, veřejné prostory
Z15	1,0500 ha	IV.	SV – smíšené venkovské obytné
Z18	1,5300 ha	IV.	ZV – veřejná zeleň, sportovní zařízení

Podle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem, umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti zajištěna, jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami této ochrany (§4),

navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (ustanovení § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF). Předložený návrh nerespektuje plošné zásady ochrany ZPF definované v ustanovení § 4 odst. 1 zákona, nebyla prokázána nezbytnost odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro navrhovaný účel využití. Obec Trnová má dle údajů z Českého statistického úřadu k 1. 1. 2017 celkem 396 obyvatel. V období předcházejících sedmi let došlo k nárůstu počtu obyvatel o 188 obyvatel (k 1.1. 2010 bylo v obci Českým statistickým úřadem evidováno 208 obyvatel), čímž se celkový počet obyvatel téměř zdvojnásobil. Potřeba rozvoje obce je tedy odůvodněná, ovšem nikoliv v navrhovaném rozsahu, ani při členění na etapy. Urbanistická koncepce při tvorbě územně plánovací dokumentace z roku 1993 předpokládala, že bude mít obec Trnová již v roce 2005 800 obyvatel. Tento předpoklad se nepotvrdil. Od začátku platnosti stávající územně plánovací dokumentace, která vymezuje rozsáhlé rozvojové plochy na východ od jádra původní obce Trnová tedy během více než 20ti let ještě nebyly využity veškeré plochy určené pro bydlení. Značná rezerva ve využití stávajících rozvojových ploch (13,5600ha) představuje ty lokality v posuzovaném návrhu územního plánu Trnová, s jejichž nezemědělským využitím orgán ochrany ZPF souhlasí“.

Vyhodnocení: Na základě žádosti Městského úřadu Černošice o dohodu a změnu stanoviska ze dne 6. 11. 2020 č.j. MUCE 41409/2020 OUP vydal orgán ochrany ZPF dne 19. 3. 2021 pod č.j. 159060/2020/KUSK změnu svého stanoviska, když odsouhlasil dále plochu Z11 a Z18; a dále plochu Z14 za podmínky, že výstavba bude respektovat podmínky stávajícího územního rozhodnutí ze dne 20. 11. 2008 a do návrhu územního plánu bude doplněna podmínka vypracování regulačního plánu, kde bude stanovena max. kapacita lokality – 126 domů, 414 obyvatel. Část pozemků bude určena pro sídelní zeleň, budou stanoveny podmínky ochrany krajinného rázu. Regulační plán bude řešit postupnou zástavbu pozemků směrem od zastavěného území do volné krajiny tak, aby nebyla narušena organizace ZPF v území. Rovněž plocha Z18 zůstane v návrhu ÚP zachována. Vypuštěna pak bude plocha Z15.

„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, 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), č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, 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., Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu ÚP Trnová, **připomínky**. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska.“

Vyhodnocení: Informativní sdělení bez připomínek vzato na vědomí.

Odbor dopravy

„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 ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k návrhu ÚP Trnová. Návrh ÚP Trnová neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřad Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.“

Vyhodnocení: Informativní sdělení bez připomínek vzato na vědomí.

Odbor kultury a památkové péče

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, **není příslušný** k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu ÚP Trnová. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.“

Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu, který není příslušným dotčeným orgánem, bereme na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl v rámci společného jednání o návrhu obeslán a své stanovisko uplatnil.

- **Ministerstvo obrany ČR, dopisem č.j. 100697/2018-1150-OÚZ-PHA ze dne 19. 3. 2018**

Citace: „Návrh Územního plánu Trnová – společné jednání. Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem Vám sděluje, že obdržela žádost o projednání návrhu Územního plánu Trnová. Výše uvedená akce byla posouzena Ministerstvem obrany na základě ustanovení § 6 odst. 1, písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky v platných zněních a resortních předpisů. Ministerstvo obrany – Česká republika, jehož jménem jednám na základě pověření ministra obrany čj. 2613/2014-1140 ze dne 5. ledna 2015, ve smyslu ustanovení § 7, odst. 2, zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s Rozkazem ministerstva obrany č. 39/201 Věstníku MO, ročník 2011, částka 16 souhlasí s předloženým Návrhem Územního plánu Trnová. Vzhledem k tomu, že SEM Praha neshledala rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nemáme k řešené ÚPD připomínek. Je nutno dodržet ustanovení § 175, zákona č. 183/2006 Sb.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.

- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, dopisem č.j. KHSSC 09759/2018 ze dne 28. 3. 2018**

Citace: „Trnová - návrh územního plánu. Na základě žádosti Městského úřadu Černošice, odboru územního plánování, se sídlem Riegrova 1209, 252 28 Černošice posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad podle § 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 územního plánu Trnová. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu 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), ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko: S návrhem územního plánu Trnová se souhlasí.

V souladu s § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění níže uvedených podmínek, které jsou stanoveny na základě požadavků § 30 a § 77 odst. 2 zákona a dále dle požadavků § 12 Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen nařízení).

1/ Plocha Z19 (TI – plocha technické infrastruktury) bude v dalším stupni posuzování specifikovat hlukovou zátěž a musí prokázat splnění hygienických limitů hluku z rozšíření stávající ČOV u nejbližší stávající i nově navržené obytné zástavby Z07.

2/ Plochy Z16 (OV) – plocha občanského vybavení (veřejná infrastruktura) a plocha Z17 (OM – plochy občanského vymezení – komerční zařízení malá) budou v dalším stupni posuzování specifikovat hlukovou zátěž a musí prokázat splnění hygienických limitů hluku ze stacionárních zdrojů na sousední stávající i plánované obytné zástavby (plochy Z11, Z10, Z12).

Odůvodnění: ÚP Trnová vymezuje 12 zastavitelných ploch na bydlení (Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z10, Z11, Z12), navržené stávajícím platným ÚP, na kterých již bylo vydáno územní rozhodnutí, popř. stavební povolení. Plocha Z14 je zařazena v ÚP do II. etapy zástavby a má územní rozhodnutí na dělení pozemků. Plocha Z14 je podmíněna zajištěním (realizací a zprovozněním) vyhovujícího zásobování pitnou vodou. Hlavním předmětem návrhu ÚP Trnová je usměrnění rozvoje prostřednictvím stanovení etapizace výstavby u ploch určených pro bydlení s ohledem na kapacitu inženýrské infrastruktury. V centru obce je vymezena plocha Z16 (OV) – plocha občanského vybavení (veřejná infrastruktura) a plocha Z17 (OM – plochy občanského vymezení – komerční zařízení malá). Plocha Z19 (TI) – technická infrastruktura, pro rozšíření stávající ČOV. Plocha Z18 (ZV) – v centru rozvojových ploch bydlení v Trnové, je vymezena pro veřejné prostranství – veřejná zeleň, sportovní zařízení. Výše uvedené podmínky jsou dány požadavky § 30 a § 77 odst. 2 zákona a dále dle požadavků § 12 nařízení.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko s podmínkami dotčeného orgánu bylo akceptováno a požadované podmínky byly k plochám Z16, 17 a 19 doplněny

- **Ministerstvo životního prostředí, dopisem č.j. MZP/2018/500/437 ze dne 4. 4. 2018**

Citace: „Návrh územního plánu Trnová. Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění, a § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: K návrhu

územního plánu Trnová nemáme žádné připomínky, vzhledem k tomu, že se v území obce nevyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

• **Ministerstvo vnitra ČR, dopisem ze dne 6. 4. 2018, č.j. MV-25076-4/OSM-2018**

Citace: „Vyjádření k návrhu Územního plánu Trnová. Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). V souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona a po prověření u odborných garantů ministerstva vnitra ČR Vám sdělují, že k projednávanému návrhu Územního plánu Trnová neuplatňujeme z hlediska naší působnosti žádné připomínky.“

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

• **Ministerstvo životního prostředí, dopisem č.j. MZP/2018/500/437 ze dne 4. 4. 2018**

Citace: „Návrh územního plánu Trnová. Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění, a § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: K návrhu územního plánu Trnová nemáme žádné připomínky, vzhledem k tomu, že se v území obce nevyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

• **ČR – Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, dopisem č.j. HSKL – 1418-2/2018-PCNP ze dne 12. 4. 2018**

Citace: „Stanovisko dotčeného orgánu státní správy na úseku ochrany obyvatelstva. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil předložený Návrh územního plánu Trnová, a k výše uvedené dokumentaci vydává souhlasné stanovisko. Odůvodnění: Předložená dokumentace poskytuje dostatečný podklad pro posouzení podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. HZS Středočeského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů:

- Zákon 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde v souladu s § 12 plní Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje úkoly obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který mimo jiné dle odst. 2 písm. i) uplatňuje stanoviska k územním plánům a regulačním plánům z hlediska své působnosti v požární ochraně, integrovaném záchranném systému a ochraně obyvatelstva při přípravě mimořádné události,
- Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, kde v § 20 jsou uvedeny požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

• **Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí dopisem č.j. MUCE/23233/2019 OŽP/Hau ze dne 12. 4. 2018**

Citace: „Návrh územního plánu Trnová. Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí uplatňuje podle § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k návrhu územního plánu následující stanovisko:

Vodoprávní úřad (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů). Vodoprávní úřad má k předloženému Návrhu územního plánu Trnová následující připomínky, které se týkají kapitoly 2.1.1:

1. V části kanalizace dešťová, v posledním odstavci je uvedeno: Na vymezených zastavitelných plochách, určených pro bydlení a občanské vybavení, se bude pro likvidaci dešťových vod využívat přednostně vsaku na místě, na pozemcích budou navržena taková opatření a technická zařízení, aby byly všechny dešťové vody zasakovány. Vodoprávní úřad považuje za vhodné doplnit požadavek na akumulaci dešťových vod pro možnost jejich dalšího využití, zejména k údržbě zelených ploch a zahrad, k zálivce, a dále odvedením přebytečné vody do vsaku přepadem z akumulační jímky. V zájmu hospodářského využívání vodních zdrojů by pro účely zeleně mělo být upřednostněno využití dešťové vody zachycené ze střech a zpevněných ploch před vodou podzemní, hlubší puklinové zvodně, z vrtaných studní i před vodou dodávanou veřejným vodovodem ze zdroje nádrž Želivka. Bylo by vhodné územním plánem podmínit možnost povolení domovní studny jako doplňkového zdroje vody pro jednotlivé stavby, napojené na vodovod pro veřejnou potřebu, vybudováním akumulace dešťových vod ze střech.
2. V části kanalizace by dále měl být uveden požadavek, aby dešťové vody odváděné dešťovou kanalizací byly odváděny do vodního toku přes retenci. Požadavek na vybudování retence na dešťové kanalizaci by měl být podmínkou výstavby komunikací a veřejných prostranství v území II. etapy.
3. V části vodovod, z důvodu ochrany místních, stávajících zdrojů podzemních vod by podmínkou zástavby mělo být rovněž napojení objektů (domů) na vodovod pro veřejnou potřebu. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.“

Vyhodnocení: *Na základě žádosti Městského úřadu Černošice o dohodu a změnu stanoviska ze dne 9. 11. 2020 č.j. MUCE 153612/2020 OUP vydal vodoprávní úřad dne 25. 1. 2020 pod č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru dohodu v níž odsouhlasil vypořádání svých připomínek dle textu výše uvedené žádosti. Nový pořizovatel po prověření uzavřené dohody uvádí, že do návrhu ÚP k veřejnému projednání bude doplněna povinnost zajištění řešení likvidace dešťových vod pro novostavby i pro přístavby nástavby již existujících staveb včetně komunikací a veřejných prostranství a nezbytnost zajistit akumulaci dešťových vod pro zálivku před vsakem. K vyjádření dotčeného orgánu, že by bylo vhodné územním plánem podmínit možnost povolení domovní studny jako doplňkového zdroje vody pro jednotlivé stavby, napojené na vodovod pro veřejnou potřebu, vybudováním akumulace dešťových vod ze střech uvádíme, že ÚP řeší plochy, nikoliv stavby, jedná se tedy o podmínku nad rámec podrobností územního plánu. Jako nezákonný není akceptovatelný ani požadavek na doplnění podmínky napojení ploch/staveb na vodovod pro veřejnou potřebu. S přihlédnutím k platné judikatuře - rozsudky Krajských soudů a Nejvyššího správního soudu v Brně: č.j. 55 A111/2020 ze dne 25. 3. 2021; 1 As 126/2021 – 37 ze dne 28. 7. 2021; 55 A8/2019 – 111 ze dne 28. 11. 2019; a č.j. 55 A84/2019-89 ze dne 20. 11. 2020, pro jednotlivé plochy konkrétně předepisovat jejich napojení na vodovod pro veřejnou potřebu nelze. Z výše zmíněné judikatury vyplývá, že stanovit podmínku v ÚPD, že plochy změn/zastavitelné plochy (případně konkretizovat, které z nich), musí být připojeny na veřejnou vodovodní a kanalizační síť pro její nezákonnost nelze. Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona stanoví územní plán podmínky pro využití ploch (typicky zastavitelných ploch). V části I odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, jsou tyto podmínky blíže vymezeny tak, že kromě způsobu využití plochy mají být stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Z těchto ustanovení nevyplývá, že by v rámci územního plánu mělo být závazným způsobem upraveno, jak bude v ploše řešeno zásobování staveb vodou a likvidace odpadních vod. V územním plánu má být toliko vymezena koncepce veřejné infrastruktury, vymezení ploch veřejné infrastruktury, popř. umožnění využití jiných ploch k realizaci této infrastruktury. Tím se ovšem podle výše citovaných rozsudků toliko vytváří podmínky pro „zasítování“ území infrastrukturou tak, aby již zastavěná území nebo zastavitelné plochy mohly tuto infrastrukturu využívat. Z povinnosti stanovit koncepci veřejné infrastruktury a vytvořit plochy pro infrastrukturu (resp. předpoklady pro využití jiných druhů ploch pro infrastrukturu) ovšem nelze dovodit, že by bylo možné v územním plánu stanovit podmínku využití ploch spočívající v povinnosti připojit se na určitý druh veřejné infrastruktury. Je přitom zřejmé, že se nejedná ani o podmínku prostorového uspořádání, neboť požadavek na konkrétní způsob zajištění zásobování stavby vodou a likvidace odpadních vod nemá nic*

společného s prostorovou regulací využití plochy. Jak dále soudy uvádí, z platných právních předpisů – viz. § 194 písm. a) stavebního zákona vyplývá, že MMR je oprávněno vydat prováděcí předpis obsahující požadavky na výstavbu. MMR tuto kompetenci využilo a v § 6 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, stanovilo požadavky na připojení stavby na síť (Poznámka pořizovatele: ÚPD však vymezuje plochy, nikoliv stavby), a to tak, že přípustné je nejen připojení stavby na veřejný vodovod a kanalizaci, ale též zajištění vlastního zdroje vody a likvidace odpadních vod ve vlastním zařízení. Pořizovatel, zpracovatel, ani dotčený orgán nemůže územním plánem zasahovat do kompetence ministerstva a jím stanovená pravidla zužovat nebo zpřesňovat. Připojení na veřejný vodovod a kanalizaci je předmětem územního řízení (řízení o umístění stavby), neboť jde o podmínku pro napojení na veřejnou technickou infrastrukturu (§ 79 odst. 1 stavebního zákona a příloha č. 1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, podle níž se v dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby řeší napojení na dopravní a technickou infrastrukturu). To ostatně vyplývá též z § 20 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle něž se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno nakládání s odpadními vodami. Toto ustanovení je zařazeno do části třetí této vyhlášky, která se podle § 1 odst. 2 věty druhé této vyhlášky použije při vymezování pozemků a umístění staveb na nich, nikoliv při vymezování ploch v územních plánech. Napojení stavby (Poznámka pořizovatele: ÚPD vymezuje plochy, nikoliv stavby) na zdroj vody a způsob likvidace odpadních vod se tedy posuzuje ve vztahu ke konkrétnímu záměru a ke konkrétnímu pozemku, nikoliv k ploše. Povinnost připojit se na kanalizaci může vlastníkům stavebního pozemku nebo staveb uložit pouze obecní úřad, a to v přenesené působnosti a za podmínky, že je to technicky možné [§ 3 odst. 8 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů]. Ani zákon o vodovodech a kanalizacích tak nepředpokládá, že by tuto povinnost mohla stanovit obec při výkonu samostatné působnosti v územním plánu. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanoví v § 5 odst. 3 jako podmínku pro povolení stavby zajištění zásobování stavby vodou a odvádění, čištění, popř. jiné zneškodňování odpadních vod, a to v souladu s tímto zákonem. Ani toto ustanovení neskýtá právní oporu pro stanovení podmínky připojení stavby na veřejný vodovod a kanalizaci v ÚPD.

Orgán ochrany přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů):

Orgán ochrany přírody a krajiny (dále jen OOP) uplatňuje v souladu s § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) k předloženému Návrhu územního plánu Trnová následující stanovisko:

- 1) OOP požaduje pořízení regulačního plánu pro lokalitu Z14 (II. etapa) při současném respektování vydaného územního rozhodnutí na dělení pozemků. Tento požadavek vychází z nedostatku funkčních ploch pro umístění zeleně v zastavěném území obce Trnová. OOP ve svém stanovisku k Návrhu zadání územního plánu obce Trnová uvedeném pod sp.zn.:S-MUCE 51563/2012 OZP/Hei a č.j.: MUCE 1374/2013 OZP/Hei ze dne 10. 1. 2013 požadoval, aby v návrhu územního plánu byly zpracovány plochy veřejné zeleně a její specifikace uvnitř zastavěného území, jejichž hlavním využitím budou parkově upravené plochy veřejné přístupné zeleně. Vzhledem ke skutečnosti, že na všech zastavitelných plochách vymezených v územním plánu Trnová, bylo již vydáno stavební povolení nebo územní rozhodnutí na dělení pozemků, bude doprovodná zeleň umístěna pouze podél komunikací, pokud to umožní prostorové uspořádání, jak se uvádí v textové části návrhu územního plánu Trnová. Pořízením regulačního plánu vzniká možnost na vytvoření ekologicky a esteticky hodnotné krajiny (§2 odst. 2 písm. g zákona č. 114/1992 Sb.), což je jedním z cílů ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb. Charakteristikou zeleně z hlediska estetického působení je velké bohatství tvarů, velikostí, barev a neustálá proměnlivost, vyplývající z její biologické podstaty. Zeleň, zejména stromy, stejně jako stavby má schopnost vytvářet prostor. Může výrazně přispět k harmonickému propojení například vzájemně nesourodých architektonických a urbanistických celků i jednotlivých objektů (Vorel a kol., Principy a pravidla územního plánování, Funkční složky, Zeleň, 2006). Společenské funkce dřevin podle § 1 písm. b) vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 189/2013 Sb.), ovlivňují životní prostřední člověka

snížením prašnosti, tlumením hluku či zlepšováním mikroklimatu. Vzhledem k již platnému územnímu rozhodnutí k lokalitě Z14, vydaného bez ohledu na charakter lokality, tato zeleň náleží do zeleně krajinné, u které jsou zdůrazněny jiné funkce než u zeleně sídelní. Zeleň sídelní, resp. dřeviny v sídle uplatňují výrazněji společenské funkce uvedené ve vyhlášce 189/2013 Sb., a to především funkce hygienické (zvýšení vlhkosti ovzduší, vyrovnávání teplotních extrémů, vyvolání nebo tlumení proudění vzduchu, zachycování prachu, tvorba kyslíku, pohlcování škodlivých plynů, tlumení hluku a vibrací), prostorotvorné a estetické. Blízké významné estetické a přírodní hodnoty sídla Trnová dokládá i nedaleká přítomnost parku Hřebeny (2009), zřízeného podle § 12 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. k ochraně krajinného rázu. Dělení pozemků předurčilo masivní rozšíření ploch bydlení severním směrem od současně zastavěného území obce Trnová o celkové ploše 18,83 ha. Proto, aby území nebylo zatěžováno lidskou činností nad míru únosného zatížení, jak stanovují zásady životního prostředí uvedené v § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 17/1992 Sb.), budoucí regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků (např. prověří situování sídelní zeleně), a dále podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí (§ 61 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.). Při snaze takto vymezit regulační plán lokality nebude docházet k poškozování životního prostředí, zejména jeho složek, funkci ekosystémů nebo ekologické stability (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.).

- 2) OOP požaduje zajistit přístup k pozemkům č. parc. 59/4 – 59/6, 146/2 – 146/13 a 146/15 v kat. ú. Trnová u Jíloviště, na kterých se nacházejí rekreační objekty. Přístup nebude veden po lesních pozemcích. Ze skutečností známých zdejšímu úřadu z výkonu jiných správních činností je přístup k rekreačním objektům veden na lesních pozemcích č. parc. 56/1, 59/47 a 143/3 v k. ú. Trnová u Jíloviště nebo na jejich hranici. Lesy jsou dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb. vymezeny jako významné krajinné prvky, chráněné podle § 4 odst. 2 téhož zákona před poškozováním a ničením. Les není zákonem č. 114/1992 Sb. definován a v praxi orgány ochrany přírody využívají definici lesa dle lesního zákona (§ 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.), kdy lesem jsou lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa. V pojetí Ministerstva životního prostředí (dále jen MŽP) je třeba les ve smyslu významného krajinného prvku třeba chápat jako lesní ekosystém plnící ekologicko-stabilizační funkce v krajině, je tvořený především porostem dřevin s vyvinutým stromovým patrem, ve kterém je však důležité zastoupení jak rostlinných, tak živočišných druhů a jejich společenstev v těsné vazbě na ekologické podmínky stanoviště a jehož neoddelitelnou funkční součástí je ekosystém lesních půd. Zajišťování dopravní obslužnosti k rekreačním objektům prostřednictvím lesních pozemků, dochází k narušování i k ničení významného krajinného prvku lesa. Přístup na výše vymezené plochy rekreace (RI) požaduje OOP po prověření reálného uskutečnění vést mimo lesní pozemky neboť zákon č. 17/1992 Sb. také stanovuje povinnosti při ochraně životního prostředí a dle § 17 téhož zákona je každý povinen, především opatřeními přímo u zdroje, předcházet znečišťování nebo poškozování životního prostředí a minimalizovat nepříznivé důsledky své činnosti na životní prostředí. Zároveň všechny druhy rostlin a živočichů, které tvoří soustavu živých složek životního prostředí, v tomto případě především ekosystému lesa, jsou chráněni před zničením a poškozováním dle § 5 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. a při provádění stavebních prací i v dopravě jsou fyzické a právnické osoby povinny postupovat tak, aby nedocházelo k nadměrnému úhynu živočichů nebo ničení jejich biotopů, kterému lze zabránit technicky i ekonomicky dostupnými prostředky. Tento požadavek vychází z § 5 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., přičemž OOP uloží zajištění či použití takových prostředků, neučiní-li tak povinná osoba sama dle téhož ustanovení.
- 3) Pro plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI) OOP požaduje u všech pozemků o výměře nad 1 000 m² (včetně) snížit regulativ celkové zastavěné plochy pozemku na 10 % z původních 15%. Tento požadavek OOP vychází z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. Budoucí zásahy do krajinného rázu mohou být prováděny mimo jiné s ohledem na zachování významných krajinných prvků a zachování harmonického měřítko a vztahů v krajině. Měřítko krajiny vyšetřuje psychické působení rozměrů stavby a její části na uživatele. Je dáno vztahem rozměrů, prostorů a prvků krajiny k velikosti člověka, konkrétně vztahem dimenzí prostorů, hmot a jejich členění k člověku. Co má rozměry nadbytečné, vymykající se účelnosti a dobovým zvyklostem, má měřítko velké a je pro krajinný ráz zápornou hodnotou. (AOPK ČR, Hodnocení krajinného rázu a jeho uplatňování ve státní správě, 1999). Vzhledem ke skutečnosti, že všechny vymezené plochy rekreace jsou

situovány v bezprostředním sousedství lesních pozemků, tedy významného krajinného prvku les, ustanoveného § 3 odst. 1 písm. b) zákonem č. 114/1992 Sb., je nutné tento významný krajinný prvek respektovat, neboť jeho samotnou existencí jsou dány limity zástavby. Procentuální rozložení zmíněných ploch rekreace v zastavěném území, tak jak byly předloženy orgánu ochrany přírody v návrhu územního plánu, mění ráz obce a tím i okolní krajiny. Případné doplňkové stavby na jednotlivých pozemcích budou esteticky působit naddimenzovaně a nepřírozně ve vztahu k okolní krajině. Omezením plošného rozsahu staveb u pozemků s větší výměrou, budou chráněny právě vymezené předměty zájmu ochrany přírody a krajiny. Tímto procentuálním omezením má v úmyslu OOP docílit i zamezení proměn staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení nelegálními postupy, které zatěžují únosnou míru území (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.) neboť dotčené území rekreace není pro rodinné bydlení koncipováno. Plošné omezení pro stavby pro rodinnou rekreaci neexistuje, ale stavbou pro rodinnou rekreaci je dle § 2 písm. b) vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, míněna stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena.

- 4) Pro plochy smíšené obytné – smíšené venkovské obytné (SV), pro plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV), pro plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá (OM), pro plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD) a pro plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, sportovní zařízení (ZV) požaduje OOP, aby v textové části bylo vypuštěno slovo ozelenění a nahrazeno slovy vzrostlou keřovou a stromovou zelení. Tento požadavek OOP má na uvedených funkčních plochách zajistit růst dřevin, které budou plnohodnotně plnit společenské a estetické funkce. Pojem zeleň není jednoznačně vymezen ani zákonem definován. Mezi živé prvky zeleně řadíme hlavně stromy, keře, ale také travníky a byliny, travníky a byliny nenaplní funkci zeleně v zastavěném území ve smyslu funkce dřevin uvedených v § 1 písm. b) vyhlášky č. 189/2013 Sb. V případě funkčních ploch SV, OV, OM, VD a ZV je třeba zdůraznit působení dřevin na krajinný ráz a ráz urbanizovaného prostředí (§ 12 zákona č. 114/1992 Sb.). Péče o krajinný ráz musí být věnována i územím v urbanizované krajině, kde krajinný ráz představuje zřetelnou hodnotu. Mezi ně patří části systému přírodního prostředí sídla – přírodní celky koridorů vodotečí (vodní tok Trnová) či enklávy zemědělské půdy. Jsou též polohy v urbanizovaných územích, kde rysy krajinné struktury (např. terénní horizonty, výrazné porosty apod.) výrazně spoluurčují charakter prostorové scény (Vorel a kol., Metodický postup posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz, 2004). V tomto případě jsou v krajinné scéně obce Trnová zřetelné rozsáhlé lesní celky rozprostírající se dále na jihozápad jako Brdská vrchovina. Požadavek v tomto bodě zároveň OOP uplatňuje s odkazem na § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., kdy OOP z hlediska ochrany krajinného rázu již dále nemůže do budoucna zasahovat do správních řízení v zastavěných a v zastavitelných plochách, pokud jsou územním nebo regulačním plánem stanoveny plošné a prostorové podmínky ochrany krajinného rázu (Metodický pokyn MŽP, ročník XXVII – září 2017 – částka 9).“

Vyhodnocení: Na základě žádosti Městského úřadu Černošice o dohodu a změnu stanoviska ze dne 9. 11. 2020 č.j. MUCÉ 153612/2020 OUP vydal orgán ochrany přírody dne 25. 1. 2020 pod č.j. MUCÉ 7633/2020 OŽP/Hru dohodu v níž odsouhlasil vypořádání svých připomínek dle textu výše uvedené žádosti takto: k bodu 1): Bude doplněna podmínka regulačního plánu na žádost pro lokalitu Z14 (II. etapa), součástí bude zadání regulačního plánu, bude stanovena nezbytnost respektovat vydané územní rozhodnutí – zachována kapacita obyvatel (414 obyvatel) i počet domů (max. 126), velikosti pozemků mohou být měněny, část pozemků bude určena pro sídelní zeleň, budou stanoveny podmínky ochrany krajinného rázu a zohledněna územní studie krajiny ORP Černošice jako podklad pro pořizování územně plánovacích dokumentací. Požadavek, aby při severním okraji zástavby v lokalitě Z14 navazoval na hranice pozemků rodinných domů přechodový pás rozptýlené zeleně (pouze domácí druhy dřevin) v šířce min. 10, který je možné kombinovat s pěší cestou, přičemž šíře pásu nesmí být užší než 8 m je od předchozího stanoviska, které je dohodou vypořádáváno, je nově uplatněným požadavkem dotčeného orgánu a nejen z tohoto důvodu je neakceptovatelný, ale mimo jiné i z důvodu, že jak již bylo řečeno, RP bude respektovat vydané územní rozhodnutí, v němž však žádné pozemky pro umístění přechodového pásu pro zeleň odděleny nejsou. K bodu 2): ne – viz. dohoda s dotčeným orgánem, kterým je orgán státní správy lesů (je řešeno na základě souhlasu vlastníka lesa). K bodu 3): Procento zastavění v plochách RI max. 15% zůstane zachováno s tím, že současně platí podmínka max. výměra objektů 60 m² (při akceptaci stávajících objektů s

vyšší výměrou, jejichž stavby nebudou dále rozšiřovány). Min. 70% nezpevněných ploch bude využito jako zahrada. Výšková regulace zástavby: přípustné jsou stavby o jenom nadzemním podlaží s využitelným podkrovím. Max. výška staveb 8m, max. výška hlavní (korunní) římsy 4m od rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě při akceptaci stávajících staveb, které by nově stanovené podmínky nespĺňovaly.

K bodu 4): na základě dohody s dotčeným orgánem bude u ploch BI, BV, SV a RI namísto požadavku kolik % plochy pozemku bude ozeleněno nově uvedeno, že 70 % plochy bude tvořit zahrada. U ploch OV, že 20 % plochy bude tvořit parková úprava, u ploch TI, že 15% plochy pozemku bude tvořit izolační zeleň.

Orgán ochrany ovzduší (zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů): V souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování vydává krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.

Vyhodnocení: Sdělení tohoto orgánu vzato na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.

Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství (zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů): Bez připomínek.

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

Orgán ochrany ZPF (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů): Dle ust. §17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.

Vyhodnocení: Sdělení tohoto orgánu vzato na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.

Orgán státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů): Orgán státní správy lesů uplatňuje k návrhu územního plánu Trnová pro společné jednání toto stanovisko:

- 1) V katastru obce Trnová je několik izolovaných lokalit rekreační zástavby v sousedství lesa, u nichž je orgánu státní správy lesů z úřední činnosti známo, že pro příjezd k chatám jsou zneužívány lesní cesty, ačkoliv jízda a stání motorových vozidel v lese jsou zakázány resp. podmíněny souhlasem vlastníka lesa (ust. § 20 odst. 1 písm. g) lesního zákona). Zdejší úřad má za to, že tuto problematiku je žádoucí koncepčně upravit už na úrovni územního plánu. V této souvislosti navrhuje prověřit možnosti dopravní obslužnosti jinými způsoby, než přes les, což by měly umožnit sousední zemědělské plochy.
- 2) Orgán státní správy nesouhlasí s deklarací možnosti rozšíření cyklostezek ve volné krajině na celém území obce Trnová (kapitola e) 2). Cyklostezka je stavba specifické pozemní komunikace a jako taková je obecně v rozporu s ust. § 13 odst. 1 lesního zákona. Jsou-li cyklostezky uvažovány i na PUPFL, nejsou bilancovány v záborech PUPFL. Režim cyklistiky, stejně jako hipoturistiky, je speciálně upraven lesním zákonem v § 20 odst. 1 písm. j) tak, že tyto aktivity lze v lesích realizovat jen v rámci stávajících lesních cest (pro dvoustopá vozidla) nebo tras. V lesích se tedy přípouštějí cyklotrasy, nikoliv cyklostezky. Návrh nových cyklostezek je třeba vnímat jako zábor PUPFL.
- 3) Obdobně je v rozporu s ust. § 13 odst. 1 lesního zákona obecná deklarace umístování veřejné technické a dopravní infrastruktury v nezastavěném území (kapitola e) 3). Tyto stavby jsou v lesích přípustné pouze ve veřejném zájmu a nezbytně nutné rozsahu.

Z uvedených důvodů zdejší úřad s návrhem ÚP nesouhlasí.

Vyhodnocení: Na základě žádosti Městského úřadu Černošice o dohodu a změnu stanoviska ze dne 9. 11. 2020 č.j. MUCE 153612/2020 OUP vydal orgán ochrany přírody dne 25. 1. 2020 pod č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru dohodu v níž odsouhlasil vypořádání svých připomínek dle textu výše uvedené žádosti takto: v regulativech ploch NL bude uvedeno, že: dopravní infrastruktura je přípustná pouze ve veřejném zájmu a v nezbytně nutné rozsahu; přípustné jsou pouze cyklotrasy a hipotrasy s výjimkou návrhu nové cyklostezky podél silnice II/102 kaňonem Vltavy, jako nezbytně nutné dopravní infrastruktury zřizované ve veřejném zájmu.

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu územního plánu Trnová ve smyslu ust. § 50 stavebního zákona svá stanoviska tento oprávněný investor:

• **Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje – dopisem č.j. 1707/18/KSU/KLT/JRC ze dne 7. 3. 2018**

Citace: „Návrh územního plánu Trnová. Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí, tj. silnic II. a III. třídy k výše uvedenému Návrhu územního plánu Trnová sděluje:

- Návrh územního plánu Trnová musí být v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.
- V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. třídy v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.
- Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území.
- Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací).
- Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inž. sítí) a územní rezervy pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN.
- V případě, že by v daném území došlo k navýšení dopravy, zejména nákladní, je nutné příslušným způsobem upravit i silniční síť, která by touto dopravou byla zatížena.
- Doporučujeme: Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic II. a III. tříd navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit hlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů.“

Na základě výzvy Městského úřadu Černošice o doplnění výše citovaného podání, bylo ze strany KSÚS toto podání doplněno dopisem ze dne 6. 8. 2018 č.j.4702/18/KSUS/KLT/JRC:

Citace: Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň jako zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí, tj. silnic II. a III. třídy k výše uvedenému Návrhu územního plánu Trnová požaduje:

- Provéřit kapacitu stávající silnice III/0041A od křižovatky se silnicí III/1025 na nárůst dopravy ze zastavěných lokalit.
- Vymezení zastavitelných plochy pro bydlení situovaných u silnice III. třídy navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně veřejného zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů.“

Vyhodnocení: Pořizovatel konstatuje, že návrh územního plánu Trnová je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, což ostatně potvrdil ve svém stanovisku i nadřízený orgán územního plánování. Ochranná pásma silnic jsou v souladu s § 30 zákona o pozemních komunikacích zakreslena v koordinačním výkresu jako limit využití území. K požadavku, aby řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury odpovídalo vyhl. č. 501/2006 Sb., uvádíme, že se jedná o požadavek uvedený v části třetí této vyhlášky, jejíž

ustanovení se podle § 1 odst. 2 použijí až v následných správních řízeních jak oprávněný investor uvádí „při řešení dopravní infrastruktury“ – tedy vymezování pozemků a staveb na nich. K obecnému požadavku na naplňování § 10 zákona o pozemních komunikacích uvádíme, že tento paragraf se týká až následných správních řízení, kdy příslušný silniční správní úřad povoluje připojení komunikací, nikoliv tedy návrhu územního plánu. Totéž konstatujeme i k obecnému požadavku oprávněného investora, aby pěší popř. cyklistická doprava byla řešena ve smyslu příslušných ČSN - rovněž tento požadavek se vztahuje až k následným správním řízením, nikoliv k návrhu územního plánu. Výzvu Městského úřadu Černošice na doplnění původního podání oprávněného investora tak pořizovatel považuje za nedůvodnou a bezpředmětnou. Doporučení týkající se splnění limitních hladin hluku v zastavitelných plochách situovaných u komunikací vzato na vědomí s tím, že tento požadavek vychází ze zákona o veřejném zdraví, jehož zájmy na základě tohoto zákona hájí krajská hygienická stanice, jejíž požadavky pořizovatel zohlednil.

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí (dle § 53 odst. 5, písmene b) stavebního zákona)

V souladu se zadáním ÚP Trnová a v souladu se stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí (ŽP) k návrhu zadání ÚP Trnová není posuzován návrh ÚP Trnová z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území, včetně vlivů na životní prostředí (SEA), neboť se v řešeném území (k.ú Trnová) nejedná o záměry, které by mohly závazně ovlivnit životní prostředí.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU (podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)

Stanovisko Krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona není obsaženo v odůvodnění ÚP Trnová, neboť k návrhu územního plánu nebylo v souladu se zadáním ÚP Trnová zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO **Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly.**

Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno není obsaženo v odůvodnění ÚP Trnová, neboť stanovisko nebylo vydáno.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ (dle § 53 odst. 5, písmene e) stavebního zákona)

Územní plán Trnová vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny, podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení ploch územních rezerv a vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

Vymezení zastavěného území

V Územním plánu Trnová se vymezuje zastavěné území 15. 03. 2023. Od té doby mohlo v průběhu zpracování a projednání ÚP Trnová dojít k naplnění (zastavění) některých zastavitelných ploch.

Hranice zastavěného území je vedena po hranici zastavěných parcel. Do zastavěného území jsou zahrnuty zastavěné pozemky, stavební proluky (v rozsahu dvou až tří nezastavěných parcel mezi parcelami zastavěnými), pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

Do zastavěného území nejsou zahrnuty nezastavěné parcely na okrajích zastavěného území, které nebyly posouzeny jako proluky v zastavěném území.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

V Územním plánu Trnová se stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot. Územní plán Trnová je koncepčním materiálem dlouhodobého charakteru, který bude koordinovat a usměrňovat rozvoj a obnovu obce, celého správního území, v předem promyšlených postupných krocích. Tím lze zamezit nekoncepčním rozhodnutím, která se mohou časem projevit jako zábrana harmonického rozvoje obce.

Základem koncepce rozvoje území obce je v územním plánu Trnová zejména nerozvíjení dalších zastavitelných ploch nad rozsah stávajících zastavitelných ploch vymezených v platné ÚPD a nad rozsah vydaných územních rozhodnutí na dělení pozemků pro výstavbu rodinných domů a obslužných komunikací, etapizace zástavby s ohledem na kapacitu inženýrské infrastruktury a občanského vybavení, zachování a podpoření charakteru a struktury venkovského osídlení v jádru obce.

Územní plán vytváří předpoklady pro vyvážené řešení rozvojových aktivit obce Trnová tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla a zároveň potvrzen rekreační charakter krajiny.

Urbanistická koncepce

V Územním plánu Trnová je navržen rozvoj všech sídlotvorných složek, zahrnující zejména rozvoj bydlení, občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury. Návrh zastavitelných ploch tak vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji sídla.

Návrhem etapizace zástavby a zejména návrhem podmíněně přípustného otevírání nových zastavitelných ploch pro bydlení realizací kapacitně dostačujícího technického vybavení (zásobení pitnou vodou, kanalizace a čistírna odpadních vod - ČOV) a realizací vyhovujícího občanského vybavení obce se v Územním plánu Trnová vytváří předpoklady k naplnění všech nyní chybějících, ale potřebných sídlotvorných složek a tím i předpoklady k budoucímu rovnoměrnému postupnému rozvoji kompaktního sídla v krajině.

Rozsah zastavitelných ploch odpovídá zejména stávajícím platným vydaným stavebním povolením a územním rozhodnutím. Zastavitelné plochy určené pro bydlení (Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, Z.7, Z.8, Z.9, Z.10, Z.11 a Z.12) a plochy určené pro občanské vybavení Z.16 a Z.17 jsou již zainvestovány komunikacemi a inženýrskými sítěmi.

Na ploše Z.14, zařazené v územním plánu do II. etapy výstavby bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby „Fontána V - Trnová“ na dělení pozemků pro výstavbu rodinných domů a obslužných komunikací a parcelace byla zanesena do katastrální mapy (územní rozhodnutí o umístění stavby - SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20.11.2008).

Koncepce veřejné infrastruktury

V Územním plánu Trnová je navržena koncepce veřejné dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, veřejných prostranství a koncepce občanského vybavení.

Dopravní infrastruktura

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury zahrnuje zejména pozemní komunikace, tj. silniční síť a síť obslužných komunikací (místních a účelových).

Územní plán Trnová nemá zásadní vliv na silniční síť, ponechává silnice ve stávajících trasách. Na celém území obce Trnová (k.ú. Trnová u Jíloviště) jsou v ÚP přípustné úpravy silnic spojené především s odstraňováním dopravních závad a s postupnou rekonstrukcí silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání zástavby.

Zástavba v zastavěném území, t.j. přímo v sídle Trnová je obsluhována ze sítě obslužných komunikací. V řešeném území se v Územním plánu navrhuje postupná rekonstrukce stávajících komunikací do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové a šířkové uspořádání stávající zástavby v sídle a konfigurace terénu v krajině.

Technická infrastruktura

V Územním plánu Trnová je navržena koncepce veřejné technické infrastruktury, která zahrnuje vodní hospodářství (vodovod a kanalizace), zásobování elektrickou energií, a odpadové hospodářství. Kapacita stávající veřejné technické infrastruktury byla prověřena, zejména s ohledem na předpokládaný rozvoj obce (výhledový počet obyvatel 1800).

Čistírna odpadních vod vyhovuje pouze pro I. etapu výstavby, ale nemá dostatečnou kapacitu pro II. etapu výstavby v sídle Trnová. Pro další rozvoj obytné zástavby ve II. etapě (rozsahem velká zastavitelná plocha Z.14) se v Územním plánu Trnová předpokládá rekonstrukce a intenzifikace ČOV - čistírny odpadních vod a prodloužení kanalizačních stok.

Zdrojem vody pro vodovod Trnová je v současné době povrchová voda, odebíraná z vodní nádrže Vrané nad Vltavou. Voda je upravována v úpravně vody a dále čerpána do vodojemu (VDJ) 2 x 150m³. Tento stávající stav zásobení pitnou vodou není plně vyhovující, zejména pro navržený rozvoj, s úpravou surové vody z Vltavy jsou problémy.

Další rozvoj obytné zástavby ve II. etapě (rozsahem velká zastavitelná plocha Z.14) se v Územním plánu Trnová předpokládá zajištění vyhovujícího zásobování pitnou. Zásobení pitnou vodou může být podle ÚP zajištěno dvěma způsoby:

A/ Navýšení odběru vody; výměna nebo posílení a doplnění technologie úpravy vody,

B/ Napojení VDJ Trnová na vodovodní přívaděč Zbraslav Baně - Mníšek pod Brdy.

Výhledová potřeba vody v obci Trnová.

V sídle se předpokládá stav 340 RD a maximální výhledový počet 1800 obyvatel.

- potřeba vody pro domácnost 150 l/os/den
- Q_p - průměrná denní spotřeba 3,33 l/s
- Q_{dmax} - maximální denní potřeba 403,3 m³ (4,67 l/s)

Dimenze stávajícího VDJ 2x150m³ vyhovuje pro max. výhledový počet 1800 obyvatel.

Bilance potřeby vody byla převzata ze studie „Analýza připojení obce Trnová na SV Mníšeckého regionu“ (zpracovatel - Vodohospodářský rozvoj a výstavba, a.s.).

Elektrické vedení 22 kV a trafostanice (TS) jsou kapacitně vyhovující pro současné požadavky na odběr. Pro pokrytí nárůstu elektrické energie v zastavěném území a na vymezených zastavitelných plochách lze využít jednak výkonovou rezervu stávajících trafostanic a jednak výkon z nově vybudovaných trafostanic.

Veřejná prostranství a občanské vybavení

Plochy veřejných prostranství jsou v ÚP vymezeny nejen v rámci zastavěného území, ale i v nezastavěném území ve volné krajině. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny v potřebných parametrech zejména tak, aby bylo zde možné umístit obslužné komunikace a veřejné technické sítě. Plochy zeleně na veřejných prostranstvích jsou v ÚP Trnová vymezeny na větších plochách stávajících veřejných prostranství, zejména na návsi.

Občanské vybavení veřejné infrastruktury je v ÚP Trnová vymezeno na stávajících plochách v zastavěném území v centrální části sídla Trnová a v dostatečném rozsahu na zastavitelných plochách v centru všech nových zastavitelných ploch určených pro bydlení.

Návrhem řešení Územního plánu Trnová nejsou dotčeny stávající objekty a zařízení civilní ochrany. Na návrh řešení ÚP se nevztahují žádné konkrétní požadavky uplatněné dotčeným orgánem a ani žádné požadavky vyplývající z havarijních a krizových plánů. Pro novou zástavbu a nové komunikace je předepsáno dodržení všech požárních předpisů. Specifické plochy pro zájmy obrany státu nejsou v územním plánu Trnová navrženy.

Koncepce uspořádání krajiny

V Územním plánu Trnová je navržena koncepce uspořádání krajiny, která tvoří spolu s návrhem urbanistického řešení součást celku s cílem plnit a zajistit požadavky udržitelného a vyváženého rozvoje celého území Trnová. Koncepce zahrnuje zejména stanovení cílové charakteristiky krajiny, koncepci uspořádání krajiny, koncepci uspořádání ploch v krajině s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení ploch změn v krajině, koncepci ochrany vod, záplavová území, ochranu před povodněmi a vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES).

V řešeném území je zpracováno vymezení regionálního ÚSES ze ZÚR Středočeského kraje. Na něj navazuje návrh lokálního ÚSES. Pro všechny prvky ÚSES jsou v územním plánu stanoveny regulativy využití a tabulce prvků ÚSES jsou pro jednotlivé prvky ÚSES popsána charakteristiky a stanoven návrh opatření.

Při vymezení a rozšíření sítě ÚSES o místní (lokální) přírodní biocentra a biokoridory jsou kombinovány tyto aspekty:

- rozložení agregací příbuzných STG (skupina typů geobiocénů), to je skupin společenstev s podobnými ekologickými podmínkami - možnost vedení modálních tras,
- rozmístění prvků kostry ekologické stability krajiny vhodných pro přírodní prvky ÚSES (maximální využití stávajících lesních porostů), vyhýbání se souvisle zastavěnému území,
- návaznost na již vymezené biokoridory v sousedství řešeného území,
- návaznost na prvky regionálních a nadregionálních ÚSES,
- prostorová úspornost a zároveň dodržení minimálních prostorových parametrů při zajištění reprezentativnosti všech typologických jednotek potenciálních ekosystémů,

a na jejich základě jsou vymezeny osy tras místních biokoridorů.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny podmínky pro rozdílný způsob využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky pro využití ploch obsahují stanovený rozdílný způsob využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch. Stavby a jiná zařízení, která stanovenému způsobu využití ploch neodpovídají, nelze umístit nebo povolit a rovněž nelze umístit nebo povolit změny staveb nebo změny v užívání staveb v rozporu se stanoveným způsobem využití ploch.

Podmínky prostorového uspořádání obsahují stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Stanovení pořadí změn v území - etapizace zástavby

V Územním plánu Trnová se pro vybrané plochy stanovuje pořadí změn v území, rozdělení do dvou etap rozvoje. Touto etapizací se v územním plánu předpokládá zajištění účelného postupného odnětí ZPF a zároveň vytvoření předpokladů k realizaci potřebného plnohodnotného vyhovujícího technického vybavení a občanského vybavení obce Trnová.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

V P Trnová jsou vymezeny pouze veřejně prospěšná opatření (VPO). Zahrnují opatření nestavební povahy k založení prvků ÚSES (územního systému ekologické stability).

Vymezení veřejně prospěšných staveb, vymezení opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit není Územním plánu Trnová obsaženo.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (dle § 53 odst. 5, písmene f) stavebního zákona)

Využití zastavěného území

V územním plánu Trnová je vymezené zastavěné území obce plně využíváno, rozvoj bytové zástavby lze uskutečňovat pouze na vnitřních rezervách v omezené míře, pouze v prolukách zástavby. V obci nebyly nalezeny žádné další nevyužívané areály vhodné pro výstavbu rodinných domů a ani objekty vhodné pro rekonstrukci na objekty bydlení.

Vymezení zastavitelných ploch

Základem koncepce rozvoje území obce je zejména nerozvíjení dalších zastavitelných ploch nad rozsah stávajících zastavitelných ploch vymezených ve stávající ÚPD a nad rámec vydaných územních rozhodnutí na dělení pozemků.

Jelikož jsou na většině v návrhu ÚP vymezených rozvojových ploch vydána územní rozhodnutí na dělení pozemků pro výstavbu rodinných domů a obslužných komunikací a navržená parcelace je již zanesena do katastrální mapy (návrh územního plánu tato správní rozhodnutí respektuje), je hlavním předmětem řešení územního plánu zejména usměrnění rozvoje prostřednictvím stanovení etapizace výstavby u ploch určených pro bydlení s ohledem na kapacitu inženýrské infrastruktury a vytvoření předpokladů pro komplexní stavební rozvoj obce zejména podmíněním realizace vyhovujícího občanského vybavení.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 a))

Obec Trnová sousedí svým správním územím (k.ú. Trnová u Jíloviště) se správním územím čtyř obcí, tj. s územím obcí Jíloviště (k.ú. Jíloviště), Klíнец (k.ú. Klíнец), Měchenice (k.ú. Měchenice) a Vrané nad Vltavou (k.ú. Vrané nad Vltavou).

Koordinace dopravní a technické infrastruktury)

Koordinace prvků dopravní a technické infrastruktury při hranicích řešeného území obce Trnová se sousedními obcemi je zajištěna prostřednictvím stávajících zařízení.

Koordinace vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES)

Koordinace vymezení místního územního systému ekologické stability (ÚSES) je v návrhu ÚP Trnová zajištěna. V územním plánu Trnová je zpracováno vymezení regionálního USES ze ZÚR Středočeského kraje a zpřesněno do měřítko územního plánu. Do území obce Trnová zasahují dva NK - nadregionální biokoridory, které na sebe navazují v severovýchodní části k.ú. Trnová u Jíloviště. Podél levého přítoku řeky Vltavy (potoka Hadovka) je vymezen nadregionální biokoridor NK56 a na levém břehu řeky Vltavy je vymezen nadregionální biokoridor NK59. Na tento biokoridor NK59 navazuje v jihovýchodní části k.ú. Trnová u Jíloviště regionální biokoridor RK6100, který propojuje NK59 s regionálním biocentrem RC571211 vymezeným již na území obce Klíнец.

Návrh vymezení prvků lokálního ÚSES navazuje na prvky ÚSES sousedních obcí dle generelu ÚSES ORP Černošice. Jedná se zejména o lokální biokoridory č.120 a 121 procházející rovněž územím obcí Jíloviště (k.ú. Jíloviště) a Klíнец (k.ú. Klíнец).

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 b))

Územní plán Trnová je zpracován v souladu se zadáním Územního plánu Trnová a splňuje jeho požadavky.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Vyhodnocení požadavků je popsáno v kapitole:

2. Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje územně plánovací dokumentací vydanou krajem

b) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

V návrhu Územního plánu Trnová jsou respektovány všechny sledované jevy z ÚAP, limity které se v území vyskytují.

Problémy k řešení pro území obce Trnová podle zpracované aktualizace ÚAP, které je třeba podle zadání zohlednit jsou v návrhu ÚP Trnová řešeny takto:

- urbanistické závady jsou řešeny takto:
 - v návrhu ÚP nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy nad rámec stávající ÚPD a vydaných stavebních povolení a územních rozhodnutí,
 - v návrhu ÚP je vymezena plocha Z.18 pro zeleň sídelní ostatní,
 - rozvojová plocha Z.14 bydlení je podmíněna zajištěním občanského vybavení.
- dopravní závady jsou řešeny takto:
 - v rozvojových plochách je předepsáno zajištění parkování a odstavování vozidel,
 - dostatečně široká plocha veřejných prostranství, kde je situována stávající páteřní komunikace v zastavěném území umožňuje realizaci pěších komunikací.
- ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy jsou v návrhu ÚP Trnová řešeny takto:
 - v území ohroženém vodní erozí jsou v ÚP navržena trvalé zatravnění

Problémy, které vyplynuly z rozboru udržitelného rozvoje území (ze SWOT, vyhodnocení URÚ) o pro hospodářský rozvoj jsou v návrhu ÚP Trnová řešeny takto:

- nedostatek pracovních míst v obci - návrh ÚP vytváří podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využitím lokálního potenciálu (smíšené plochy),
- nedostatek zeleně - ÚP vytváří předpoklady pro umístění doprovodné zeleně, zejména podél místních i účelových komunikací,
- existence staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50 m od pozemků lesa,

nové zastavitelné plochy nejsou kromě plochy Z.19, určené k rozšíření ČOV Trnová, u lesa vymezeny ; s ohledem na veřejný zájem ochrany lesa (PUPFL) před negativními účinky zástavby je v ÚP Trnová, v kapitole f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“; subkapitolách 2. „Uspořádání a podmínky využití ploch“ a 4. „Podmínky využití neurbanizovaných ploch“, části „Plochy lesní“ stanoven regulativ týkající se omezení zástavby v blízkosti lesa.

- málo vodnaté území - koncepce rozvoje s ohledem území s málo vodnatými toky (problémy spojené s likvidací splašků) - v návrhu ÚP je navržena koncepce likvidace odpadních vod,
- poškozování stávajících turistických cest jízdou na koni - návrh ÚP umožňuje umístění hipostezek,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci nemají zajištěnou dostatečnou likvidaci splaškových vod a jsou dopravně obtížně dostupné - v ÚP není navržen rozvoj zástavby pro rodinnou rekreaci, změna staveb rodinné rekreace na stavby trvalého bydlení je podle návrhu ÚP nepřípustná,
- nedostatečné občanské vybavení - další rozvoj na ploše Z.14 je podmíněn vybudováním občanského vybavení veřejné infrastruktury na ploše Z.16,
- absence sociální soudržnosti - zastavitelné plochy pro bydlení a s nimi spojený nárůst počtu obyvatel neodpovídá velikosti obce - v návrhu ÚP jsou vymezeny zastavitelné plochy za účelem doplnění chybějícího občanského vybavení veřejné infrastruktury, odpovídajícího rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení. V návrhu ÚP nejsou vymezeny žádné další zastavitelné plochy pro bydlení nad rámec stávající ÚPD a vydaných stavebních povolení a územních rozhodnutí.

c) Požadavky na rozvoj území obce

V návrhu Územního plánu Trnová byly prověřeny požadavky na rozvoj obce a řešen optimální návrh rozvoje zejména s ohledem požadavek převedení zastavitelných ploch ze stávající ÚPD (stávající platná územně plánovací dokumentace vymezila rozsáhlé zastavitelné plochy pro bydlení, občanskou vybavenost a sportovně-rekreační využití) a s ohledem vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení. Při návrhu rozvoje obytného území byla v první řadě preferována intenzifikace ploch v rámci zastavěného území a dále využití již zainventovaných ploch (komunikace, sítě) bezprostředně navazujících na zastavěné území. Další rozvoj ve II. etapě je pak podmíněn zastavěním větší části těchto ploch.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Urbanistická koncepce

Územní plán Trnová vytváří předpoklady k zachování charakteru menšího kompaktního sídla s převažující obytnou a rekreační funkcí s důrazem na zachování kvalitního přírodního prostředí. Návrh prostorového uspořádání respektuje stávající podobu sídla, jeho stávající urbanistické a architektonické hodnoty (zejména historickém jádru) a pro rozvoj již vydaná stavební povolení a územní rozhodnutí.

Pro další rozvoj obce Trnová jsou přednostně využity zastavitelné plochy navržené stávajícím platným územním plánem (vzhledem k jejich rozsahu se nepředpokládá vymezení dalších zastavitelných ploch). Z hlediska funkční regulace jsou vymezené plochy členěny do dvou etap pořadí výstavby tak, aby nedocházelo k roztříštěné výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích. Důraz je kladen na řešení veřejných prostranství - zejména řešení centrální části rozvojového území podél hlavní komunikace.

Podrobné vyhodnocení požadavků je popsáno v kapitole:

9. „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“

Koncepce uspořádání krajiny

V návrhu Územního plánu Trnová jsou splněny požadavky na uspořádání krajiny a ochranu. Uspořádání krajiny je směřováno ke kombinaci funkce zemědělské a rekreační, s budoucím směřováním k plnohodnotné rekreační krajině.

V návrhu ÚP Trnová je navržen územní systém ekologické stability ÚSES při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při návrhu systému ekologické stability se v ÚP Trnová vychází z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD zejména nově zpracovaných ZÚR Středočeského kraje. Jednotlivé prvky ÚSES jsou zpřesněny na všech úrovních do měřítka územního plánu).

Návrh ÚP respektuje zachování přirozených koryt stávajících vodních toků.

V návrhu ÚP Trnová (textová část) je navrženo propojení zastavěného území se stávajícími ekosystémy krajiny formou zelených pásů a alejí. V území se navrhuje obnova polních cest, podél komunikací ve volné krajině se předpokládá výsadba doprovodné zeleně ve formě jedno i oboustranných alejí.

Podrobné vyhodnocení požadavků je popsáno v kapitole:

9. „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Územní plán Trnová koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Dopravní infrastruktura

V návrhu Územního plánu Trnová jsou splněny požadavky na řešení dopravy. Návrh řešení územního plánu nemá zásadní vliv na silniční síť, ponechává silnice ve stávajících trasách. Na celém území obce jsou přípustné postupné úpravy silnic spojené především s odstraňováním dopravních závad a postupná rekonstrukce silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání stávající zástavby.

Podrobné vyhodnocení požadavků je popsáno v kapitole:

9. „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“

Technická infrastruktura

V návrhu Územního plánu Trnová jsou splněny požadavky na řešení technické infrastruktury. Pro obec Trnová je v ÚP navržena celková koncepce technického vybavení (t.j. vodovod, kanalizace a ČOV, likvidace dešťových vod, elektřina apod.).

Podrobné vyhodnocení požadavků je popsáno v kapitole:

9. „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“

Občanské vybavení

V návrhu ÚP Trnová jsou v centru sídla vytvořeny předpoklady pro rozvoj potřebného občanského vybavení veřejné infrastruktury (plocha Z.16) , zejména s ohledem na předpokládaný rozvoj bydlení.

Veřejná prostranství

V návrhu Územního plánu Trnová jsou splněny požadavky veřejná prostranství. V centru rozvojových ploch určených pro bydlení jsou vymezeny plochy potřebných veřejných prostranství (plocha Z20). Požadavek na vymezení ploch veřejných prostranství dle §7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., v platném znění, je vymezením plochy Z20 splněn s ohledem vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení.

V návrhu ÚP Trnová jsou respektována stávající veřejná prostranství v historické části sídla v okolí kostela a rybníčků, v rozvojové části zejména již vymezená veřejná prostranství podél hlavní dopravní komunikace v centrální části rozvojového území.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Ochrana kulturních hodnot území

V návrhu ÚP Trnová jsou splněny požadavky na ochranu kulturních památek. Řešení územního plánu respektuje nemovité kulturní památky.

V návrhu územního plánu jsou splněny požadavky na ochranu urbanistických hodnot. Návrh územního plánu vytváří předpoklady zejména pro zachování tradičního venkovského charakteru staveb v historickém jádru sídla Trnová, v okolí zámku.

Území Trnová je v ÚP posuzováno jako území s možnými archeologickými nálezy.

Ochrana přírodních hodnot území

V návrhu Územního plánu Trnová byly řešeny a jsou splněny požadavky na ochranu stávajících přírodních hodnot řešeného území.

V návaznosti na vymezený regionální a nadregionální ÚSES (ze ZÚR Středočeského kraje) byl vymezen ÚSES lokální. V návrhu jsou respektovány stávající lesy vodní plochy a toky, stávající doprovodné přírodní prvky např. remízy, solitéry a to jak v rámci urbanizovaného sídla tak krajiny.

V návrhu ÚP se navrhuje obnova polních cest, podél komunikací ve volné krajině se předpokládá výsadba doprovodné zeleně ve formě jedno i oboustranných alejí.

Územní plán Trnová respektuje vzdálenost 50 m od okraje lesních pozemků, předpokládané zábory ZPF jsou navrženy pouze na půdách IV a V. třídy ochrany ZPF.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Návrh ÚP Trnová prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura
návrhy místních komunikací a úpravy křižovatek, dále případné návrhy pěších propojení.

- Technická infrastruktura
veškeré nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (trafostanice, vodovodní úpravný, čerpací stanice, vodojemy, splašková a dešťová kanalizace, apod.).

V Územním plánu Trnová byly prověřeny požadavky na veřejně prospěšné stavby. Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit nebo pro které lze uplatnit možnost předkupního práva, nejsou v územním plánu vymezeny. Silniční síť a síť obslužných komunikací je stabilizovaná (pro nové komunikace na ploše Z.14 zařazené ve II. etapě výstavby bylo již vydáno územní rozhodnutí).

V ÚP Trnová je vymezena jedna plocha pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury, a to plocha Z.19, určená pro rozšíření stávající čistírny odpadních vod. Ostatní technická infrastruktura nevyžaduje vymezení zastavitelných ploch, u stávajících zařízení se předpokládá rekonstrukce a intenzifikace v rozsahu stávajících ploch. Nové inženýrské sítě (trasy liniových zařízení) budou umístěny převážně v rámci ploch veřejných prostranství.

Veřejně prospěšná opatření

V návrhu Územního plánu Trnová byly prověřeny a posouzeny požadavky na vymezení veřejně prospěšných opatření. Na základě tohoto posouzení jsou v Územním plánu Trnová vymezeny veřejně prospěšná opatření pro založení prvků územního systému ekologické stability - ÚSES (biokoridory a biocentra) v krajině.

Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami a opatření na ochranu archeologického dědictví nejsou v návrh Územního plánu Trnová vymezeny, jelikož konkrétní požadavky na tato opatření, která by vyžadovala změny využití ploch v území z návrhu řešení nevyplývaly (např. ke zvýšení retenční schopnosti krajiny a snížení půdní eroze se předpokládá prostřednictvím trvalého zatravnění zemědělské půdy - bez záboru).

Plochy pro asanaci - konkrétní požadavky na asanace z návrhu řešení nevyplývaly.

h) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

V návrhu řešení Územního plánu Trnová jsou respektovány všechny limity a požadavky, vycházející ze zvláštních předpisů, z hlediska civilní ochrany, ochrany před povodněmi, požární ochrany, obrany státu, ochrany ložisek nerostných surovin a památkové péče. Záplavové území Bojovského potoka, které se okrajově v území nachází je respektováno, nejsou zde navrženy žádné změny v území.

Vyhodnocení požadavků je popsáno v kapitole:

5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

i) Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

V návrhu Územního plánu Trnová jsou prověřeny a řešeny hlavní střety zájmů a problémů v území. Dosavadní způsob využití ploch stanovený ÚPD byl aktualizován a navržen podle současných potřeb.

V ÚP Trnová je v centru rozvojových ploch určených pro bydlení vymezena plocha občanského vybavení (plocha Z.16) a zeleně na veřejných prostranstvích (plocha Z.18). Požadavek na vymezení ploch veřejných prostranství dle §7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., v platném znění (pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace) je vymezením plochy Z.18 splněn s ohledem vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení.

V návrhu Územního plánu Trnová byly prověřeny a jsou stanoveny možnosti technické a dopravní infrastruktury pro stávající stavby rodinné rekreace.

V návrhu Územního plánu Trnová byla prověřena funkčnost a vhodnost vedení ÚSES a navržena potřebná opatření pro jednotlivé prvky ÚSES.

V návrhu Územního plánu Trnová byla prověřena lokalita východně od zámečku a stanoveny podmínky využití ploch v souladu se současným využitím (bydlení).

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose

Území obce Trnová se nachází podle schválené PÚR ČR v OB1 Rozvojové oblasti Praha, toto zařazení je potvrzeno i v ZUR SK. V návrhu ÚP Trnová byl prověřen rozsah zastavitelných ploch a stanoven způsob využití s ohledem na kapacitu obsluhy veřejnou infrastrukturou (zejména dopravní, technickou a občanským vybavením). Způsob využití byl dán do souladu se současně platnými předpisy, plochy budou zařazeny podle rozdílného způsobu využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Vzhledem k odlehlejší a klidné poloze obce Trnová mimo významné a frekventované dopravní tahy a zejména vzhledem k charakteru sídla rezidenčního a rekreačního se úkoly pro územní plánování pro rozvojovou oblast OB1, uvedené v PÚR pod body a) a b) na území obce Trnová přímo nevztahují.

Vyhodnocení požadavků je popsáno v kapitole:

2. Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje územně plánovací dokumentací vydanou krajem

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

V návrhu Územního plánu Trnová nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy, kde by bylo vhodné a účelné uložit prověření změn jejich využití územní studií.

Na většinu vymezených ploch bylo již vydáno stavební povolení nebo územní rozhodnutí a parcelace zanesena do katastrální mapy.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

V návrhu Územního plánu Trnová nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy, kde by bylo vhodné a účelné uložit prověření změn jejich využití regulačním plánem.

Na většinu vymezených ploch bylo již vydáno stavební povolení nebo územní rozhodnutí a parcelace zanesena do katastrální mapy.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Na návrh řešení Územního plánu Trnová se v zadání ÚP nevztahují požadavky na vyhodnocení vlivů Územního plánu Trnová na udržitelný rozvoj území.

n) Požadavky na zpracování konceptu a zpracování variant

Na návrh řešení Územního plánu Trnová se v zadání ÚP nevztahuje požadavek na zpracování konceptu ÚP a zpracování variant řešení.

o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP (Územního plánu Trnová)

V návrhu Územního plánu Trnová jsou splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu Územního plánu Trnová. Textová část i grafická část návrhu Územního plánu Trnová je zpracována v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 c))

Územní plán Trnová nevymezuje záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona).

14. VYHODNOCENÍ VLIVU ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA A VLIVU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 d))

14.1 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Územního plánu Trnová na pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL

Lesy (pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL) pokrývající velkou část území obce Trnová (k.ú Trnová u Jíloviště). Celková výměra PUPFL je 202, 1029 ha. Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) jsou graficky znázorněny na výkresu:

F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

V Územním plánu Trnová je vymezen jeden předpokládaný zábor stávajících lesních pozemků, t.j. pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL):

- 1 - plocha PUPFL o rozloze 0, 2600 ha, zastavitelná plocha Z.19

Zdůvodnění navrhovaného řešení

ad. 1) - návrh zastavitelné plochy TW - Technická infrastruktura - vodní hospodářství

Plocha je určena pro rozšíření stávající čistírny odpadních vod (ČOV) Jedná o předpokládaný zábor lesa v bezprostřední blízkosti stávající úpravny vody a ČOV (pozemky p.č. 35/9 a p.č. 35/10, k.ú Trnová u Jíloviště. Kromě stavby na pozemku st.243 je stavba technické infrastruktury také na pozemku lesa p.č. 35/9. Vzhledem ke stávajícímu počtu obyvatel a vzhledem k předpokládanému rozvoji sídla Trnová je rozšíření ČOV nezbytně nutné. Jiné pro rozvoj ČOV vhodné využitelné plochy, kromě sousedních ploch lesa, v okolí stávající ČOV nejsou.

V Územním plánu Trnová je respektována vzdálenost 50 m od okraje lesa. S jakoukoliv stavbou v 50-ti metrové vzdálenosti od okraje lesa musí být udělen souhlas (výjimka) dle § 14 lesního zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění. 50-ti metrová vzdálenost je vyznačena na výkresu D - koordinačním výkresu odůvodnění územního plánu.

S ohledem na veřejný zájem ochrany lesa (PUPFL) před negativními účinky zástavby je v Územním plánu Trnová, v kapitole f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“; subkapitole 2. „Uspořádání a podmínky využití ploch“ a v subkapitole 4. „Podmínky využití neurbanizovaných ploch“, části „Plochy lesní“ stanoven regulativ týkající se omezení zástavby v blízkosti lesa (na všech plochách zastavitelných, plochách přestaveb i plochách stabilizovaných v zastavěném území).

14.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Územního plánu Trnová na zemědělský půdní fond - ZPF

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělské půdy je provedeno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF) ve znění pozdějších platných předpisů a podle přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb..

Vyhodnocení kvality zemědělské půdy

(dle bonitovaných půdně ekologických jednotek - BPEJ)

Kvalita zemědělské půdy je charakterizována bonitovanou půdně ekologickou jednotkou BPEJ, ze které vychází zařazení zemědělské půdy do pěti tříd ochrany. Vyhodnocení kvality zemědělské půdy a její zařazení do tříd ochrany odpovídá Metodickému pokynu MŽP České republiky č.j. OOLP / 1097 / 96, ze dne 1. 10. 1996, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, dle zákona č. 334 / 1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 10 / 1993 Sb.

Kód BPEJ, bonitovaná půdně ekologická jednotka vyjadřuje soubor agronomicky významných činitelů, které jsou charakteristické pro jednotlivé typy zemědělské půdy. První číslice kódu BPEJ značí klimatický region. Druhá a třetí číslice vyjadřuje hlavní půdní jednotku (dále HPJ), čtvrtá je kód kombinace sklonitosti a expozice. Pátá číslice označuje kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdního profilu.

Vliv řešení návrhu ÚP Trnová na zábory zemědělské půdy

Celková výměra předpokládaných záborů zemědělské půdy vyvolaná vlivem řešení Územního plánu Trnová na celém území obce činí celkem na celém území:

- v I. etapě rozvoje - **10, 6800 ha**
- ve II. etapě rozvoje - **18, 8300 ha**

Na části zemědělské půdy je navržena změna kultury z orné půdy na trvalé zatravnění a na sady a zahrady. Protože zemědělská půda bude nadále sloužit zemědělským účelům, nejsou uvedené plochy zahrnuty do bilance záborů.

I. ETAPA ROZVOJE

Podíl rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití

BV	Plochy bydlení - bydlení všeobecné	2, 0600 ha
BI	Plochy bydlení - bydlení individuální	6, 0800 ha
OV	Plochy občanského vybavení - občanské vybavení veřejné	0, 6800 ha
OK	Plochy občanského vybavení - občanské vybavení komerční	0, 3300 ha
ZS	Plochy zeleně - zeleň sídelní ostatní	1, 5300 ha
CELKEM		10, 6800 ha

Struktura zábořem dotčené zemědělské půdy (ha):

katastrální území	orná půda	travní porost	sady, zahrady	Celkem
Trnová u Jíloviště	3, 7700 ha	-	6, 9100 ha	10, 6800 ha

Struktura zábořem dotčené zemědělské půdy podle ochrany ZPF (ha):

k.ú.	I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	CELKEM
Trnová u Jíloviště	-	-	-	6, 8300	3, 8500 ha	10, 6800 ha

II. ETAPA ROZVOJE

V Územním plánu Trnová jsou předpokládány záboř zemědělského půdního fondu rozděleny do dvou etap. Etapizace zastavitelných ploch znamená, že plochy zařazené do II. etapy zástavby mohou být realizovány až po zastavění vybraných ploch zařazených do I. etapy zástavby.

Do první etapy rozvoje jsou zařazeny:

Do I. etapy zástavby jsou v Územním plánu Trnová zařazeny všechny vymezené zastavitelné plochy, vyjma plochy Z.14.

Do druhé etapy rozvoje je zařazena:

- Plocha **Z.14** - BI - Plochy bydlení - individuální
- PU - Plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná

Zastavitelná plocha Z.14 může být podle návrhu etapizace realizována až po vyčerpání (zastavění) 20% součtu výměry zastavitelných ploch Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, Z.7, Z.8 a Z.9.

Touto etapizací se v územním plánu Trnová předpokládá zajištění účelného postupného odnětí ZPF a zároveň vytvoření předpokladů k budoucímu rovnoměrnému postupnému rozvoji kompaktního sídla v krajině, včetně předpokladů k realizaci potřebného plnohodnotného vyhovujícího technického vybavení a občanského vybavení obce Trnová.

Struktura zábořem dotčené zemědělské půdy (ha) ve II. etapě:

katastrální území	orná půda	travní porost	sady, zahrady	Celkem
Trnová u Jíloviště	18, 8300 ha	-	-	18, 8300 ha

Struktura záboru dotčené zemědělské půdy podle ochrany ZPF (ha) ve II. etapě:

k.ú.	I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	CELKEM
Trnová u Jíloviště	-	-	-	18, 8300	-	18, 8300 ha

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Území obce Trnová je v PÚR ČR součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha ve vymezeném správním obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Černošice. Geografická poloha obce Trnová v blízkosti hlavního města Prahy, dobrá dopravní dostupnost, mobilita obyvatel a zejména přírodní hodnoty v současné době vyvolávají budou pravděpodobně vyvolávat i nadále trvalý zájem o bydlení v této obci.

V Územním plánu Trnová je navržen rozvoj všech potřebných sídlotvorných složek, zahrnující zejména rozvoj bydlení, občanského vybavení. Navržené předpokládané záboru ZPF jsou situovány buď přímo v zastavěném území nebo na zastavěném území navazují. Návrh zastavitelných ploch a zejména etapizace záboru ZPF tak vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji sídla.

Základem koncepce rozvoje území obce je zejména nerozvíjení dalších zastavitelných ploch, na které bylo vydáno územní rozhodnutí.

Rozsah zastavitelných ploch odpovídá zejména stávajícím platným vydaným stavebním povolením a územním rozhodnutím. Zastavitelné plochy určené pro bydlení (Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, Z.7, Z.8, Z.9, Z.10, Z.11 a Z.12) a plochy pro občanské vybavení Z.16 a Z.17 jsou v současné době již zainvestovány komunikacemi a inženýrskými sítěmi.

Na ploše Z.14, zařazené v územním plánu do II. etapy výstavby bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby „Fontána V - Trnová“ na dělení pozemků a parcelace byla zanesena do katastrální mapy (územní rozhodnutí o umístění stavby - SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20.11.2008).

Všechny navržené předpokládané záboru jsou navrženy na půdách s nízkou produkční schopností ve IV a V. třídě ochrany ZPF. Největší podíl na předpokládaných záborech mají zastavitelné plochy pro bydlení (BI - bydlení individuální /6, 0800 ha v I. etapě a 18, 8300 ha ve II. etapě výstavby/ a dále BV - bydlení všeobecné 2, 0600 ha).

Navrženými předpokládanými záboři zemědělské půdy nedochází k narušení organizace obdělávání zemědělské půdy a k porušení zemědělských účelových komunikací.

Předpokládané záboru pozemků ZPF, hranice BPEJ s příslušnými kódy BPEJ, třídou ochrany zemědělské půdy a provedeným odvodněním jsou znázorněny na výkresu:

F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU
(v měřítku 1: 5 000)

Následující tabulky uvádějí jednotlivé lokality záboru zemědělské půdy:

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		ÚP Trnová - k.ú. Trnová u Jíloviště																					
Územní plán TRNOVÁ	Funkční využití území	Celková výměra lokality v ha	Úhrnná výměra zemědělské půdy v lokality (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)															
			Druh pozemků dotčených záborem	Celkem	Plochy přestaveb v zastavěném území	Zastavěné plochy a změny v krajině mimo zastavěné území		Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady											
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY																						
Z.1	Bl plochy bydlení	1,3900	zahrada	1,3900		1,3900								4,37.16	V					1,3900			
Z.2	plocha zastavěná																						
Z.3	Bl plochy bydlení	1,4900	zahrada	1,4900		1,4900								4,37.16	V					1,4900			
Z.4	Bl plochy bydlení	1,0400	zahrada	1,0400		1,0400								4,26.04	IV					0,8900			
Z.5	Bl plochy bydlení	0,7700	zahrada	0,7700		0,7700								4,37.16	V					0,1500			
Z.6	plocha zastavěná													4,37.16	V					0,7700			

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		ÚP Trnová - k.ú. Trnová u Jíloviště												
Číslo lokality	Územní plán TRNOVÁ	Funkční využití území	Celková výměra lokality v ha	Úhrnná výměra zemědělské půdy v lokality (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)					
				Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Plochy přestaveb v zastavěném území	Zastavěné plochy a změny v krajině mimo zastavěné území		Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady	
Z.7	BI	plochy bydlení	0,7500	zahrada	0,7500		0,7500		4.26.04	IV			0,0400	
Z.8	BI	plochy bydlení	0,2200	zahrada	0,2200		0,2200		4.26.04	IV			0,2200	
Z.9	BI	plochy bydlení	0,2600	zahrada	0,2600		0,2600		4.26.04	IV			0,2600	
Z.10	BI	plochy bydlení	0,1600	zahrada	0,1600		0,1600		4.26.04	IV			0,5500	
Z.11	BV	plochy bydlení	0,9300	orná půda	0,9300		0,9300		4.26.04	IV		0,9300		
Z.12	BV	plochy bydlení	0,3900	zahrada	0,3900		0,3900		4.26.04	IV			0,3900	
Z.13	BV	plochy bydlení	0,3000	orná půda	0,3000		0,3000		4.26.04	IV		0,3000		

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		ÚP Trnová - k.ú. Trnová u Jíloviště																
Číslo lokality	Územní plán TRNOVÁ	Funkční využití území	Celková výměra lokality v ha		Úhrnná výměra zemědělské půdy v lokality (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků									
					Druh pozemků dotčených záborem	Celkem	Plochy přestaveb v zastavěném území	Zastavitelé plochy a změny v krajině mimo zastavěné území		Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady				
Z.14	BI	plochy bydlení II. etapa																
Z.15		<i>plocha vyjmuta</i>																
Z.16	OV	občanské vybavení	0,6800		orná půda	0,6800		0,6800						IV	0,6800			
Z.17	OK	občanské vybavení	0,3300		orná půda	0,3300		0,3300						IV	0,3300			
Z.18	ZS	plochy zeleně	1,5300		orná půda	1,5300		1,5300						IV	1,5300			
Z.19	TW	tech. infrastruktura	0,2600		PUPFL				0,2600									
CELKEM			10,9400			10,6800	0,0000	10,6800	0,2600						3,7700	0,0000		6,9100

15. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Na základě výsledku projednání byl ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 stavebního zákona návrh zadání upraven. Takto upravená verze, byla ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 téhož zákona předložena ke schválení zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce Trnová schválilo výslednou verzi zadání dne 13. 5. 2013.

Následně pořizovatel zajistil zpracování návrhu územního plánu oprávněnou osobou v rozsahu schváleného zadání.

Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu územního plánu Trnová pak Městský úřad Černošice jako pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu této územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a orgánům a organizacím působícím v území, a to dopisem ze č.j. MUCE 12073/2018/OUP ze dne 21. 2. 2018. Obsahem oznámení dále byla současně i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Tato lhůta byla v souladu s § 50 odst. 2 stanovena do 30 dnů od konání společného jednání, které se uskutečnilo dne 19. 3. 2018. Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh územního plánu Trnová bude vystaven na internetové adrese pořizovatele: www.mestocernosice.cz. Zároveň pořizovatel naplnil ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, když doručil návrh předmětné změny veřejnou vyhláškou ze dne 21. 2. 2018 zveřejněnou dne 26. 2. 2018 a sejmoutou dne 13. 4. 2018. Rovněž toto oznámení obsahovalo informaci o zpracované územně plánovací dokumentaci a jejím vystavení, a dále poučení o možnosti veřejnosti uplatňovat k vystavenému návrhu územního plánu písemné připomínky. Veřejnost byla upozorněna na lhůtu, která byla v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona stanovena do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky s oznámením o vystavení územního plánu.

V rámci oznámení o společném jednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce: Ministerstvo zemědělství ČR Praha; Ministerstvo ŽP ČR Praha; Ministerstvo zdravotnictví ČR Praha; Ministerstvo obrany ČR Praha; Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Praha; Ministerstvo dopravy ČR Praha; Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského; Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně; Státní úřad pro jadernou bezpečnost Praha; Státní pozemkový úřad Praha; Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj; Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor ŽP a zemědělství; Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor dopravy; Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor kultury a památkové péče; Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor územního plánování a správního řádu; Krajská veterinární správa se sídlem v Praze, pracoviště Benešov; Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze; Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně; Krajské ředitelství Policie ČR, Praha; Městský úřad Černošice – odbor životního prostředí; Městský úřad Černošice – odbor školství, kultury a cestovního ruchu; Městský úřad Černošice – odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Český telekomunikační úřad Praha; Obec Jíloviště, Obec Měchenice, Obec Klíneč, obec Vrané nad Vltavou.

Společné jednání se konalo na obecním úřadě dne 19. 3. 2018. Výklad k projednávanému územnímu plánu provedl projektant Ing. arch. Milič Maryška.

Na základě rozhodnutí ZO Trnová ze dne 14. 10. 2021 pak došlo ke změně pořizovatele územního plánu Trnová.

Pořizovatelem územního plánu Trnová se ve smyslu ust. § 6 odst. (2) stavebního zákona stal Obecní úřad Trnová při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona prostřednictvím paní Z. Klenorové. Po převzetí dokladové části o pořizování územního plánu Trnová od úřadu územního plánování Městského úřadu Černošice pořizovatel nechal zpracovatele ÚP Trnová aktualizovat dokumentaci ve vztahu k platným nadřazeným dokumentacím Politiky územního rozvoje ČR a krajské dokumentaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a poté ve smyslu ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona požádal o vydání stanoviska k návrhu územního plánu Trnová od nadřízeného orgánu územního plánování. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu toto stanovisko vydal pod č.j. 061309/2022/KUSK dne 17. 5. 2022, citujeme: „Stanovisko k návrhu Územního plánu Trnová. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízený orgán územního plánování pro obce (dále jen krajský úřad) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řádu, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2000 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) obdržel žádost o posouzení návrhu Územního plánu Trnová (dále jen návrh územního plánu), podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, kterou dne 9. 5. 2022 podal Obecní úřad Trnová, Trnová 80,252 10 ve spolupráci se Zdenkou Klenorovou (dále jen pořizovatel). Předložený návrh územního plánu zpracoval Ing. arch. Milič Maryška, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů ČKA 00 401, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s PÚR ČR a se ZÚR Stč. kraje a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu. Na základě § 171 stavebního zákona krajský úřad upozorňuje na následující nedostatky územního plánu, které však nejsou určující pro vydání tohoto stanoviska, ale pořizovatel se jimi musí zabývat. V koordinačním výkresu není znázorněna hranice záplavového území Bojovského potoka, které je zmiňováno v textové části. Hranice zastavěného území by měla být aktualizována, od roku 2017 se jistě změnila. Z předložených stanovisek není patrné, jak bude vypořádán nesouhlas orgánu ochrany ZPF s nově navrženými plochami. Krajský úřad s dotčeným orgánem souhlasí a poukazuje na to, že v odůvodnění územního plánu chybí vyhodnocení potřeby zastavitelných (§ 53 odst. 5 písm. f) na základě odborného vyhodnocení podpořeného výpočtem (např. na základě vývoje počtu obyvatel, jaká je potřeba vymezení jednotlivých funkčních ploch. Neprokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch v rozsahu, který je navržen v územním plánu, může být důvodem pro zrušení jejich vymezení v přezkumném řízení. Obec má v současné době cca 500 obyvatel a územní plán počítá s cílovým počtem obyvatel 1 800 (v jakém časovém horizontu?), tedy s více jak trojnásobným navýšením, což se bez řádného zdůvodnění jeví jako předimenzované. Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání územního plánu:

- Opatřit záznamem o účinnosti územního plánu všechna jeho paré, a 1 paré včetně dokladů o jeho pořízení uložit u obce, pro kterou byl pořízen, a dále pak jednotlivě poskytnout příslušnému stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu, jemuž se uvedená dokumentace poskytuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, ve smyslu ustanovení § 164 odst. 1 stavebního zákona.

- Zveřejnit územní plán a údaje o místech, kde je možné do něho a do jeho dokladové dokumentace nahlížet, způsobem umožňujícím dálkový přístup, a toto oznámit dotčeným orgánům neuvedeným v odstavci 1 § 165 stavebního zákona, jednotlivě.
- Pro účely vyhodnocení územně plánovací činnosti zaslat vyplněný registrační list (příloha č. 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb.) nadřízenému orgánu územního plánování“.

➤ *stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování o tom, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu vzato na vědomí, stejně jako upozornění nadřízeného orgánu na absenci limitu záplavového území Bojovského potoka (bylo doplněno do koordinačního výkresu); hranice zastavěného území byla aktualizována k datu zpracování návrhu ÚP pro veřejné projednání; nesouhlas orgánu ochrany ZPF se zábořem byl vypořádán a stejně tak bylo do textové části odůvodnění návrhu doplněno vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch).*

Dále nový pořizovatel převzal úřadem územního plánování provedené vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, prověřil je a s odkazem na platnou judikaturu soudů je zejména ve vztahu k řešení vodoprávní části ÚP upravil. Citace stanovisek dotčených orgánů a oprávněných investorů včetně způsobu jejich vyhodnocení je uvedena v kapitole 5) tohoto odůvodnění. Veškeré požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů byly respektovány. Nebyl řešen žádný rozpor. Žádná ze sousedních obcí k projednávanému návrhu územního plánu Trnová, ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona, neuplatnila písemné připomínky. Ze strany veřejnosti byly v rámci ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovateli doručeny písemné připomínky, jejichž úplné znění bylo po jejich vyhodnocení a opatření stanovisky dotčených orgánů podle § 53 stavebního zákona vloženo do kapitoly 16 tohoto odůvodnění.

Na základě výsledků společného jednání pořizovatel společně s určeným zastupitelem zpracovali pokyny pro zpracování návrhu územního plánu Trnová pro veřejné projednání.

Oznámení o konání veřejného projednání – tzv. řízení o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu Trnová, bylo ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou a návrh předmětné územně plánovací dokumentace byl zpřístupněn k veřejnému nahlédnutí v tištěné podobě na obecním úřadě a v elektronické podobě na webových stránkách pořizovatele. Oznámení o konání veřejného projednání bylo zasláno dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a oprávněným investorům společně s informací, že v projednávané územně plánovací dokumentaci, byly v době od společného jednání, konaného podle § 50 stavebního zákona, provedeny změny vyplývající z výsledků společného projednání.

Veřejné projednání o návrhu územního plánu Trnová se konalo dne 16. 2. 2022. O průběhu veřejného projednání byl ve smyslu ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona pořízen písemný záznam, který je součástí spisu o průběhu pořizování územně plánovací dokumentace. Stanoviska dotčených orgánů, které pořizovatel v rámci této etapy obdržel jsou součástí spisu o pořizování územního plánu a veškeré požadavky ve stanoviscích dotčených orgánů (KHS Středočeského kraje, Sekce majetkové Ministerstva obrany a MÚ Černošice) byly respektovány. Jmenovaná stanoviska jsou součástí spisu o pořizování územně plánovací dokumentace a s ohledem na skutečnost, že zohledňují toliko požadavky

limitů vyplývající z platných právních předpisů, pořizovatel tyto úpravy (doplnění OP radiolokačního zařízení, doplnění podmínky na prokázání splnění hygienických limitů hluku u ploch Z16, Z17 a Z19, či požadavky na zajištění likvidace odpadních vod) vyhodnotil jako nepodstatné.

Po ukončení veřejného projednání pořizovatel provedl podle § 53 stavebního zákona vypořádání veškerých písemností uplatněných ze strany veřejnosti v rámci společného jednání podle § 50 stavebního zákona a veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. Takto zpracovaný návrh doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s výzvou k uplatnění stanovisek. Ze dotčených orgánů uplatnily svá stanoviska, která jsou opět součástí spisu o pořizování územního plánu tyto orgány:

Na základě výsledku projednání podle § 53 pak byla na základě pokynů upravena a doplněna jak výroková část územního plánu, tak její odůvodnění. Provedené úpravy výrokové části pořizovatel s ohledem na jejich povahu, protože žádným způsobem neovlivňují koncepci územního plánu, vyhodnotil toliko jako nepodstatné úpravy návrhu, které nebylo třeba projednat na opakovaném veřejném projednání. Pořizovatel tak reagoval na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 5 As 30/2020-81 ze dne 11. 2., 2022 zabývající se touto problematikou. Dotčené orgány svá souhlasná stanoviska, popř. stanoviska s podmínkami uplatnily v rámci územního řízení a opakované veřejné projednání tedy není důvodné. Na základě výsledků projednání byl tak zastupitelstvu obce v souladu s § 54 stavebního zákona předložen návrh územního plánu k vydání.

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ podle § 50 odst. (3) stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě:

- Spolek Zahrádkářů Trnová, z.s., předseda Zuzana Čadilová – písemnost ze dne 15. 3. 2018

Citace: „Uplatnění připomínky k Návrhu územního plánu Trnová, dle § 50 odst. 3 stavebního zákona. Jako spolek Zahrádkářů Trnová, z.s. využíváme možnosti připomínkovat Návrh územního plánu Trnová v bodě „Plochy rekreace“. Nesouhlasíme s možností zastavěnosti 15% plochy pozemku a žádáme zvýšení na 20%, jak bylo uvedeno v původním Návrhu územního plánu Trnová z roku 2013. Odůvodnění: Byli by znevýhodněni majitelé menších pozemků a vzhledem k tomu, že stavby využívají k rekreaci dvě i tři generace současně, je třeba přizpůsobit i rekreační objekt potřebám dnešní doby.“

Vyhodnocení: Požadavku na navýšení procenta zastavěnosti v plochách rekreace se nevyhovuje. Věcně a místně příslušný dotčený orgán, kterým je ochrana přírody a krajiny Městského úřadu v Černošicích v rámci společného jednání ve svém stanovisku naopak požadoval u všech pozemků o výměře nad 1 000 m² snížení tohoto regulativu až na 10 %. Svůj požadavek dotčený orgán odůvodnil potřebou ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., aby v plochách rekreace nedocházelo s přihlédnutím k jejich situování v bezprostředním sousedství lesních pozemků ke vzniku staveb nadbytečných rozměrů, které lze z hlediska krajinného rázu označit jako jeho negativní ovlivnění. Stávající stavby v území zůstávají akceptovány bez omezení, u nových staveb (včetně přístaveb a nástaveb) jako dohodnutý s dotčeným orgánem zůstal regulativ max. 15 % zastavěné plochy bez rozlišení výměry při splnění podmínky max. výměry stavby 60 m². Požadavku pisatelům na zvýšení regulativu zastavěnosti tak vyhověno nebylo, a to ani s přihlédnutím k jejich odůvodnění, že rekreační objekty je třeba přizpůsobit potřebám dnešní doby, kdy stavby využívají dvě i tři generace současně. K tomu pořizovatele dodává, že orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochrany veřejných zájmů vyplývajících jak ze stavebního zákona, tak i ze zvláštních právních předpisů, které hájí dotčené orgány na základě zmocnění v těchto zákonech stanovených. V tomto případě došlo k zohlednění veřejného zájmu chráněného věcně a místně dotčeným správním orgánem podle zákona o ochraně přírody a krajiny před soukromým zájmem pisatelů.

- Evžen Schloger – písemnost ze dne 12. 3. 2018

Citace: „Připomínky k návrhu Územního plánu Trnová v k.ú. Jíloviště, a to v souladu s § 50, odst. 3, Zákona č. 183/2006 Sb. Stavební zákon, ve stanovené lhůtě k podání připomínek. (Podatel výše uvedený je výlučným vlastníkem staveb a pozemkových parcel o celkové výměře cca 760.000 m² (cca 76 ha), vše v katastrálním území Trnová u Jíloviště. Podatel je dále spoluvlastníkem ideální ½ dalších pozemkových parcel o celkové výměře cca 140.000 m² (cca 14 ha) vše v katastrálním území Trnová u Jíloviště (660183). Stavby a pozemkové parcely podatele jsou zapsány na LV 943, LV 584 a LV 577, vše v katastrálním území Trnová u Jíloviště (660183)). Podatel tímto podává k „Návrhu územního plánu TRNOVÁ, k.ú. Trnová u Jíloviště“ a to vše v souladu s § 50, odst. 3, zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon), následující tyto níže uvedené Připomínky a prosí tímto o jejich zapracování do návrhu ÚP Trnová v k.ú. Trnová u Jíloviště.

Připomínka č. 1

V textaci uvedené v návrhu ÚP Trnová – *Plochy smíšené obytné – SV smíšené venkovské obytné* – je uvedeno v textové části:

(1) Využití ploch a). Přípustné využití ploch: .. „vliv této výroby a jiných s výrobou a chovem zvířat souvisejících s činnostmi nesmí překračovat hranice pozemku.“

V textové části je však též uvedeno, že vliv této výroby a jiných s výrobou a chovem zvířat souvisejících s činnostmi nesmí překračovat hranice pozemku. Prosím o úpravu této textové části

v návrhu Územního plánu Trnová. Dle původního znění by to mohlo znamenat, že nemohu z tohoto pozemku SV odvést koně do výběhu nebo na pastviny. Dále prosím specifikovat v návrhu ÚP velkokapacitní chov, zda 50 nebo třeba až 200 VDJ/ha vlastněných pozemků.

Dále je poněkud nejasná specifikace v SV (2) a) „... *respektující urbanistickou kompozici sídla a kontext okolní zástavby v historickém jádru obce (hmoty, měřítko apod.)*...“ Jelikož není specifikováno „historické jádro obce“ ... Avšak pokud bychom teoreticky vzali za historické jádro obce kostel, zámek a další okolní historické stavby, tak např. hmoty ke stavbě by musely být použity převážně kámen či pálené cihly spojené jílem nebo písčito-vápennou směsí, či podobné materiálové měřítko vztažené k těmto stavbám atp...Prosím tedy o úpravu, kde by bylo uvedeno, že „*nejsou přípustné stavby např. futuristického rázu a ohledně použité hmoty ke stavbě se musí po dokončení stavba vzhledově přibližovat okolní zástavbě.*“

Připomínka č. 2

Prosím dále o zařazení plochy p.p.č. 134/3 v katastrálním území Trnová u Jíloviště, do plochy smíšené obytné – SV smíšené venkovské obytné. Tato pozemková parcela stavebně, také napojením na inž. síť a hlavně urbanisticky nesporně a přímo navazuje na starou i novou zástavbu v obci Trnová. Prosím proto zpracovatele ÚP, aby tento uvedený pozemek p.č. 134/3 byl v grafické a textové části změněn a též v textové části doplněn v bodu (1) *Využití ploch a) Hlavní využití ploch*, textací: *Území je určeno pro smíšené venkovské bydlení, jednopodlažní stavby s využitím podkroví, velikosti jednotlivých parcel min. 1200 m2, včetně možnosti umístění agroturistických aktivit a jednopodlažních staveb spojených s veškerou činností s chovem koní souvisejících, např. výběhy pro koně, jízďárny a další stavby s chovem koní a provozováním rekreačního jezdeckého sportu souvisejících a dalších chovatelských a sportovních a též přechodných rekreačních zařízení ubytování venkovského typu – SV.* Tato připomínka též bezesporu splňuje územního plánovací dokumentaci vydanou Středočeským krajem: Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), jež vydalo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19/12/2011.

Připomínka č. 3

V textové části ÚP: „*Plochy občanského vybavení – OM – komerční zařízení malá: (1) Využití ploch a). Přípustné využití ploch*“

Prosím o změnu znění, jak je v textové části koncipováno:

„... *vliv této výroby a jiných s výrobou a chovem zvířat souvisejících činností nesmí překračovat hranice pozemku*“ ... a tímto zpracovatele ÚP prosím, aby bylo toto z textové části vypuštěno. Touto nešťastnou formulací textu, by totiž mnou chování koně a také činnost s tímto chovem spojená nemohla překročit hranice pozemků vyznačených v grafické části Územního plánu Trnová, což je de facto neproveditelné. To by též znamenalo, že nemohu z tohoto pozemku odvést koně do výběhu či pastviny nebo jinak s nimi odejít. Dále prosím ohledně „*v nepřístupném využití ploch*“ přesněji specifikovat co je myšleno: „*neslučitelných s okolním bydlením.*“ a dále pak „*estetické aspekty*...“ Zde by bylo vhodné specifikovat činnosti neslučitelné s bydlením např. „*Velkokapacitní průmyslová výroba, nadměrná prašnost, nadměrné exhalace škodící lidskému organismu, nadměrný hluk atp.*“

Připomínka č. 4

Prosím též mnou vlastněnou pozemkovou parcelu č. 43/12 převést na plochy VD – drobná a řemeslná výroba nebo případně do OM – komerční zařízení malá...

V textové části ÚP prosím dále uvést: „*Hlavní využití ploch*“: „*Zpracování chlévské mrvy a jeho postupné mísení na humózní ekologický zahradnický substrát. Dále pak zpracování a distribuce ekologického zahradnického substrátu, rostlinná pěstební činnost, provoz zahradnictví, pěstování stromků a dalších rostlin, a to včetně zařízení a nezbytných doprovodných staveb s touto činností souvisejících.*“

Připomínka č. 5

Na p.p.č. 55/1, p.p.č. 55/2 a p.p.č. 56/2 vše v katastrálním území Trnová u Jíloviště, jež jsou v mém vlastnictví, prosím do Územního plánu Trnová uvést do přípustného využití text: „*Možnost pastevního chovu koní a jiných zoologických zvířat, včetně zařízení – staveb – souvisejících s tímto chovem (sezónní přístřešky či stáje pro koně ve volném či boxovém ustájení,*

ohrazení výběhů pro koně, stavební zázemí přechodně obývané tj. – zřízení přechodně obývaného ubytování a zázemí pastevce a osob dohlížejících na zvířata atp.)“.

Na této ploše plánuji v budoucnu zřídit pastevně volný odchov chovných klisen a hříbat a též jiná zvířata – lichokopytníci a sudokopytníci a to vše s odpovídajícím zázemím. Množství chovných zvířat bude cca 10 ks. Bude se tedy jednat pouze o extenzivní a přitom přírodní využití ploch přirozeným a k přírodě šetrným ekologickým způsobem. Návštěvy rekreatantů a turistů v rámci agroturistiky budou vítány. Nyní tyto plochy jsou nyní využívány jako zdroj pícnin pro zvířata, tudíž za použití zemědělské techniky. Změna užití těchto ploch bude bezesporu podporovat agroturistiku a rekreační užití v celé této oblasti.

Tato připomínka krom jiného plně splňuje požadavky ZÚR SK, tedy krajinného typu R04 – krajina rekreační.

Připomínka č. 6

Prosím taktéž ponechat plochu p.p.č. 43/4 (dříve p.p.č. 43) o současné výměře 133.458 m² v katastrálním území Trnová u Jíloviště (jež je v mém ideálním spoluvlastnictvím ½) a to dle vydané a schválené: „*Vyhláška obce Trnová č. 7 o schválené závazné části územního plánu sídelního útvaru Trnová, ze dne 22.11.1999, nabyté účinnosti dne 9.12.1999, Část druhá – Závazné regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území, Čl. 3, odst. 4. d.*“ (Tato připomínka je také v naprostém souladu s textací návrhu předmětného ÚP Trnová).

Připomínka č. 7

Plochy bydlení – BI – bydlení v čistě rodinných domech.

Prosím o zapracování do „*Přípustného využití*“ přidat text: „*Majitel pozemků, může přechodně za účelem udržování pozemků v kulturním (nezapleveleném) stavu využívat tyto pozemky k pastevnímu chovu koní, a to až do doby změny majitele těchto pozemkových parcel*“.

Pozemkové parcely určené nyní ke stavbě rodinných domů se snažím udržovat v „kulturním“ stavu krom jiného hlavně pomocí vypásání travního a jiného porostu koňmi. Toto opatření je bezesporu šetrné a ekologické k životnímu prostředí více než sekání či kultivace pozemků motorovými stroji. Koně ve své činnosti nevytváří exhalace škodlivé k životnímu prostředí, a naopak udržují svojí přítomností ráz zdravého, ekologického a neaglomeračního okolního bydlení ve venkovském stylu.

Připomínka č. 8

Prosím taktéž o zapracování využití plochy na p.p.č. 100/39 v katastrálním území Trnová u Jíloviště (jež je v mém vlastnictví), a to: Hlavní využití: *Plochy ZV – veřejná zeleň s důrazem na hlavní využití rekreačně sportovních zařízení: „Sport, rekreace a tělovýchova včetně rekreačního využití těchto ploch, a to též včetně maximálně jednopodlažních staveb – obslužných k rekreačně sportovnímu užití ploch – zbudovaných se záměrem k následnému využití ploch souvisejících a to vše na p.p.č. 100/39“.* Dále pak *ohrazené výběhy pro hospodářská zvířata či jiná zoologická zvířata v rámci rekreačních a natural aktivit na uvedené pozemkové parcele“ a též možnost vybudování hřišť a dalších zařízení sloužících ke sportovnímu a rekreačnímu využití návštěvníků z řad široké veřejnosti“.*

V současné době tuto plochu používám jako zdroj travní hmoty a sena pro krmení koní. S výhledem do časně budoucnosti hodlám tuto plochu využívat i jako výběhy pro pastevní chov koní, sportovní zařízení pro výcvik koní a jezdců včetně veškerých zařízení a zázemí potřebných pro tyto účely a taktéž zařízení pro agroturistiku a rekreační využití návštěvníků z řad veřejnosti, a to zejména vzhledem blízkosti tohoto území od hl. města Prahy. Taktéž pak prosím zapracovat do hlavního využití území: *Možnost vybudování venkovské „mini zoologické zahrady“.* Dále pak *možnost pořádání venkovských dětských letních táborů včetně vybudování nezbytného zázemí atp.* Vzhledem k dopravní vzdálenosti a dopravní obslužnosti z hl. města Prahy a mimo jiné též k velmi nízkým exhalacím v ovzduší je toto území více než vhodné k tomuto využití.

Tato připomínka krom jiného, též zcela naplňuje požadavky ZÚR SK, krajinného typu R04 – tj. krajina rekreační, zvláště pak vzhledem k bezprostřední blízkosti hl.m. Praha.

Připomínka č. 9

Prosím také o změnu v textové části návrhu ÚP Trnová: „*Změna NZt (trvalý travní porost) na NZo (orná půda) se nepřipouští.*“

Během minulých let jsem změnil a dále měním zemědělské plochy v rámci ekologické stability krajiny, a to zvláště ve vztahu k zajištění stability půdního krytu vůči erozi – svrchní ornice – a to zatravněním ploch NZo do kultury travních porostů NZt ve svažitém terénu více než na 36 ha orné půdy. Tato půda byla po dlouhou dobu využívána k intenzivnímu hospodaření nájemcem a já musím tuto půdu uvést do ekologické rovnováhy a protierozní stability a též vše bez používání umělých hnojiv, pesticidů a dalších chemických substancí. Nevidím však logické a hlavně vědecky oprávněné a podložení agrotechnické zdůvodnění, proč by majitel pozemku v budoucnu nemohl část plochy při dodržení zásad stability půdního krytu a dalších opatření (remízky, zatravněné pásy) převést v rámci agrotechnických postupů částečně zpět do orné půdy a využívat ji k pěstování zemědělských plodin – např. oves a ječmen, případně pšenici, žito apod., a po té ji opět po 1 – 2 letech na určitou dobu (cca 10 let) zatravnit a využívat ji opět jako zdroj travní hmoty. Podotýkám, že již mnoho let na svých pozemcích nepoužívám žádná anorganická hnojiva ani chemické postřiky. Prosím tedy, aby toto omezení bylo z návrhu ÚP zcela vypuštěno či bylo upraveno dle výše uvedeného.

Závěrem tedy ke všem výše uvedených „Připomínkám“:

Prosím tímto tedy, aby všechny mé výše uvedené „Připomínky“ byly zapracovány do návrhu Územního plánu Trnová, v k.ú. Trnová u Jiloviště (660183).

Všechny mé výše uvedené připomínky jsou v souladu s požadavky a s politikou územního rozvoje dle A.1 a A.2., kde je uvedeno: „Obec Trnová je součástí rozvojové oblasti OB 1 – Rozvojová oblast Praha, vymezená správním obvodem obce s rozšířenou působností Černošice, dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schváleném usnesením vlády České republiky ze dne 17. května 2006 a stejně tak podle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schváleném usnesením vlády České republiky ze dne 20. července 2009.

Mé připomínky jsou též plně v souladu s požadavky, které vyplývají z územně plánovací dokumentace vydané Středočeským krajem: Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), jež vydalo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011 s následným nabytím právním moci, kde je celé území obce Trnová zařazeno do krajinného typu R04 – krajina rekreační. Děkuji předem za zapracování mých připomínek do ÚP Trnová.“

Vyhodnocení: Připomínkám pana Schlogera bylo vyhověno pouze částečně, a to v případě některých odůvodněných úprav textu výroku, popřípadě odůvodnění územního plánu, tak jak je popsáno v textu vyhodnocení uvedeného níže.

Ad 1) Požadavku na vypuštění textu regulativu, kterým se omezují vlivy výroby zemědělské včetně chovu koní na sousední pozemky vyhověno nebylo. Důvodem je skutečnost, že každá taková činnost, pokud nemá územním rozhodnutím stanoveno ochranné pásmo, nesmí z hlediska negativních vlivů (hluk apod.) omezovat a zasahovat do sousedních pozemků, čímž není míněno, že by nebylo možné odvést koně do výběhu nebo na pastviny. Blíže neupřesněný pojem velkokapacitního chovu byl z návrhu územního plánu vypuštěn. Hranice historického jádra je vyznačena na výkresu B – Hlavní výkres. Charakteristické znaky venkovské zástavby v historickém jádru jsou pak popsány v kapitole b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJ JEHO HODNOT, v podkapitole 3. OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT.

Ad 2) Návrhu na zařazení p. p. č. 134/3 Trnová u Jiloviště do ploch smíšených obytných vyhověno nebylo, žádné nové zastavitelné plochy nebudou nad rámec ÚP ke společnému jednání vymezovány, v územním plánu je aktuálně vymezen dostatek nových zastavitelných ploch a s přihlédnutím k naplnění § 53 odst. (5) písmene f) stavebního zákona by nebylo možné prokázat a odůvodnit potřebu na jejich vymezení. Pokud se týká činností neslučitelným s bydlením, jsou z našeho pohledu jasně definovány tím, že nesmí snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení jako například hluk, exhalace, zápach, vibrace. K blíže nespecifikovanému tvrzení pisatele, že by tato jeho připomínka či spíše požadavek na vymezení zastavitelné plochy měl naplňovat krajskou dokumentaci Zásad územního kraje nelze souhlasit, neboť krajská dokumentace řeší nadmístní souvislosti, nikoliv způsob zařazování pozemků do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (RZV).

Ad 3) Požadavku na vypuštění textu regulativu, který omezuje, aby negativní vlivy v plochách občanského vybavení (nově vymezeného podle jednotného standardu územně plánovací dokumentace, jako komerčního - OK), zasahovaly mimo vlastní pozemky, vyhověno nebylo. Důvodem je skutečnost, že každá činnost, pokud nemá územním rozhodnutím stanoveno ochranné pásmo, nesmí z hlediska negativních vlivů (hluk apod.) omezovat a zasahovat do sousedních pozemků, čímž není míněno, že by nebylo možné odvést koně do výběhu nebo na pastviny. Pokud se týká činností neslučitelným s okolním bydlením, jsou z našeho pohledu opět jasně definovány tím, že nesmí snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení jako například hluk, exhalace, zápach, vibrace.

Ad 4) Požadavku pisatele - návrhu na zařazení p.p.č. 43/12 Trnová u Jíloviště do ploch výroby, popřípadě do ploch komerčních se rovněž nevyhovuje. Důvodem je, že předmětný pozemek nenavazuje na zastavěné území obce, což je z pohledu stavebního zákona předpokladem k vymezení takovéto plochy, tak aby nebyla vymezena samostatně ve volné krajině, která je stavebním zákonem a zákonem o ochraně přírody a krajiny chráněna ve veřejném zájmu. Nicméně pořizovatel konstatuje, že předmětný pozemek je z hlediska ploch RZV zařazen v plochách AP pole a trvalé travní porosty, ve kterých je přípustné umístění staveb a zařízení a dalších opatření souvisejících s pastvou hospodářských zvířat.

Ad 5) Pozemkové parcely číslo 55/1, 55/2 a 56/2 v katastrálním území Trnová u Jíloviště jsou v územním plánu z hlediska ploch s RZV zařazeny v souladu s právním stavem uvedeným v katastru nemovitostí a s ohledem na jejich polohu ve volné krajině v plochách AP pole a trvalé travní porosty, ve kterých je přípustné umístění staveb a zařízení a dalších opatření souvisejících s pastvou hospodářských zvířat. Pořizovatel zároveň uvádí, že část pozemků je dotčena návrhem územního systému ekologické stability, konkrétně nadregionálního biokoridoru NK 59, který byl převzat do územního plánu Trnová z krajské dokumentace Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. Požadavku pisatele tak bylo částečně vyhověno, vyjma požadavku na umožnění přechodného ubytování a zázemí pro pastevce, což by vzhledem s ohledem na vlastní zařazení plochy z hlediska ploch s RZV do ploch zemědělských AP – pole a trvalé travní porosty a jejímu umístění ve volné krajině, bylo nevhodným návrhem. Požadovaný rozsah přípustného využití nemá přímou souvislost s tím, že v krajské dokumentaci ZÚR Středočeského kraje je území obce Trnová zařazeno z hlediska typu do krajiny rekreační R04. Pro území řešené územním plánem je rozhodné zařazení jednotlivých pozemků do ploch s RZV, které není s těmito zásadami vymezenými pro tento typ krajiny v krajské dokumentaci takto:

- zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny;
 - zásadní snižování znečišťování vod a ovzduší;
 - změny využití území nesmí výrazněji snižovat její rekreační potenciál;
- v rozporu.*

Ad 6) K požadavku na ponechání p.p.č. 43/4 o výměře 133 458 m² podle vyhlášky o závazné části územního plánu sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Trnová uvádíme, že tato vyhláška, stejně jako ÚPN SÚ Trnová již pozbyly platnosti. Územní plán Trnová je pořizován v novém právním prostředí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek. Předmětný pozemek je podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí veden jako zemědělský půdní fond v druhu orná půda a v souladu s tím byl v územním plánu z hlediska ploch s RZV zařazen do ploch zemědělských AP – pole a trvalé travní porosty. Na jeho zařazení do ploch podle dnes již neplatného ÚPN SÚ Trnová není právní nárok.

Ad 7) Požadavku na zapracování textu přípustného využití do ploch bydlení, ve kterém by bylo uvedeno, že jej majitel může přechodně využívat k pastevnímu chovu koní až do doby změny majitele pro jeho nedůvodnost vyhověno nebylo. Návrh zastavitelných ploch provedený na pozemcích, které jsou aktuálně podle evidence katastru nemovitostí v převážné většině součástí zemědělských ploch, je toliko návrh na možnou změnu jejich využití s tím, že do této doby je lze i nadále využívat v souladu s jejich dosavadní funkcí.

Ad 8) Požadavku na zařazení p.p.č. 100/39 v katastrálním území Trnová u Jíloviště do ploch, které pisatel v připomínce označené číslem 8. navrhuje se nevyhovuje. Předmětná pozemková

parcela o výměře 213 480 m² !! je podle evidence katastru nemovitostí vedena jako zemědělský půdní fond v druhu orná půda a požadovaný návrh funkčního využití, kterým by měla být veřejná zeleň a rekreačně sportovní zařízení včetně rekreačních staveb by představovalo požadavek na vymezení zastavitelné plochy o značné plošné výměře. Odhlédneme-li od skutečnosti, že pisatelem navrhované hlavní využití veřejná zeleň a rekreačně sportovní zařízení není podle jednotného standardu územně plánovací dokumentace úplně slučitelné, je třeba konstatovat, že jakékoliv další vymezení zastavitelné plochy na území obce Trnová je s ohledem na odsouhlasený rozsah vymezených ploch, které nelze s ohledem na vydaná správní rozhodnutí již vypustit, ve vztahu k udržitelnému rozvoji neúnosné, zejména když by znamenal další zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), jehož ochrana patří mezi veřejné zájmy předepsané zákonem o ochraně ZPF. Odkaz na naplnění požadavku ZÚR ohledně krajinného typu R04 – krajina rekreační je pro samotný návrh této plochy irelevantní, jak již pořizovatel uváděl v textu výše. Totéž se týká i prohlášení pisatele o souladu s politikou územního rozvoje podle které je Obec Trnová součástí metropolitní rozvojové oblasti OBI.

Ad 9) Připomínce na zrušení podmínky územního plánu, že se nepřipouští změna NZt (trvalý travní porost) na NZo (orná půda se nevyhovuje). K tomuto regulativu obsaženému v územním plánu nebyl v rámci společného jednání uplatněn ze strany dotčených orgánů žádný nesouhlas. Ostatně i sám pisatel ve své písemnosti uvádí, že v minulosti z důvodu ekologické stability krajiny, zvláště pak ve vztahu k zajištění půdního krytu vůči erozi měnil kultury zemědělského půdního fondu z orné na trvalý travní porost, což jsou přesně důvody, proč byl v územním plánu zvolen regulativ, který pisatel požaduje zrušit.

Na závěr uvádíme, že jsme přesvědčeni, že vlastník pozemků nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona) včetně naplnění veškerých požadavků vyplývajících ze stavebního zákona, jeho prováděcích vyhlášek a stejně tak i z nadřazených dokumentací PÚR a ZÚR. Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Nadto dokud nejsou vydána pravomocná územní rozhodnutí, či jiná povolení, nenabývají vlastníci žádná práva k tomu, aby na svých pozemcích umístili jakékoli stavby. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že, z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.

- **Wrbna Racing a.s., zastoupená statutárním ředitelem Ing. Marcelou Hradilovou – písemnost ze dne 20. 3. 2018**

Citace: „Připomínka č. 1 k návrhu územního plánu obce Trnová (uup: 51098/2012/Vr/Trno). Jméno a příjmení: Wrbna Racing a.s., zastoupená statutárním ředitelem Ing. Marcelou Hradilovou IČO: 25058914 adresa: Trnová 38, PSČ 252 10 Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být v samostatné grafické příloze): p.č. 149/24, 149/3, 149/32, st.265, L.V. 591, k.ú. Trnová u Jíloviště Text připomínky: Výše uvedené parcely ve vlastnictví Wrbna Racing a.s. jsou v minulém územním plánu vedeny jako plocha pro výhledovou zástavbu. Nesouhlasíme se změnou na PV – plochy veřejných prostranství. Požadujeme ponechání těchto parcel v zatřídění BI – plochy bydlení čisté v rodinných domech. Odůvodnění: Z našeho pohledu zcela nelogická změna využití území z dnešní plochy pro výhledovou zástavbu na PV – plochy veřejných prostranství. Také vzhledem k tomu, že tato změna nepokračuje dále na pozemku p.č. 149/1. Navíc na pozemku p.č. 149/32 se nachází p.č. st. 265 stavba pro rodinnou rekreaci s číslem evidenčním 118. Tuto změnu územního plánu v rámci zastavěného území považujeme za nepřiměřené omezení vlastnických práv, nebo omyl zpracovatel návrhu ÚP a požadujeme úpravu návrhu na plochu BI – plochy bydlení čisté v rodinných domech. Děkujeme předem za zapracování naší připomínky do návrhu územního plánu obce Trnová.“

Vyhodnocení: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu prověřil tuto připomínku ve vztahu k faktickému stavu území a dále ve vztahu k právnímu stavu území evidovanému v katastru nemovitostí, kde je na st. parcele č. 265 evidována stavba pro rodinnou rekreaci a s přihlédnutím k této skutečnosti a k tomu, že se jedná o pozemky uvnitř zastavěného území rozhodl o tom, že pozemky p.č. 149/3, 149/32, st.265 v k.ú. Trnová budou zařazeny v souladu s právním stavem evidovaným v katastru nemovitostí do ploch rekreace RI - stav. P.p.č. 149/24 pak s ohledem na její charakter a aktuální stav v území zůstane součástí ploch veřejných prostranství, které jsou nově v souladu s jednotným standardem ÚD označeny jako plochy veřejných prostranství všeobecná - PU.

- **Wrbna Racing a.s., zastoupená statutárním ředitelem Ing. Marcelou Hradilovou – písemnost ze dne 20. 3. 2018**

Citace: „Připomínka č. 2 k návrhu územního plánu obce Trnová (uup: 51098/2012/Vr/Trno). Jméno a příjmení: Wrbna Racing a.s., zastoupená statutárním ředitelem Ing. Marcelou Hradilovou IČO: 25058914 adresa: Trnová 38, PSČ 252 10 Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být v samostatné grafické příloze): p.č. 40/2, 36/1 a 38, L.V. 591, k.ú. Trnová u Jíloviště Text připomínky: Parcely 40/2 a 36/1 ve vlastnictví Wrbna Racing a.s jsou v minulém územním plánu vedeny jako plocha pro intenzivní rostlinnou výrobu (skleníky), stejně jako pozemek p.č. 43/13. Nesouhlasíme se změnou námi vlastněných pozemků na NZz – plochy zemědělské, sady a zahrady a NS – plochy smíšené nezastavěného území. Požadujeme vymezení našich pozemků do zóny SV – plochy smíšené obytné stejně jako pozemek p.č. 43/13. Dále požadujeme, aby část pozemků 36/1, které nebyly zařazeny do zóny SV, byly zařazeny do zóny ZV – plocha veřejných prostranství spolu s pozemkem 38.

Odůvodnění: Považujeme za logické stávající vymezení zastavitelné plochy v původním územním plánu, které vytváří logicky ucelený obvod obce Trnová. Proto požadujeme začlenění pozemku 40/2 a části pozemku 36/1 do zóny SV – plochy smíšené obytné stejně jako tomu je u pozemku 43/13 a v souladu s původním územním plánem.

Příloha – situace.

Vyhláškou obce Trnová č. 7 ze dne 22. 11. 1999, nabyté účinnosti dne 9. 12. 1999, Část druhá – Závazné regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území, Čl. 3, odst. 4. d). byly parcely 36/1 a 38 zařazeny do ploch pro komerčně sportovní a výrobně zemědělské centrum s ohledem na to, požadujeme zařazení zbývající části pozemku 36/1 a pozemek 38 do ZV – plochy veřejných prostranství.

Děkujeme předem za zapracování naší připomínky do návrhu územního plánu obce Trnová.“

Vyhodnocení: K připomínkám na způsob zařazení pozemků do jednotlivých ploch, tak jak požaduje pisatel s odkazem na jejich zařazení podle vyhlášky o závazné části územního plánu sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Trnová uvádíme, že tato vyhláška, stejně tak jako ÚPN SÚ Trnová, již pozbyly platnosti. Územní plán Trnová je pořizován v novém právním prostředí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), a jeho prováděcích vyhlášek, a byl zcela bezpochyby důvodem ke zcela zásadnímu přehodnocení v návrzích na rozvoj území obce. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch na výše uvedených pozemcích, byť se pisateli zdají logické v případě tvorby územního plánu musí respektovat platné právní předpisy na úseku územního plánování. Pozemková parcela č. 43/13 v k.ú. Trnová u Jíloviště o výměře 8 915 m² je v evidenci katastru nemovitostí vedena se způsobem ochrany jako zemědělský půdní fond v druhu pozemku orná a v souladu s tím byl v územním plánu z hlediska ploch s RZV zařazen do ploch zemědělských AP – pole a trvalé travní porosty. Vymezení nových zastavitelných ploch nad rámec projednaný podle § 50 stavebního zákona není možné, neboť aktuálně je v územním plánu vymezen dostatek nových zastavitelných ploch a s přihlédnutím k naplnění § 53 odst. (5) písmene f) stavebního zákona by nebylo možné prokázat a odůvodnit potřebu na jejich další vymezení. P.p.č. 40/2 v k.ú. Trnová u Jíloviště o výměře 470 m² je pak podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí vedena jako ostatní plocha, ostatní komunikace. S ohledem na její malou plošnou výměru a s přihlédnutím k § 3 odst. 1 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území,

podle kterého se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezení pozemky zpravidla o rozloze větší než 2000 m², nebyla tato parcela samostatně vymežována z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití jako plocha veřejného prostranství, ale byla vymezena jako plocha zemědělská Ap pole a trvalé travní porosty, přičemž tento způsob zařazení není podle přípustného využití ve kterém jsou uvedeny polní cesty v rozporu s právním stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Na zařazení do ploch podle dnes již neplatného ÚPN SÚ Trnová není právní nárok, navíc je třeba konstatovat, že územní plán Trnová musel být s ohledem na novelu stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek zpracován v tzv. jednotném standardu územně plánovací dokumentace. Pro úplnost pak dodáváme, že vlastník pozemků nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona) včetně naplnění veškerých požadavků vyplývajících ze stavebního zákona, jeho prováděcích vyhlášek a stejně tak i z nadřazených dokumentací PÚR a ZÚR. Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Nadto dokud nejsou vydána pravomocná územní rozhodnutí, či jiná povolení, nenabývají vlastníci žádná práva k tomu, aby na svých pozemcích umístili jakékoli stavby. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že, z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitostí, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.

• **Magdalena Dyršmířová – písemnost ze dne 22. 3. 2018**

Cítace: „Připomínka k návrhu Územního plánu Trnová v k.ú. Trnová u Jíloviště a to v souladu s § 50, odst. 3, Zákona č. 183/2006 Sb. Stavební zákon ve stanovené lhůtě k podání připomínek. Podatel je výlučným vlastníkem či spoluvlastníkem staveb a pozemkových parcel o celkové výměře cca 150.000 m² v katastrálním území Trnová u Jíloviště. Stavby a pozemkové parcely podatele jsou zapsány na LV 938 a LV 584, vše v katastrálním území Trnová u Jíloviště (660183). Podatel tímto podává k „Návrhu územního plánu TRNOVÁ, k.ú. Trnová u Jíloviště“ a to vše v souladu s § 50, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon), následující níže uvedenou připomínku a prosí tímto o její zapracování do návrhu ÚP Trnová v k.ú. Trnová u Jíloviště:

Připomínka č. 1

ponechat plochu pozemkové parcely č. 43/4 (dříve p.p.č. 43) o současné výměře 133.458 m² v katastrálním území Trnová u Jíloviště (jež je v mém ideálním spoluvlastnictvím ½) a to dle vydané a schválené: „Vyhláška obce Trnová č.7 o schválené závazné části územního plánu sídelního útvaru Trnová, ze dne 22.11.1999, nabyté účinnosti dne 9.12.1999, Část druhá – Závazné regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území, Čl. 3, odst. 4. d.“ (Tato připomínka je v naprostém souladu s textací návrhu předmětného ÚP Trnová). Předem děkuji za zapracování připomínky.“

Vyhodnocení: K požadavku na ponechání p.p.č. 43/4 o výměře 133 458 m² podle vyhlášky o závazné části územního plánu sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Trnová uvádíme, že tato vyhláška, stejně jako ÚPN SÚ Trnová již pozbyly platnosti. Územní plán Trnová je pořizován v novém právním prostředí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek. Předmětný pozemek o výměře 133458 m², který v době vypořádání připomínky již nebyl ve vlastnictví pisatelky, je podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí veden jako zemědělský půdní fond v druhu orná půda a v souladu s tím byl v územním plánu z hlediska ploch s RZV zařazen do ploch zemědělských AP – pole a trvalé travní porosty. Na jeho zařazení do ploch podle dnes již neplatného ÚPN SÚ Trnová není právní nárok.

• **GRM Insolvence v.o.s., jednající JUDr. Zdeňkem Grusem a JUDr. Pavlem Marečkem – písemnost ze dne 23. 3. 2018**

Citace: „Připomínky oprávněné, dotčené osoby proti Návrhu územního plánu Trnová sp. zn: uup: 51098/2012/VrTrno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP. Vážení, dne 26. 2. 2018 byla vyvěšena na úřední desce Městského úřadu Černošice, odbor územního plánování, Riegrova 1209, 252 25 Černošice, veřejná vyhláška: Oznámení o doručení návrhu územního plánu Trnová sp.zn.: uup:51098/2012/Vr/Trno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP (dále též jako „Návrh územního plánu Trnová“). Jako insolvenční správce dlužníka FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o., IČ: 27116255, sídlem Vodňanského 1184/1, Praha 6, insolvenční řízení vedené u Městského soudu v Praze pod sp.zn. MSPH 99 INS 3183/2013, tímto podávám v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona písemné připomínky ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení (26.2.2018) Návrhu územního plánu Trnová sp.zn.:uup:51098/2012/Vr/Trno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP, u pořizovatele Městského úřadu Černošice, odbor územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice. Jako insolvenční správce uvedeného dlužníka namítáme a nesouhlasíme se záměrem obce, resp. s návrhem územního plánu, jelikož nový návrh výrazně poškozují majetkovou podstatu dlužníka, když fakticky brání na neurčitou dobu ve výstavbě na pozemcích sepsaných do majetkové podstaty, a tak dochází k poškození vlastnických práv nejenom majetkové podstaty, ale i majetkových práv věřitelů přihlášených do insolvenčního řízení. Zároveň územní plán je v rozporu s ústavní zásadou právní jistoty. Dlužník investoval nemalé prostředky do zajištění veškerých plánů a přípravy výstavby a tímto novým územním plánem by fakticky došlo retroaktivně ke zpochybnění jeho veškerých investic, které učinil v dobré víře, že na předmětných pozemcích bude moci stavět za již jednou schválených podmínek. Insolvenční správce namítá, žádá, připomínkuje a navrhuje, aby územní plán jakýmkoliv způsobem zrušil veškerá omezení, která jsou v návrhu uváděna, ohledně výstavby na nemovitostech dlužníka, zejména aby byly zrušeny jakékoliv podmínky, že výstavba na těchto pozemcích je možná, až bude provedena výstavba na jiných pozemcích v obci. Namítáme, že jakékoliv podmínky v navrhovaném územním plánu jsou diskriminační vůči nemovitostem zapsaných v majetkové podstatě dlužníka.

I. Oprávněná osoba, dotčená osoba

Společnost FONTANA DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 271 16 255, se sídlem Vodňanského 1184/1, 169 00 Praha 6, je vlastníkem pozemků na LV č. 797, katastrální území 660183 Trnová u Jíloviště, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ:

Výčet pozemků, kterých se týkají výše uvedené námítky:

B Nemovitosti Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
139/11	3444	ostatní plocha	ostatní komunikace
139/90	2775	ostatní plocha	ostatní komunikace
139/93	4862	ostatní plocha	ostatní komunikace
139/143	203	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
140/4	10544	orná půda	zemědělský půdní fond
140/88	237	orná půda	zemědělský půdní fond
140/121	1200	zahrada	zemědělský půdní fond
140/122	1241	zahrada	zemědělský půdní fond
140/123	1466	zahrada	zemědělský půdní fond
140/124	1808	zahrada	zemědělský půdní fond
140/155	1535	orná půda	zemědělský půdní fond

140/157	1667	orná půda	zemědělský půdní fond
140/158	1647	orná půda	zemědělský půdní fond
140/162	947	orná půda	zemědělský půdní fond
140/163	1122	orná půda	zemědělský půdní fond
140/164	1266	orná půda	zemědělský půdní fond
140/165	1275	orná půda	zemědělský půdní fond
140/166	1103	orná půda	zemědělský půdní fond
140/170	1034	orná půda	zemědělský půdní fond
140/171	1279	orná půda	zemědělský půdní fond
140/172	1309	orná půda	zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává správu katastru nemovitostí ČR. Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 598313 Trnová

Kat.území: 660183 Trnová u Jíloviště

List vlastnictví: 797

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St.= stavební parcela)

140/173	1342	orná půda, zemědělský půdní fond
140/174	1276	orná půda, zemědělský půdní fond
140/181	1860	orná půda, zemědělský půdní fond
140/182	1183	orná půda, zemědělský půdní fond
140/183	1214	orná půda, zemědělský půdní fond
140/184	1363	orná půda, zemědělský půdní fond
140/185	1543	orná půda, zemědělský půdní fond
140/186	2705	orná půda, zemědělský půdní fond
140/187	1252	orná půda, zemědělský půdní fond
140/188	1519	orná půda, zemědělský půdní fond
140/189	1502	orná půda, zemědělský půdní fond
140/190	1752	orná půda, zemědělský půdní fond
140/191	1220	orná půda, zemědělský půdní fond
140/192	1119	orná půda, zemědělský půdní fond
142/1	764	ostatní plocha, ostatní komunikace
146/107	17	orná půda, zemědělský půdní fond
146/108	273	orná půda, zemědělský půdní fond
146/109	438	orná půda, zemědělský půdní fond
146/110	392	orná půda, zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR. Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210. Okres:

CZ020A Praha-západ

Obec: 598313 Trnová Kat.území: 660183 Trnová u Jíloviště

List vlastnictví: 797

Dne 13. 3. 2013 byl prohlášen na majetek společnosti FONTANA DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 271 16 255, se sídlem Vodňanského 1184/1, Praha 6, 169 00, konkurs. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 22. května 2013, č.j. MSPH 99 INS 3183/2013-B-28 byla společnost GRM Insolvence v.o.s. ustanovena insolvenčním správcem společnosti FONTANA DEVELOPMENT s.r.o. Dle § 246 zákona č. 182/2006 Sb., prohlášením konkursu přechází na insolvenční správce oprávnění nakládat s majetkovou podstatou, jakož i výkon práv a plnění povinností, které přísluší dlužníku, pokud souvisí s majetkovou podstatou. Tímto podávám jako oprávněná a dotčená osoba jednat za společnost FONTANA DEVELOPMENT s.r.o., jejíž zájmy jsou Návrhem územního plánu Trnová dotčeny písemné připomínky proti Návrhu územního plánu Trnová sp. zn.: uup:51098/2012/Vr/Trno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP. *Důkaz: Usnesení MPSH 99 INS 3183/2013-B-28. LV č. 797, k.ú. Trnová u Jiloviště, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Kat. pracoviště Praha-západ Oznámení o doručení návrhu územního plánu Trnová, sp. zn.: uup:51098/2012/Vr/Trno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP ze dne 21.2.2018, vyvěšeno na úřední desce den 26.2.2018*

II. Připomínky proti Návrhu územního plánu Trnová

Společnost FONTANA DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 271 16 255, se sídlem Vodňanského 1184/1, 169 00 Praha 6, je tímto jako vlastník pozemků dotčena na svých právech Návrhem územního plánu Trnová, kdy pozemky v jeho vlastnictví jsou zařazeny do zastavitelné plochy Z14 a to v tzv. až druhé etapě a to za níže uvedených podmínek – viz. stránka 40, bod h) Stanovení pořadí změn v území v textové části Návrhu územního plánu Trnová sp. zn.: uup:51098/2012/Vr/Trno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP ze dne 21.2.2018:

- a) V 1. etapě zástavby se zařazují všechny v novém návrhu územního plánu Trnová vyjma plochy Z14, přičemž pozemky FONTANA DEVELOPMENT s.r.o. jsou vymezeny v Z14;
 - b) Zastavitelná plocha Z14 může být realizována až po vyčerpání (rozuměj zastavění) 80 % součtu výměry zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09;
 - c) Povolení pro stavby jednotlivých rodinných domů je vázáno na podmínku realizace kapacity a vyhovující technického vybavení a dopravní obsluhy, zajištění vyhovujícího zásobování pitnou vodou, zajištění vyhovující kapacity čistírny odpadních vod;
 - d) Povolení pro stavby jednotlivých rodinných domů je vázáno na podmínku vybudování obecního úřadu s nezbytným technickým zázemím a vybudování mateřské školy na Z16;
 - e) Povolení pro stavby jednotlivých rodinných domů je vázáno na podmínku vybudování dětského hřiště, víceúčelového sportovního hřiště a vysázení zeleně na Z18;
- dále též jako „Nové podmínky Návrhu územního plánu Trnová“

K výše uvedenému uvádím, že k takovému postupu není žádný racionální ekonomický důvod a tento postup nemá žádnou zákonnou právní oporu v současné platné právní úpravě ani v rozhodnutích již dříve vydaných.

Z FONTANA DEVELOPMENT s.r.o. tento Návrh územního plánu Trnová činí ekonomického vazala nespočetného počtu různých soukromoprávních subjektů (vlastníků pozemků ve vymezených plochách Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, provozovatele zásobování pitnou vodou, provozovatele čistírny odpadních vod, jehož vlastníkem je offshore společnost S.O.N.Y. International Proprietary Limited ze Seychelských ostrovů) a veřejnoprávních subjektů (obec Trnová, Středočeský kraj). Návrh územního plánu Trnová dává a propůjčuje těmto subjektům nástroj pro získání nepřiměřeného ekonomického prospěchu na úkor společnosti FONTANA DEVELOPMENT s.r.o. a další společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o., IČ: 272 30 392, sídlem Dlouhá 705/16, 110 00 Praha 1, a to tím, že tyto subjekty mohou podmiňovat svou vlastní aktivitu ve smyslu realizace prostavěnosti ve výši 80 % součtu výměty zastavitelných ploch Z01 až Z09 nebo ve smyslu aktivity nebo nečinnosti navýšení kapacity ČOV, připojení pitné vody, a to tím, že budou požadovat různé služby a finanční plnění ze strany společnosti FONTANA DEVELOPMENT s.r.o. a společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o., ač na to nemají žádný relevantní právní nárok. FONTANA DEVELOPMENT s.r.o. ani HGF DEVELOPMENT v zásadě nemají žádné právní nástroje, jak donutit tyto třetí subjekty k plnění jejich povinností a stávají se vydíratelným subjektem, který je naprosto odkázán na vůli třetích subjektů.

Návrh nového územního plánu je v rozporu s veřejným zájmem a je způsobilý snížit hodnotu majetkové podstaty dlužníka a tím poškodit celou řadu insolvenčních věřitelů. Návrh je zcela v rozporu s předcházejícími rozhodnutími (viz. dále) a nezachovává podmínky vymezené v rozhodnutích dříve vydaných. Celá řada staveb na dotčených pozemcích je ve fázi rozestavěnosti a nový Návrh územního plánu Trnová by neměl původní podmínky měnit k horšímu a jakýmkoliv způsobem upravovat v neprospěch oprávněných, dotčených subjektů. Obecným zájmem je, aby byly vytvořeny řádné spoluvlastnické vztahy a aby postup obce byl dlouhodobě předvídatelný. Obec již jednou garantovala rozsah zastavěného území a podmínek tam uvedených a vlastníci těchto území vycházejí z toho (vycházeli z toho), že napadeným návrhem na vymezení zastavěného území dojde ke zcela nepředvídatelnému stavu, poškození právní jistoty, jelikož vlastníci pozemků pozemky získali a investovali obrovské finanční prostředky do těchto pozemků s tím, že na nich buď staví, anebo budou moci dále stavět a užívat je i ke stavebním účelům.

Návrh územního plánu Trnová je v příkrém rozporu s územním rozhodnutím č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min ze dne 20.11.2008 ve spojení se stavebním povolením č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2.3.2010 ve spojení s protokolem o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014 a odebírá dotčené společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 27230392, sídlem Dlouhá 705/16, Praha 1, 110 00, práva nabytá v dobré víře v rozporu se zákonem a současnou právní úpravou ČR.

Ve výše uvedených rozhodnutích bylo rozhodnuto o umístění stavby a změny využití území Trnová pro budoucí zástavbu rodinnými domy na pozemcích společnosti FONTANA DEVELOPMENT s.r.o., a to následovně:

B Nemovitosti Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
139/11	3444	ostatní plocha	ostatní komunikace
139/90	2775	ostatní plocha	ostatní komunikace
139/93	4862	ostatní plocha	ostatní komunikace
139/143	203	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
140/4	10544	orná půda	zemědělský půdní fond
140/88	237	orná půda	zemědělský půdní fond
140/121	1200	zahrada	zemědělský půdní fond
140/122	1241	zahrada	zemědělský půdní fond
140/123	1466	zahrada	zemědělský půdní fond
140/124	1808	zahrada	zemědělský půdní fond
140/155	1535	orná půda	zemědělský půdní fond
140/157	1667	orná půda	zemědělský půdní fond
140/158	1647	orná půda	zemědělský půdní fond
140/162	947	orná půda	zemědělský půdní fond
140/163	1122	orná půda	zemědělský půdní fond
140/164	1266	orná půda	zemědělský půdní fond
140/165	1275	orná půda	zemědělský půdní fond

140/166	1103	orná půda	zemědělský půdní fond
140/170	1034	orná půda	zemědělský půdní fond
140/171	1279	orná půda	zemědělský půdní fond
140/172	1309	orná půda	zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává správu katastru nemovitostí ČR. Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210. Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 598313 Trnová
Kat.území: 660183 Trnová u Jíloviště List vlastnictví: 797

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St.= stavební parcela)

140/173	1342	orná půda, zemědělský půdní fond
140/174	1276	orná půda, zemědělský půdní fond
140/181	1860	orná půda, zemědělský půdní fond
140/182	1183	orná půda, zemědělský půdní fond
140/183	1214	orná půda, zemědělský půdní fond
140/184	1363	orná půda, zemědělský půdní fond
140/185	1543	orná půda, zemědělský půdní fond
140/186	2705	orná půda, zemědělský půdní fond
140/187	1252	orná půda, zemědělský půdní fond
140/188	1519	orná půda, zemědělský půdní fond
140/189	1502	orná půda, zemědělský půdní fond
140/190	1752	orná půda, zemědělský půdní fond
140/191	1220	orná půda, zemědělský půdní fond
140/192	1119	orná půda, zemědělský půdní fond
142/1	764	ostatní plocha, ostatní komunikace
146/107	17	orná půda, zemědělský půdní fond
146/108	273	orná půda, zemědělský půdní fond
146/109	438	orná půda, zemědělský půdní fond
146/110	392	orná půda, zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR. Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 598313 Trnová
Kat.území: 660183 Trnová u Jíloviště List vlastnictví: 797

U všech uvedených nemovitostí bylo rozhodnuto o umístění stavby a změny využití území Trnová pro budoucí zástavbu rodinnými domy a komunikacemi či osvětlením. V těchto právně závazných rozhodnutích (Územní rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min, Stavební povolení č.j. MEUC-0062589/2009-Se, Protokol o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014) nejsou uvedeny výše uvedené Nové podmínky a) až e) z nového Návrhu územního plánu Trnová. Společnost FONTANA DEVELOPMENT s.r.o. má za to, že nelze zbavit oprávněný subjekt bez dalších práv již jednou nabytých v dobré víře a ukládat mu nové povinnosti, přičemž v těchto rozhodnutích již

byly posuzovány cíle a úkoly územního plánování a byl posuzován soulad se zákonnými a prováděcími předpisy. Dále není žádná právní a zákonný důvod vymezovat pozemky ve vlastnictví FONTANA DEVELOPMENT s.r.o. do tzv. druhé etapy, neboť podmínky pro zastavěnost těchto pozemků byly již dány v dřívějších rozhodnutích.

S ohledem na uplatněné připomínky, námitky mám jako dotčená osoba za to, že nový návrh územního plánu Trnová v podobě, který je navržen, nemůže být v současné podobě vydán a schválen a musí být uveden do souladu s Územním rozhodnutím č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min ze dne 20.11.2008 ve spojení se Stavebním povolením č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2.3.2010 ve spojení s Protokolem o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014. Z Návrhu územního plánu Trnová musí být vypuštěny Nové podmínky Návrhu územního plánu Trnová a) až e) a mohou být uvedeny pouze podmínky z dřívějších rozhodnutí ve smyslu Územního rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min ze dne 20.11.2008 ve spojení se Stavebním povolením č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2.3.2010 ve spojení s Protokolem o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014.

Důkaz:

- Územní rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min ze dne 20.11.2008
- Stavební povolením č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2.3.2010
- Protokol o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014

Vyhodnocení: Pisatelé se cítí dotčeni na svých právech u pozemků zařazených územním plánem v rámci plochy Z14 do II. etapy, a vzhledem k existenci platných správních rozhodnutí žádají zrušit všechna omezení uvedená v pořizovaném územním plánu spočívající v podmíněnosti a etapizaci výstavby, když se domáhají ochrany tzv. dobré víry a ochrany dlužníků v rámci insolvenčního řízení. Podle pisatelů postup pořizovatele při tvorbě územního plánu nemá žádný racionální ekonomický důvod ani žádnou zákonnou právní oporu v současné platné právní úpravě nebo v rozhodnutích již dříve vydaných. K tomu pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu uvádí následující: Z výsledné verze územního plánu je zřejmé, že plocha Z14 je v něm z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití zařazena do ploch BI bydlení individuální, tedy v tomto bodě není územní plán v rozporu s požadavky pisatelů, a tedy ani s vydanými správními rozhodnutími. Návrh územního plánu vydané územní rozhodnutí respektuje. Předmětné pozemky jsou pak návrhem územního plánu zařazeny do zastavitelných ploch Z.12, Z.14, Z.16, Z.17 a Z.18, přičemž pro zastavitelné plochy Z.14, Z.16, Z.17 a Z.18 byla stanovena podmínka zpracování regulačního plánu. Rozpor tedy nastává v případě etapizace a podrobněji stanovených podmínek. K tomu pořizovatel společně s určeným zastupitelem uvádí, že požadavky na stanovení podmínek, včetně etapizace vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání podle § 50 stavebního zákona (případně z dalších dohodovacích řízení). Jedná se o změnu stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále o stanovisko OŽP Černošice č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořizování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu. Ostatně i z judikatury soudů vyplývá, že soulad se zákonem je posuzován v rámci řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. K legitimnímu očekávání pisatelů ohledně vydání stanovisek, která jsou

v rozporu s jejich představami, uvádíme že pisatel není nadán právem (v rámci údajného legitimního očekávání) požadovat, aby věcně a místně příslušný dotčený orgán, který toto legitimní očekávání zjevně nezaložil, nepostupoval podle příslušného zákona, důsledkem čehož by mělo být vydání úplně jiného, pisatelům plně vyhovujícího stanoviska. Za situace, kdy dotčený správní orgán postupuje v souladu s příslušným zvláštním zákonem a na základě zmocnění v něm uvedeném chrání veřejné zájmy, nelze přisvědčit argumentaci pisatelů, že jim svědčilo legitimní očekávání, která se vážou k rozhodnutím vydaným jiným správním orgánem. Obecné tvrzení pisatelů o tom, že návrh nového územního plánu je v rozporu s veřejným (blíže však ze strany pisatele nespécifikovaným) zájmem považujeme ze vyvrácené, pisatelé sami o sobě žádný veřejný zájem hájit nemohou, jedná se toliko o jejich soukromé zájmy. Respektování stanovisek dotčených orgánů hájících veřejný zájem vyplývající ze zvláštních zákonů, nemůže způsobovat nezákonnost regulace obsažené v územním plánu, je tomu přesně naopak, kdy nerespektování stanovisek by nezákonnost způsobilo. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu a v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán je dohodou v území vyjadřující kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů a vlastníků pozemků a staveb. Cílem je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využívání území. Tato koordinace veřejných a soukromých zájmů patří mezi základní cíle územního plánování definované v § 18 stavebního zákona. Tvrzení pisatelů, že obec již jednou garantovala rozsah zastavěného území a podmínek v něm uvedených nijak nezpochybňujeme, stejně jako skutečnost, že pravomocná územní rozhodnutí jsou ze zákona limitem pro změny v území, a dokonce limitem pro soudní přezkum opatření obecné povahy, pokud by obec měla územní plán, na základě kterého bylo tohoto rozhodnutí vydáno, a tento by bylo možné ještě soudně přezkoumat. Což však není případ Obce Trnová, kde platnost územního plánu skončila 31. 12. 2015. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když předmětné pozemky zařadil v rámci ploch s RZV, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový územní plán odpovídal svým funkčním využitím pro danou lokalitu požadavkům z těchto rozhodnutí. Z existence těchto rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byla lokalita regulována dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době vypořádání připomínky již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobena zcela novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je zejména značný plošný rozsah umístěvaného záměru, u kterého dotčený orgán ochrany přírody a krajiny shledal zásah do krajinného rázu, a proto v souladu s veřejnými zájmy hájenými na základě zvláštních zákona uplatnil ve svém stanovisku požadavky ve vztahu k řešení této problematiky v regulačním plánu. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byly pozemky součástí

zastavitelné plochy a na základě nichž byla vydána správní rozhodnutí) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném stavebním zákoně nebyl upraven pojem udržitelného rozvoje a pořizované územní plány nepodléhaly posuzování na udržitelný rozvoj území a stejně tak nebylo požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. V současné době lze spolehlivě konstatovat, že návrh takto rozsáhlých zastavitelných ploch by v novém právním prostředí stavebního zákona platného v době vyhodnocení připomínky, v žádném případě nemohl projít kladným projednáním! K tomu je třeba připomenout, že obec nemá platný žádný územní plán ani vymezeno zastavěné území! Předmětné pozemky jsou tedy nezastavěným územím a není možné v ní realizovat prakticky žádnou výstavbu. Návrh územního plánu, který bude posléze vydán opatřením obecné povahy tedy nepřináší vlastníkům omezení nebo změnu regulace, ale v podstatě zařazuje jejich pozemky mezi pozemky zastavitelné, čímž je značně zhodnocuje. Není proto zřejmé, z čeho vůbec pisatelé dovozují, že by jejich práva byla krácena. Situace vlastníků pozemků se naopak zlepšila a jejich majetek je zhodnocen oproti situaci, kdy vlastní pozemky v nezastavěném území, kde je možné realizovat výstavbu jen za velmi omezených podmínek podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že požadavku pisatelů na vypuštění nových podmínek vyhovět nelze. Pro úplnost vypořádání ještě uvádíme, že došlo k úpravě procenta zastavění (které již není 80%) a dalších podmínek etapizace nastavených nyní takto:

Plocha Z.14 - BI - Plochy bydlení - bydlení individuální - PU - Plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná. Zastavitelná plocha Z.14 může být realizována až po vyčerpání (zastavění) 20% součtu výměry zastavitelných ploch Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, Z.7, Z.8 a Z.9. Zastavitelná plocha Z.14 může být realizována až po realizaci vyhovujícího občanského vybavení obce, tj. vyhovujícího potřebám obce Trnová po naplnění všech v Územním plánu Trnová navržených rozvojových ploch. Občanské vybavení musí být realizováno a dimenzováno tak, aby bylo vyhovující i pro II. etapu výstavby bydlení na ploše Z.14. Jedná se o realizaci občanského vybavení OV - veřejná infrastruktura na ploše Z.16 a realizaci veřejné zeleně ZS - zeleň sídelní ostatní na ploše Z.18. Na ploše Z.16 určené pro občanské vybavení OV - občanské vybavení veřejné musí být vybudován obecní úřad s nezbytným zázemím technických služeb a mateřská škola. Na ploše Z.18 určené pro zeleň ZS - zeleň sídelní ostatní, musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázena zeleň. Etapizace je zejména v případě návrhu značně rozsáhlých zastavitelných ploch naprosto legitimním nástrojem územního plánování, a o tom zda podle pisatele může být nástrojem pro získání nepřiměřeného ekonomického prospěchu jednoho na úkor druhého, nepřísluší pořizovateli spekulovat. Úkolem pořizovatele je, aby proces pořizování územního plánu proběhl zákonným postupem; úkolem zpracovatele územního plánu je pak naplnit obsah a účel územního plánu, kterým podle § 43 stavebního zákona je zejména stanovení základní koncepce rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání; uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury, případně dalších stavebním zákonem předepsaných požadavků.

- **S.O.N.Y. International Proprietary Limited, právně zast. Mgr. Ing. Ing. Tomášem Kubíkem, advokátem – písemnost ze dne 27. 3. 2018**

Citace: „Ke sp. zn: uup: 51098/2012/VrTrno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP

Věc: Námitky proti návrhu územního plánu Trnová, žádost o prodloužení lhůty. Dne 26. 2. 2018 byl vyvěšen veřejnou vyhláškou (Oznámení o doručení návrhu územního plánu Trnová) na úřední desce pořizovatele, Městského úřadu v Černošicích, návrh územního plánu Trnová (obec Trnová u Jíloviště, PSČ: 252 10, IČ: 00640701).

Pořizovatelem návrhu územního plánu Trnová (dále jen „Návrh“) je Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, objednatelem Návrhu Obec Trnová, IČ: 00640701, zpracovatelem Návrhu Ing. Arch. Milič Maryška, IČ: 16125703.

Společnost S.O.N.Y. International Proprietary Limited je vlastníkem vodovodní a kanalizační infrastruktury v obci Trnová.

Společnost S.O.N.Y. podává proti Návrhu tyto námitky a tuto žádost o prodloužení lhůty k podání námitek. S.O.N.Y. je vlastníkem vodovodní a kanalizační infrastruktury v obci Trnová. S.O.N.Y. je prostřednictvím svého právního zástupce aktivní ve všech řízeních, vedených jak před Městským úřadem Černošice (Odbor životního prostředí, oddělení vodního hospodářství, Ing. Ivana Landovská), tak i ostatními státními orgány a správními úřady, například Městský úřad Mníšek pod Brdy, stavební úřad (Šárka Jochmanová), nebo přímo obec Trnová. Pro společnost S.O.N.Y. je s podivem, že za několik let přípravy Návrhu nebyla v této věci ani jednou nikým z osob podílejících se na přípravě Návrhu kontaktována, aktivita nebyla s ní nijak koordinována, dokonce není v Návrhu ani vůbec zmíněna (přitom je v Návrhu konstatováno, že pozice S.O.N.Y. a její další kroky v rozvoji jí vlastněné infrastruktury jsou pro obec Trnová klíčové). Operativně je v kontaktu se zástupci objednatele Návrhu, obcí Trnová: nikdy s právním zástupcem společnosti S.O.N.Y. nebylo nijak konzultováno nic z obsahu Návrhu. Návrh obec Trnová vyhotovila a zveřejnila podstatně dříve, než bylo ještě před pár měsíci veřejně avizováno. Stalo se tak v době, kdy i S.O.N.Y. připravuje zásadní rekonstrukci a zvýšení kapacity ČOV v Trnové, v koordinaci s provozovatelem (VaK Beroun). Ani provozovatel se nezmínil, že by byl s jakýmkoliv dotazem na provoz infrastruktury kontaktován. Není nám známo žádné odborné stanovisko nebo dokonce posudek, který by nějakým způsobem podporoval (sporná a nepodložená) tvrzení ohledně infrastruktury v Návrhu. Za této situace S.O.N.Y. žádá o prodloužení lhůty k uplatnění písemných připomínek k Návrhu, a to do 30. 6. 2018.

S.O.N.Y. se k zajištění řádného rozvoje obce Trnová musí sejít a konzultovat Návrh se všemi dotčenými subjekty, a dát do souladu potřeby a možnosti obce Trnová, dotčených vlastníků a své vlastní.“

Vyhodnocení: Pořízovatel společně s určeným zastupitelem konstatují, že uplatněná písemnost nazvaná námitky, námitkami není. Ve veřejné vyhlášce s oznámením o doručení územního plánu bylo v poučení zcela jednoznačně uvedeno, že podle § 50 stavebního zákona lze uplatňovat toliko připomínky. Stejně tak zde bylo uvedeno, že k později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Prodloužení lhůty pro uplatňování připomínek ze strany pořizovatele není přípustné nejen podle stavebního zákona ale i s ohledem na skutečnost, že takového jednání pořizovatele by zakládalo nerovný přístup ke všem ostatním. Pro úplnost uvádíme, že konzultace s právním zástupcem pisatele stavební zákon nepředepisuje a opět v rámci zachování rovného práva a přístupu ke všem ostatním „účastníkům řízení“, není možné někoho upřednostňovat. V následujících fázích pak společnost S.O.N.Y využila institut § 23a oprávněného investora a k projednání etapy územního plánu k veřejnému projednání proto byla samostatně obeslána a vyzvána k uplatnění stanoviska.

- **Plejada Interprises, spol. s.r.o. – písemnost ze dne 27. 3. 2018**

Citace: „Ke sp. zn: uup: 51098/2012/VrTrno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP
Námitky proti návrhu územního plánu Trnová. Dne 26. 2. 2018 byl vyvěšen veřejnou vyhláškou (Oznámení o doručení návrhu územního plánu Trnová) na úřední desce pořizovatele, Městského úřadu v Černošicích, návrh územního plánu Trnová (obec Trnová u Jíloviště, PSČ: 252 10, IČ: 00640701). Pořízovatelem návrhu územního plánu Trnová (dále jen „Návrh“) je Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, objednatelem Návrhu Obec Trnová, IČ: 00640701, zpracovatelem Návrhu Ing. Arch. Milič Maryška, IČ: 16125703. Společnost Plejada Interprises, spol. s.r.o., IČ: 26125048 je vlastníkem pozemků v k.ú. Trnová, parc. č. 140/89 a 140/91 (dále jen „Pozemky“). Společnost Plejada Interprises, spol. s.r.o., IČ: 26125048 (dále jen „Účastník“) podává proti Návrhu ve stanovené lhůtě tyto námitky. Předně Návrh a jeho doprovodné dokumenty včetně odůvodnění obsahují nepravdivé informace. Není pravdou, že v současné době platí pro území obce Trnová Územní plán sídelního útvaru Trnová. Platnost dřívějšího územního plánu byla časově omezena a skončila. Aktuálně se podmínky pro další výstavbu v Trnové řídí dle územního rozhodnutí Stavebního úřadu Mníšek pod Brdy (dále jen „Úřad“) č.j. SÚ 461/03 – ÚP 043/Tr ze dne 30. 10. 2003 (dále jen „Rozhodnutí“). Rozhodnutí se týká stavby s názvem „Fontána Trnová“,

obsahuje územní rozhodnutí o umístění stavby, územní rozhodnutí o dělení (scelování pozemků) a územní rozhodnutí o využití území a zřízení zahrad.

V případě vydání rozhodnutí a v navazujících řízeních se postupuje dle zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Rozhodnutí představuje dle § 9 a § 67 a násl. zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, správní rozhodnutí a v souladu s touto právní úpravou zároveň obsahuje výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků. Proti Rozhodnutí bylo podáno odvolání a odvolací orgán (Krajský úřad Středočeského kraje) ho změnil, a platí tedy, že platným územním rozhodnutím je Rozhodnutí ve znění změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje. Na obsahové náležitosti územního rozhodnutí se aplikují taktéž vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona. V případě Rozhodnutí jsou všechny požadavky stanovené pro určité druhy územních rozhodnutí splněny. Dle § 117 odst. 1 písm. a) v té době účinného a platného zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, dále jen „SZ“), ve znění pozdějších předpisů, jsou stavebními úřady obecní úřady obcí s rozšířenou působností. V případě tohoto Rozhodnutí byl tedy Úřad věcně příslušným Rozhodnutí vydat. Územní rozhodnutí (a tedy i Rozhodnutí) zároveň představuje dle § 9 a § 67 a násl. zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SR“), rozhodnutí a dle § 68 odst. 1 SR tedy musí obsahovat výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků. Tyto náležitosti jsou v Rozhodnutí v souladu s SR obsaženy. Dle § 68 odst. 5 SR se v poučení uvede, zda je možné proti rozhodnutí podat odvolání, v jaké lhůtě je tak možno učinit, od kterého dne se tato lhůta počítá, který správní orgán o odvolání rozhoduje, a u kterého správního orgánu se odvolání podává. Dle § 75 odst. 1 SR vyznačuje právní moc správní orgán, který rozhodnul v posledním stupni, přičemž na požádání účastníka může jeho stejnopis dle § 75 odst. 2 SR opatřit touto doložkou správní orgán prvního stupně. V poučení uvedeném v Rozhodnutí je uvedeno, že se proti němu lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje (§ 83 odst. 1 SR). K takovému podání odvolání taktéž dle předaných pokladů došlo a Krajský úřad Středočeského kraje dne 26. 4. 2003 svým rozhodnutím č.j. ÚSR 138/2004/Pv předmětné Rozhodnutí (dle § 90 odst. 1 písm. c) SR) změnil v jeho výroku I. bodu a), b), d), g) a ch) a taktéž v jeho podmínkách v bodě 5. Platným územním rozhodnutím je tedy Rozhodnutí ve znění změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje. Rozhodnutí bylo zároveň vydáno dle § 42 odst. 2 SZ veřejnou vyhláškou, přičemž tento postup je mimo jiné umožněn v případech rozhodnutí o umístění stavby zvláště rozsáhlé, s velkým počtem účastníků. Doručení takového rozhodnutí se provede vyvěšením územního rozhodnutí po dobu 15 dnů způsobem v místě obvyklým, přičemž poslední den této lhůty je považován za den jeho doručení. Dle § 4 odst. 1 v této době účinné vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona (dále jen „Vyhláška“), musí rozhodnutí o umístění stavby obsahovat jméno (název) a adresu (sídlo) navrhovatele, dále druh, účel a stručný popis stavby s uvedením její kapacity, druhy a parcelní čísla pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba umísťuje (u liniových a zvláště rozsáhlých staveb popis území), taktéž určení stavebního pozemku, podmínky pro umístění stavby na něm a pro zpracování projektové dokumentace, a to včetně rozsahu a podrobnosti jejího zpracování, dále rozhodnutí o námitkách účastníků řízení, a v poslední řadě dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší než dva roky. V případě Rozhodnutí je navrhovatel označen v souladu s Vyhláškou, stejně jakou jsou v souladu s ním i vymezeny pozemky, na nichž má být Stavba umístěna. Stejně tak jsou ve výroku I. písm. a) až l) Rozhodnutí v souladu s vyhláškou vymezeny jednotlivé stavby. Zbývající Vyhláškou požadované náležitosti jsou taktéž obsaženy. V případě územního rozhodnutí o dělení (scelování) pozemků je třeba dle § 8 odst. 1 Vyhlášky uvést označení (název) a adresu (sídlo) navrhovatele, vymezit území, popřípadě pozemky podle katastrů nemovitostí, kde má ke změnám dojít, a taktéž stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků. Tyto podmínky jsou ve výroku II. ve spojení s body 2. a 3. podmínek Rozhodnutí splněny. Pro územní rozhodnutí o využití území (resp. zřízení zahrad) je třeba dle § 5 odst. 1 Vyhlášky uvést jméno (název) a adresu (sídlo) navrhovatele, dále druhy a parcelní čísla pozemků podle katastru nemovitostí, taktéž stručný popis způsobu využití území, podmínky pro nové využití území, rozhodnutí o námitkách účastníků řízení, dobu platnosti takového rozhodnutí, pokud má být delší, než stanoví zákon, a nakonec i způsob úpravy území (krajiny) po ukončení

povoleného užívání území, pokud nejde o opatření trvalé. Tyto náležitosti jsou v Rozhodnutí, konkrétně v jeho výroku III. ve spojení s bodem 5. a násl. podmínek Rozhodnutí splněny. Platnost Rozhodnutí je stavebním úřadem stanovena na 3 roky ode dne nabytí jeho právní moci, tj. do 13. 5. 2007. Zákonná úprava umožňovala stavebnímu úřadu stanovit platnost delší než zákonem určené 2 roky, přičemž při stanovení délky platnosti nebyl stavební úřad zákonem omezen. K zachování platnosti postačí, pokud je v této lhůtě podána alespoň žádost o vydání stavebního povolení či je započato s využitím území ke stanovenému účelu. Na základě Rozhodnutí bylo nejen opakovaně požádáno o vydání stavebního povolení, ale dokonce byla vydána pravomocná stavební povolení a kolaudační rozhodnutí, jak uvedeno detailněji níže. Zákonné požadavky pro zachování platnosti Rozhodnutí tedy byly splněny a Rozhodnutí je tedy v současnosti platným územním rozhodnutím. Dne 2. 8. 2004 byla podána žádost o vydání stavebního povolení na stavbu s názvem Vodní hospodářství sídelního útvaru „Fontána“ Trnová – vodovodní a kanalizační přípojka, a to na základě Rozhodnutí (ve znění změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje). Stavební povolení bylo vydáno Úřadem dne 20. 10. 2004 pod č.j. SÚ 5798/04-3501/04/Tr a nabylo právní moci dne 23. 11. 2004. Na základě tohoto stavebního povolení byla Úřadem dne 7. 9. 2005 a 31. 1. 2006 vydána kolaudační rozhodnutí pod č.j. SÚ 5252/05-3501/04/Tr, kterými bylo povoleno užívání této stavby a která nabyly právní moci dne 11. 10. 2005, resp. 7. 3. 2006. Dále bylo na základě Rozhodnutí (a žádosti ze dne 14. 6. 2004) dne 24. 8. 2004 Úřadem vydáno stavební povolení č.j. SÚ 4070/04-3140/04/Tr, kterým byla povolena stavba s názvem Dopravní řešení sídelního útvaru „Fontána“ Trnová – místní komunikace a ozelenění, přičemž toto stavební povolení nabylo právní moci dne 29. 9. 2004. Užívání této stavby bylo následně Úřadem postupně povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 6105/05-3140/04/Tr ze dne 14. 9. 2005, které poté nabylo právní moci dne 3. 10. 2005, a taktéž kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 10945/04-3140/04/Tr ze dne 22. 2. 2005, které poté nabylo právní moci dne 14. 3. 2005. Dne 6. 8. 2004 bylo (na základě žádosti ze dne 14. 6. 2004) taktéž Úřadem vydáno stavební povolení na stavbu s názvem Veřejné osvětlení sídelního útvaru „Fontána“ Trnová, č.j. SÚ 4071/04-3120/04/Tr. Toto stavební povolení nabylo právní moci dne 13. 9. 2004 a na jeho základě bylo poté Úřadem dne 14. 9. 2005 vydáno kolaudační rozhodnutí č.j. SÚ 6106/05-3120/04/Tr, které následně nabylo právní moci dne 3. 10. 2005. Vzhledem k tomu, že všechna výše uvedená rozhodnutí, a to včetně Rozhodnutí, jsou opatřena doložkou právní moci, a s ohledem na § 73 odst. 2 SŘ je pravomocné rozhodnutí závazné pro účastníky a pro všechny správní orgány. Dle § 40 odst. 1 SZ platí, že rozhodnutí o umístění stavby a rozhodnutí o využití území platí dva roky ode dne, kdy nabylo právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech delší lhůtu (k čemuž ostatně Úřad přistoupil)¹, a v případě Rozhodnutí tedy platí lhůta v délce 3 let. Rozhodnutí však zároveň nepozbývá platnosti, pokud byla v těchto lhůtách podána žádost o stavební povolení nebo povolení k terénním úpravám a pracím podle SZ, nebo bylo-li započato s využitím území ke stanovenému účelu. V samotném Rozhodnutí je uvedeno, že k zachování jeho platnosti postačí podání žádosti o stavební povolení v této lhůtě. Tyto podmínky tedy byly v případě Rozhodnutí splněny, ba dokonce proběhla i příslušná stavební a kolaudační řízení s pravomocným ukončením. Pro úplnost znovu dodáváme, že dle § 40 odst. 4 SZ je Rozhodnutí závazné i pro právní nástupce jeho navrhovatele a ostatních účastníků územního řízení. Lze tedy konstatovat, že v případě Rozhodnutí ve znění jeho změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje se jedná o platné a závazné rozhodnutí ve smyslu příslušných zákonů. Není pravdou, jak uvádí odůvodnění Návrhu, že Návrh je zpracován podle zákona a v souladu s prováděcími předpisy, a v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydanou Středočeským krajem. Návrh je v přímém rozporu s Rozhodnutím, které je platné a aktuálně právně závazné.

Návrh se tak přímo dotýká majetku Účastníka, jeho možného využití, a tedy tím i jeho hodnoty. Návrh je v rozporu se základní ústavní zásadou právní jistoty.

Účastník žádá, aby Návrh zrušil veškeré omezení, která jsou v Návrhu uváděna, zejména podmínky další výstavby až po dokončení předchozí výstavby na jiných pozemcích v obci, která je zcela mimo sféru vlivu Účastníka a je v rozporu s Rozhodnutím. Pozemky vznikly oddělením z původního pozemku 140/1 v k.ú. Trnová, který byl určen pro zónu obytné zástavby. Konstatuje to i stanovisko příslušného stavebního úřadu (Městský úřad Mníšek pod Brdy, stavební úřad)

ze dne 21. 3. 2006, s odvoláním se na vyhlášku obce Trnová č. 7, o závazné části územního plánu ze dne 22. 11. 1999.

Návrh stanovuje podmínku, že na ploše označené Z16 (ve vlastnictví Účastníka) musí být vybudován obecní úřad s nezbytným zázemím technických služeb a mateřská škola, a na ploše označené Z18 (ve vlastnictví Účastníka) musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázená zeleň. Objednatelem Návrhu je obec Trnová, která ale pro účely výstavby svého obecního úřadu zakoupila do svého vlastnictví pozemek parc. č. 22 v centru obce o výměře 556 m². Tento záměr a realizace byl opakovaně veřejně projednáván a je zanesen do zápisu z jednání zastupitelstva obce, naposledy na 27. zasedání zastupitelstva obce Trnová, konaného dne 27. 2. 2018, bod 6, výstavba nového obecního úřadu na pozemcích p. č. 22, 139/2 a 139/246. Omezení plochy Z16 je tak zcela nesmyslné a v rozporu se skutečným stavem a potřebami obce Trnová. Omezení definované Návrhem pro plochu Z18 je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutím. Návrh je v rozporu s veřejným zájmem a snižuje majetkovou hodnotu Účastníka, nabytou v dobré víře za platného právního stavu, je v rozporu se stále platným Rozhodnutím a nezachovává podmínky vymezené ve dříve vydaných rozhodnutích, zejména v Rozhodnutí. Obecným zájmem právního státu je zásada právní stability a předvídatelnosti (správních) rozhodnutí. Návrhem dochází k dříve nepředvídatelnému právnímu stavu, poškození majetkových zájmů Účastníka a právní jistoty. Návrh akcentuje principy ochrany přírodních hodnot, rozvoje obce, historických památek obce, ale nerespektováním stávajícího platného právního stavu porušuje základní právní principy právního státu, princip právní jistoty, právo na vlastnictví a jeho ochranu a právo na ochranu investic, garantované i mezinárodními úmluvami, a to za situace, kdy subjekty vlastníci nemovitosti dotčené Návrhem (např. Účastník) investovali řádově desítky milionů Kč do pořízení těchto nemovitostí a jejich další development, který je aktuálně chráněn platnými rozhodnutími vydanými na základě zákona a v souladu se zákonem. Přijetí Návrhu povede ke škodám velkého rozsahu na majetku soukromých vlastníků, za které někdo musí nést odpovědnost, občanskoprávní z titulu náhrady škody a pravděpodobně i trestněprávní, předpokládáme na prvním místě zejména objednatel Návrhu a konkrétní fyzické osoby, zadávající pořizovateli Návrhu závazné pokyny. Účastník zde neshledává žádný právní a zákonný důvod pro úpravu jím vlastněných pozemků Návrhem, který je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími. Jako dotčená osoba má účastník za to, že Návrh nemůže být v navržené podobě vydán a schválen a musí být uveden do souladu s platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutím. Z Návrhu musí být vypuštěny omezující podmínky nad rámec Rozhodnutí, a jakékoliv územní pravidla stanovená v Návrhu musí být v souladu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími.“

¹ Dle SZ není stavební úřad nijak omezen v prodloužení délky platnosti územního rozhodnutí odchýlně od zákona.

Vyhodnocení: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem konstatují, že uplatněná písemnost nazvaná námítky, námítkami není. Ve veřejné vyhlášce s oznámením o doručení územního plánu bylo v poučení zcela jednoznačně uvedeno, že podle § 50 stavebního zákona lze uplatňovat toliko připomínky. Neaktuální informace o územním plánu sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Trnová, byly z územního plánu vypuštěny. Společnost Plejada Interprises, s r.o. (dále jen pisatel) ve své připomínce namítá, že není pravdou, že návrh územního plánu je zpracován podle zákona a v souladu s prováděcími předpisy, ani v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou Středočeským krajem. V čem však pisatel spatřuje rozpor se stavebním zákonem, jeho prováděcími předpisy, popř. s politikou územního rozvoje nebo s krajskou dokumentací ve své připomínce neuvádí. Pořizovatel toto obecné tvrzení zcela odmítá a může jej vypořádat toliko odkazem na vyhodnocení uvedené v kapitolách 2.1, 2.2 a 4. textové části odůvodnění územního plánu a dále pak s odkazem na stanovisko nadřízeného orgánu územního plánu, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska souladu s PÚR a ZÚR Středočeského kraje a konstatuje, že neshledal žádné rozpory. Toto stanovisko je v plné citaci uvedeno v kapitole 15. textové části odůvodnění územního plánu. Dále pisatel namítá, že návrh územního plánu je v přímém rozporu s platným vydaným rozhodnutím, neboť se dotýká jeho

majetku, možného využití a jeho hodnoty a žádá, aby byla zrušena veškerá omezení v územním plánu uvedená, protože takový návrh je v rozporu s veřejným zájmem a snižuje majetkovou hodnotu nabytou v dobré víře. K tomu pořizovatel společně s určeným zastupitelem uvádí následující:

Z výsledné verze územního plánu je zřejmé, že plochy Z14, Z16 a Z18 jsou zařazeny v zastavitelných plochách, a to jako plochy BI bydlení individuální, občanského vybavení veřejného OV, občanského vybavení komerčního OK a sídelní zeleně ZS - tedy v tomto bodě není územní plán v rozporu s požadavky pisatelů, a tedy ani s vydanými správními rozhodnutími, které byly vydány toliko na veřejnou technickou a dopravní vybavenost obsluhující budoucí zastavitelné území. V ploše ZS (Z.18) jsou umožněny stavby pro sport (dle ÚR se jedná o plochu C pro stavbu sportovního zařízení); plocha veřejného prostranství – zeleně je pak v ÚP vymezena v souladu s § 7, odst. 2, Vyhlášky 501/2006 Sb. vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Rozpor nastává v případě etapizace a podrobněji stanovených podmínek. K tomu pořizovatel společně s určeným zastupitelem uvádí, že požadavky na stanovení podmínek vyplynuly ze změny legislativy, za které je projednáván územní plán pořizován. Tvrzení pisatele o vydaných a platných správních rozhodnutích nijak nezpochybňujeme, stejně jako skutečnost, že pravomocná územní rozhodnutí jsou ze zákona limitem pro změny v území, a dokonce limitem pro soudní přezkum opatření obecné povahy, pokud by obec měla územní plán, na základě kterého bylo tohoto rozhodnutí vydáno, a tento by bylo možné ještě soudně přezkoumat. Což však není případ Obce Trnová, kde platnost územního plánu skončila 31. 12. 2015. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když předmětné pozemky zařadil do zastavitelného území, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový územní plán svým funkčním využitím pro danou lokalitu odpovídal požadavkům vyplývajícím z těchto rozhodnutí. Z existence těchto rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byla lokalita regulována dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem. Je potřebné zdůraznit, že podmínky doplněné do územního plánu vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání podle § 50 stavebního zákona (případně z dalších dohodovacích řízení). Jedná se o změnu stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále o stanovisko OŽP Černošice č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořizování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu. Ostatně i z judikatury soudů vyplývá, že soulad se zákonem je posuzován v rámci řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí. K legitimnímu očekávání pisatelů ohledně vydání stanovisek, která jsou v rozporu s jejich představami, uvádíme že pisatel není nadán právem (v rámci údajného legitimního očekávání) požadovat, aby věcně a místně příslušný dotčený orgán, který toto legitimní očekávání zjevně nezaložil, nepostupoval podle příslušného zákona, důsledkem čehož by mělo být vydání úplně jiného, pisatelům plně vyhovujícího stanoviska. Za situace, kdy dotčený správní orgán postupuje v souladu s příslušným zvláštním zákonem a na základě zmocnění v něm uvedeném chrání veřejné zájmy, nelze přisvědčit argumentaci pisatele vztahující se

očekávané právní jistotě, vázané k rozhodnutím vydaným jiným správním orgánem. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době vypořádání připomínky již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobena zcela novým požadavkům, které jsou pak ve veřejné zájmu stavebním zákonem definovány jako požadavky na vymezení veřejné infrastruktury podle § 2 odst. (1) písmene m), nebo podle § 7 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území jako plochy veřejných prostranství. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je zejména značný plošný rozsah umístěvaného záměru, u kterého je třeba naplnit výše uvedené požadavky na řešení veřejné infrastruktury a ploch veřejných prostranství. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byly pozemky součástí zastavitelné plochy a na základě nichž byla vydána správní rozhodnutí) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném stavebním zákoně nebyl upraven pojem udržitelného rozvoje a pořizované územní plány nepodléhaly posuzování na udržitelný rozvoj území a stejně tak nebylo požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, ke kterým by musel pořizovatel přihlížet, ani nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. V současné době lze spolehlivě konstatovat, že návrh takto rozsáhlých zastavitelných ploch by v novém právním prostředí stavebního zákona platného v době vyhodnocení připomínky, v žádném případě nemohl projít kladným projednáním! K tomu je třeba připomenout, že obec nemá platný žádný územní plán ani vymezeno zastavěné území! Předmětné pozemky jsou tedy nezastavěným územím a není možné v ní realizovat prakticky žádnou výstavbu. Návrh územního plánu, který bude posléze vydán opatřením obecné povahy tedy nepřináší vlastníkům omezení nebo změnu regulace, ale v podstatě zařazuje jejich pozemky mezi pozemky zastavitelné, čímž je značně zhodnocuje. Není proto zřejmé, z čeho vůbec pisatelé dovozují, že by jejich práva byla krácena. Situace vlastníků pozemků se naopak zlepšila a jejich majetek je zhodnocen oproti situaci, kdy vlastní pozemky v nezastavěném území, kde je možné realizovat výstavbu jen za velmi omezených podmínek podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Na závěr pro úplné vypořádání uplatněné písemnosti k připomínce, že omezení plochy Z16 je zcela nesmyslné a v rozporu se skutečným stavem a potřebami obce Trnová uvádíme, že tvrzení pisatele ohledně usnesení zastupitelstva a realizace záměru obecního úřadu na pozemcích p.č. 22, 139/2 a 139/246 v k.ú. Trnová u Jíloviště, není přílehlá. Na jednání zastupitelstva, na které se pisatel odkazuje, bylo starostou obce konstatováno, že návrh NOVÉHO územního plánu stavbu občanské vybavenosti na těchto pozemcích umožňuje a dále bylo řešeno objednání projektanta na obhlídku parcel a jednání o představách, co by měl nový obecní úřad obsahovat. Následně však pak obec od svého původního záměru na výstavbu obecního úřadu na výše uvedených pozemcích ustoupila. Jak vyplývá ze strategického plánu rozvoje obce Trnová v okrese Praha – západ schváleném usnesením Zastupitelstva 3/10/2020 dne 6. 2. 2020, s výstavbou obecního úřadu je počítáno v rámci výstavby komunitního centra v nově vzniklém centru obce, což je ostatně i v souladu s již dříve vydaným územním rozhodnutím č.j. SÚ-461/03-ÚP043/Tr.

- **ASÝLIE, s.r.o. – písemnost ze dne 27. 3. 2018**

Citace: „Ke sp. zn: uup: 51098/2012/VrTrno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP

Námítky proti návrhu územního plánu Trnová. Dne 26. 2. 2018 byl vyvěšen veřejnou vyhláškou (Oznámení o doručení návrhu územního plánu Trnová) na úřední desce pořizovatele, Městského úřadu v Černošicích, návrh územního plánu Trnová (obec Trnová u Jíloviště, PSČ: 252 10, IČ: 00640701). Pořizovatelem návrhu územního plánu Trnová (dále jen „Návrh“) je Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, objednatelům Návrhu Obec Trnová, IČ: 00640701, zpracovatelem Návrhu Ing. Arch. Milič Maryška, IČ: 16125703. Společnost ASÝLIE, s.r.o., IČ: 27404382 je vlastníkem pohledávky za společností HGF DEVELOPMENT, s.r.o., IČ: 27230392, která je v konkursu a která vlastní pozemky v k.ú. Trnová: podle LV 805 vlastní 84.354 m², celkem 52 pozemků, z toho 60.089 m² (40 pozemků), určených podle projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí „Fontana – V“ k výstavbě rodinných domů, 24.265 m² (12 pozemků) pro komunikace a trafostanice včetně pozemků z prvních etap s již zkolaudovanými inženýrskými sítěmi a komunikacemi, z toho 20.338 m² určených podle projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí „Fontana – V“ k výstavbě komunikace a trafostanic. Z prodeje majetku společnosti HGF DEVELOPMENT, s.r.o., v konkursu, tedy pozemků v k.ú. Trnová, dotčených Návrhem, bude uspokojena pohledávka společnosti ASÝLIE, s.r.o. z titulu zástavního práva ve prospěch společnosti ASÝLIE, s.r.o. na části majetku (pozemky v k.ú. Trnová, dotčené Návrhem) společnosti HGF DEVELOPMENT, s.r.o., v konkursu. Společnost ASÝLIE, s.r.o., IČ: 27404382 (dále jen „Účastník“) podává proti Návrhu tyto námítky ve stanovené lhůtě. Předně Návrh a jeho doprovodné dokumenty včetně odůvodnění obsahují nepravdivé informace. Není pravdou, že v současné době platí pro území obce Trnová Územní plán sídelního útvaru Trnová. Platnost dřívějšího územního plánu byla časově omezena a skončila. Aktuálně se podmínky pro další výstavbu v Trnové řídí dle územního rozhodnutí Stavebního úřadu Mníšek pod Brdy (dále jen „Úřad“) č.j. SÚ 461/03 – ÚP 043/Tr ze dne 30. 10. 2003 (dále jen „Rozhodnutí 2003“) a č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min ze dne 20. 11. 2008 (dále jen „Rozhodnutí 2008“), Rozhodnutí 2003 a Rozhodnutí 2008 dále společně jako „Rozhodnutí“.

Návrh se přímo dotýká majetkových zájmů Účastníka. Návrh je v rozporu se základní ústavní zásadou právní jistoty. Účastník žádá, aby Návrh zrušil veškeré omezení, která jsou v Návrhu uváděna, zejména podmínky další výstavby až po dokončení předchozí výstavby na jiných pozemcích v obci, která je zcela mimo sféru vlivu Účastníka a je v rozporu s Rozhodnutími. Návrh stanovuje podmínku, že na ploše označené Z14 (částečně ve vlastnictví společnosti HGF DEVELOPMENT, s.r.o., v konkursu) může být realizována výstavba až po vyčerpání 80% součtu výměry zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09. Návrh stanovuje podmínku, že na ploše označené Z16 musí být vybudován obecní úřad s nezbytným zázemím technických služeb a mateřská škola, a na ploše označené Z18 musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázená zeleň, a to před zahájením výstavby na ploše Z14. Objednatelům Návrhu je obec Trnová, která ale pro účely výstavby svého obecního úřadu zakoupila do svého vlastnictví pozemek parc. č. 22 v centru obce o výměře 556 m². Záměr (koupě pozemku pro stavbu budovy obecního úřadu) a jeho realizace byl opakovaně veřejně projednáván na zastupitelstvu obce Trnová a je zanesen do zápisu z jednání zastupitelstva obce, naposledy do zápisu z 27. setkání zastupitelstva obce Trnová, konaného dne 27. 2. 2018, bod 6, výstavba nového obecního úřadu na pozemcích p.č. 22, 139/2 a 139/246. Omezení plochy Z16 je tak zcela nesmyslné a v rozporu se skutečným stavem a potřebami obce Trnová, a zcela nesmyslně podmiňuje výstavbu na ploše Z14. Omezení definované Návrhem pro plochu Z18 je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutími, a rovněž zcela nesmyslně podmiňuje výstavbu na ploše Z14. Omezení definované Návrhem pro plochu Z14 je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutími. Návrh je v rozporu s veřejným zájmem a snižuje majetkovou hodnotu vlastněnou společností HGF DEVELOPMENT, s.r.o., v konkursu, nabytou v dobré víře za platného právního stavu; dále je v rozporu se stále platnými Rozhodnutími a nezachovává podmínky vymezené ve dříve vydaných rozhodnutích, zejména Rozhodnutí. Obecním zájmem právního státu je zásada právní stability a předvídatelnosti (správních) rozhodnutí. Návrhem dochází k dříve nepředvídatelnému právními

stavu, poškození majetkových zájmů společnosti HGF DEVELOPMENT, s.r.o., v konkursu a právní jistoty. Účastník zde neshledává žádný právní a zákonný důvod pro úpravu v jeho prospěch zastavených pozemků Návrhem, který je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími. Jako dotčená osoba má Účastník za to, že Návrh nemůže být v navržené podobě vydán a schválen a musí být uveden do souladu s platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutími. Účastník se v plném rozsahu připojuje k námitkám (a ztotožňuje se s nimi), které vůči Návrhu podal Ing. Richard Jasinský, jako insolvenční správce dlužníka HGF DEVELOPMENT, s.r.o., IČ: 27230392, v konkursu. Z Návrhu musí být vypuštěny omezující podmínky nad rámec Rozhodnutí, a jakékoliv územní pravidla stanovená v Návrhu musí být v souladu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími.“

Vyhodnocení: Pořízovatel společně s určeným zastupitelem konstatují, že uplatněná písemnost nazvaná námitky, námitkami není. Ve veřejné vyhlášce s oznámením o doručení územního plánu bylo v poučení zcela jednoznačně uvedeno, že podle § 50 stavebního zákona lze uplatňovat toliko připomínky. Neaktuální informace o územním plánu sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Trnová, byly z územního plánu vypuštěny. Společnost ASÝLIE, s r.o. (dále jen pisatel) ve své připomínce žádá zrušení veškerých omezení, která jsou v územním plánu uváděna. K tomu pořízovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu uvádí následující: Z výsledné verze územního plánu je zřejmé, že plochy Z14, Z16 a Z18 jsou zařazeny v zastavitelných plochách, a to jako z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) jako plochy BI bydlení individuální, občanského vybavení veřejného OV a sídelní zeleně ZS určené pro veřejnou sídelní zeleň a sportovní zařízení - tedy v tomto bodě není územní plán v rozporu s požadavky pisatelů, a tedy ani s vydanými správními rozhodnutími, které byly vydáno toliko na veřejnou technickou a dopravní vybavenost. Rozpor nastává v případě etapizace a podrobněji stanovených podmínek. K tomu pořízovatel společně s určeným zastupitelem uvádí, že požadavky na stanovení podmínek, včetně etapizace (nyní požadováno jen 20% namísto 80 %), vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání podle § 50 stavebního zákona (případně z dalších dohodovacích řízení). Jedná se o změnu stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále o stanovisko OŽP Černošice č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořízování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořízovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu. Ostatně i z judikatury soudů vyplývá, že soulad se zákonem je posuzován v rámci řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. K tvrzení o rozporu s veřejným zájmem a ke snížení majetkové hodnoty nabyté v dobré víře, uvádíme že pisatelovo očekávání je de facto směřováno proti vydání stanovisek, která jsou v rozporu s jeho představami. V případě těchto stanovisek uplatněných dotčenými orgány v rámci projednávání územního plánu však nelze požadovat, aby věcně a místně příslušný dotčený orgán, který legitimní očekávání pisatele zjevně nezaložil, nepostupoval podle příslušného zákona, důsledkem čehož by mělo být vydání úplně jiného, pro pisatele plně vyhovujícího stanoviska. Za situace, kdy dotčený správní orgán postupuje v souladu s příslušným zvláštním zákonem a na základě zmocnění v něm uvedeném chrání veřejné zájmy, nelze přisvědčit argumentaci pisatele, že mu svědčilo legitimní očekávání, která je vázáno k rozhodnutím vydaným jiným správním orgánem. Obecné tvrzení pisatele o tom, že návrh je v rozporu s veřejným (blíže však ze strany pisatele nespecifikovaným) zájmem považujeme za vyvrácené, pisatel sám o sobě žádný veřejný zájem hájit nemůže, jedná se toliko o jeho soukromé zájmy. Respektování stanovisek dotčených orgánů hájících veřejný zájem vyplývající ze zvláštních zákonů, nemůže způsobovat nezákonnost regulace obsažené v územním plánu, je

tomu přesně naopak, kdy nerespektování stanovisek by nezákonnost způsobilo. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu a v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán je dohodou v území vyjadřující kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů a vlastníků pozemků a staveb. Cílem je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využívání území. Tato koordinace veřejných a soukromých zájmů patří mezi základní cíle územního plánování definované v § 18 stavebního zákona. Tvrzení pisatele o vydaných územních rozhodnutích nijak nezpochybňujeme, stejně jako skutečnost, že tato pravomocná rozhodnutí jsou ze zákona limitem pro změny v území, a dokonce limitem pro soudní přezkum opatření obecné povahy, pokud by obec měla územní plán, na jehož základě bylo tohoto rozhodnutí vydáno, a tento by bylo možné ještě soudně přezkoumat. Což však není případ Obce Trnová, kde platnost územního plánu skončila 31. 12. 2015, s čímž je ostatně pisatel seznámen, jak je z textu jeho připomínky zřejmé. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když předmětné pozemky zařadil v rámci ploch s RZV, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový územní plán odpovídal svým funkčním využitím pro danou lokalitu požadavkům z těchto rozhodnutí. Z existence těchto rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byla lokalita regulována dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době vypořádání připomínky již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžišťe uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobena zcela novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je zejména značný plošný rozsah umístěvaného záměru, u kterého dotčený orgán ochrany přírody a krajiny shledal zásah do krajinného rázu, a proto v souladu s veřejnými zájmy hájenými na základě zvláštních zákona uplatnil ve svém stanovisku požadavky ve vztahu k řešení této problematiky v regulačním plánu. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byly pozemky součástí zastavitelné plochy a na základě nichž byla vydána správní rozhodnutí) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném stavebním zákoně nebyl upraven pojem udržitelného rozvoje a pořizované územní plány nepodléhaly posuzování na udržitelný rozvoj území a stejně tak nebylo požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. V současné době lze spolehlivě konstatovat, že návrh takto rozsáhlých zastavitelných ploch by v novém právním prostředí stavebního zákona platného v době vyhodnocení připomínky, v žádném případě nemohl projít kladným projednáním! K tomu je třeba připomenout, že obec nemá platný územní plán, a má v souladu s § 58 stavebního zákona toliko samostatným postupem vymezené zastavěné území, z něhož je zřejmé, že předmětné pozemky součástí zastavěného území nejsou! Předmětné pozemky jsou tedy nezastavěným

územím a není možné v ní realizovat prakticky žádnou výstavbu. Návrh územního plánu, který bude posléze vydán opatřením obecné povahy tedy nepřináší vlastníkům omezení nebo změnu regulace, ale v podstatě zařazuje jejich pozemky mezi pozemky zastavitelné, čímž je značně zhodnocuje. Není proto zřejmé, z čeho vůbec pisatelé dovozují, že by jejich práva byla krácena. Situace vlastníků pozemků se naopak zlepšila a jejich majetek je zhodnocen oproti situaci, kdy vlastní pozemky v nezastavěném území, kde je možné realizovat výstavbu jen za velmi omezených podmínek podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že požadavku pisatelů na vypuštění nových podmínek vyhovět nelze.

- **ASÝLIE, s.r.o. – písemnost ze dne 27. 3. 2018**

Citace: „Ke sp. zn: uup: 51098/2012/VrTrno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP

Námítky č. 2 proti návrhu územního plánu Trnová. Dne 26. 2. 2018 byl vyvěšen veřejnou vyhláškou (Oznámení o doručení návrhu územního plánu Trnová) na úřední desce pořizovatele, Městského úřadu v Černošicích, návrh územního plánu Trnová (obec Trnová u Jíloviště, PSČ: 252 10, IČ: 00640701). Pořizovatelem návrhu územního plánu Trnová (dále jen „Návrh“) je Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, objednatelem Návrhu Obec Trnová, IČ: 00640701, zpracovatelem Návrhu Ing. Arch. Milič Maryška, IČ: 16125703. Společnost ASÝLIE, s.r.o., IČ: 27404382 je vlastníkem pozemků v k.ú. Trnová, parc. č. 146/54, 146/55, 146/56, 146/57, 146/16, 146/58 a 146/59 (dále jen „Pozemky“). Společnost ASÝLIE, s.r.o., IČ: 27404382 (dále jen „Účastník“) podává proti Návrhu tyto námítky ve stanovené lhůtě. Předně Návrh a jeho doprovodné dokumenty včetně odůvodnění obsahují nepravdivé informace. Není pravdou, že v současné době platí pro území obce Trnová Územní plán sídelního útvaru Trnová. Platnost dřívějšího územního plánu byla časově omezena a skončila. Aktuálně se podmínky pro další výstavbu v Trnové řídí dle územního rozhodnutí Stavebního úřadu Mníšek pod Brdy (dále jen „Úřad“) č.j. SÚ 461/03 – ÚP 043/Tr ze dne 30. 10. 2003 (dále jen „Rozhodnutí“). Rozhodnutí se týká stavby s názvem „Fontána Trnová“, obsahuje územní rozhodnutí o umístění stavby, územní rozhodnutí o dělení (scelování pozemků) a územní rozhodnutí o využití území a zřízení zahrad. V případě vydání rozhodnutí a v navazujících řízeních se postupuje dle zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Rozhodnutí představuje dle § 9 a § 67 a násl. zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, správní rozhodnutí a v souladu s touto právní úpravou zároveň obsahuje výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků. Proti Rozhodnutí bylo podáno odvolání a odvolací orgán (Krajský úřad Středočeského kraje) ho změnil, a platí tedy, že platným územním rozhodnutím je Rozhodnutí ve znění změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje. Na obsahové náležitosti územního rozhodnutí se aplikují taktéž vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona. V případě Rozhodnutí jsou všechny požadavky stanovené pro určité druhy územních rozhodnutí splněny. Dle § 117 odst. 1 písm. a) v té době účinného a platného zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, dále jen „SZ“), ve znění pozdějších předpisů, jsou stavebními úřady obecní úřady obcí s rozšířenou působností. V případě tohoto Rozhodnutí byl tedy Úřad věcně příslušným Rozhodnutí vydat. Územní rozhodnutí (a tedy i Rozhodnutí) zároveň představuje dle § 9 a § 67 a násl. zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SŘ“), rozhodnutí a dle § 68 odst. 1 SŘ tedy musí obsahovat výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků. Tyto náležitosti jsou v Rozhodnutí v souladu s SŘ obsaženy.

Dle § 68 odst. 5 SŘ se v poučení uvede, zda je možné proti rozhodnutí podat odvolání, v jaké lhůtě je tak možno učinit, od kterého dne se tato lhůta počítá, který správní orgán o odvolání rozhoduje, a u kterého správního orgánu se odvolání podává. Dle § 75 odst. 1 SŘ vyznačuje právní moc správní orgán, který rozhodnul v posledním stupni, přičemž na požádání účastníka může jeho stejnopis dle § 75 odst. 2 SŘ opatřit touto doložkou správní orgán prvního stupně.

V poučení uvedeném v Rozhodnutí je uvedeno, že se proti němu lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje (§ 83 odst. 1 SŘ). K takovému podání odvolání taktéž dle předaných pokladů došlo a Krajský úřad Středočeského kraje dne 26. 4. 2003 svým rozhodnutím č.j. ÚSŘ 138/2004/Pv předmětné Rozhodnutí (dle § 90 odst. 1 písm. c) SŘ)

změnil v jeho výroku I. bodu a), b), d), g) a ch) a taktéž v jeho podmínkách v bodě 5. Platným územním rozhodnutím je tedy Rozhodnutí ve znění změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje. Rozhodnutí bylo zároveň vydáno dle § 42 odst. 2 SZ veřejnou vyhláškou, přičemž tento postup je mimo jiné umožněn v případech rozhodnutí o umístění stavby zvlášť rozsáhlé, s velkým počtem účastníků. Doručení takového rozhodnutí se provede vyvěšením územního rozhodnutí po dobu 15 dnů způsobem v místě obvyklým, přičemž poslední den této lhůty je považován za den jeho doručení. Dle § 4 odst. 1 v této době účinné vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona (dále jen „Vyhláška“), musí rozhodnutí o umístění stavby obsahovat jméno (název) a adresu (sídlo) navrhovatele, dále druh, účel a stručný popis stavby s uvedením její kapacity, druhy a parcelní čísla pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba umísťuje (u liniových a zvlášť rozsáhlých staveb popis území), taktéž určení stavebního pozemku, podmínky pro umístění stavby na něm a pro zpracování projektové dokumentace, a to včetně rozsahu a podrobnosti jejího zpracování, dále rozhodnutí o námitkách účastníků řízení, a v poslední řadě dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší než dva roky. V případě Rozhodnutí je navrhovatel označen v souladu s Vyhláškou, stejně jakou jsou v souladu s ním i vymezeny pozemky, na nichž má být Stavba umístěna. Stejně tak jsou ve výroku I. písm. a) až l) Rozhodnutí v souladu s vyhláškou vymezeny jednotlivé stavby. Zbývající Vyhláškou požadované náležitosti jsou taktéž obsaženy. V případě územního rozhodnutí o dělení (scelování) pozemků je třeba dle § 8 odst. 1 Vyhlášky uvést označení (název) a adresu (sídlo) navrhovatele, vymezit území, popřípadě pozemky podle katastrů nemovitostí, kde má ke změnám dojít, a taktéž stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků. Tyto podmínky jsou ve výroku II. ve spojení s body 2. a 3. podmínek Rozhodnutí splněny. Pro územního rozhodnutí o využití území (resp. zřízení zahrad) je třeba dle § 5 odst. 1 Vyhlášky uvést jméno (název) a adresu (sídlo) navrhovatele, dále druhy a parcelní čísla pozemků podle katastru nemovitostí, taktéž stručný popis způsobu využití území, podmínky pro nové využití území, rozhodnutí o námitkách účastníků řízení, dobu platnosti takového rozhodnutí, pokud má být delší, než stanoví zákon, a nakonec i způsob úpravy území (krajiny) po ukončení povoleného užívání území, pokud nejde o opatření trvalé. Tyto náležitosti jsou v Rozhodnutí, konkrétně v jeho výroku III. ve spojení s bodem 5. a násl. podmínek Rozhodnutí splněny. Platnost Rozhodnutí je stavebním úřadem stanovena na 3 roky ode dne nabytí jeho právní moci, tj. do 13. 5. 2007. Zákonná úprava umožňovala stavebnímu úřadu stanovit platnost delší než zákonem určené 2 roky, přičemž při stanovení délky platnosti nebyl stavební úřad zákonem omezen. K zachování platnosti postačí, pokud je v této lhůtě podána alespoň žádost o vydání stavebního povolení či je započato s využitím území ke stanovenému účelu. Na základě Rozhodnutí bylo nejen opakovaně požádáno o vydání stavebního povolení, ale dokonce byla vydána pravomocná stavební povolení a kolaudační rozhodnutí, jak uvedeno detailněji níže. Zákonné požadavky pro zachování platnosti Rozhodnutí tedy byly splněny a Rozhodnutí je tedy v současnosti platným územním rozhodnutím. Dne 2. 8. 2004 byla podána žádost o vydání stavebního povolení na stavbu s názvem Vodní hospodářství sídelního útvaru „Fontána“ Trnová – vodovodní a kanalizační přípojka, a to na základě Rozhodnutí (ve znění změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje). Stavební povolení bylo vydáno Úřadem dne 20. 10. 2004 pod č.j. SÚ 5798/04-3501/04/Tr a nabylo právní moci dne 23. 11. 2004. Na základě tohoto stavebního povolení byla Úřadem dne 7. 9. 2005 a 31. 1. 2006 vydána kolaudační rozhodnutí pod č.j. SÚ 5252/05-3501/04-Tr, kterými bylo povoleno užívání této stavby a která nabylo právní moci dne 11. 10. 2005, resp. 7. 3. 2006. Dále bylo na základě Rozhodnutí (a žádosti ze dne 14. 6. 2004) dne 24. 8. 2004 Úřadem vydáno stavební povolení č.j. SÚ 4070/04-3140/04/Tr, kterým byla povolena stavba s názvem Dopravní řešení sídelního útvaru „Fontána“ Trnová – místní komunikace a ozelenění, přičemž toto stavební povolení nabylo právní moci dne 29. 9. 2004. Užívání této stavby bylo následně Úřadem postupně povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 6105/05-3140/04-Tr ze dne 14. 9. 2005, které poté nabylo právní moci dne 3. 10. 2005, a taktéž kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 10945/04-3140/04-Tr ze dne 22. 2. 2005, které poté nabylo právní moci dne 14. 3. 2005. Dne 6. 8. 2004 bylo (na základě žádosti ze dne 14. 6. 2004) taktéž Úřadem vydáno stavební povolení na stavbu s názvem Veřejné osvětlení sídelního útvaru „Fontána“ Trnová, č.j. SÚ 4071/04-3120/04/Tr. Toto stavební povolení nabylo právní moci dne 13. 9. 2004 a na jeho základě bylo poté Úřadem dne 14. 9. 2005 vydáno kolaudační rozhodnutí

č.j. SÚ 6106/05-3120/04-Tr, které následně nabylo právní moci dne 3. 10. 2005. Vzhledem k tomu, že všechna výše uvedená rozhodnutí, a to včetně Rozhodnutí, jsou opatřena doložkou právní moci, a s ohledem na § 73 odst. 2 SŘ je pravomocné rozhodnutí závazné pro účastníky a pro všechny správní orgány. Dle § 40 odst. 1 SZ platí, že rozhodnutí o umístění stavby a rozhodnutí o využití území platí dva roky ode dne, kdy nabylo právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech delší lhůtu (k čemuž ostatně Úřad přistoupil)¹, a v případě Rozhodnutí tedy platí lhůta v délce 3 let. Rozhodnutí však zároveň nepozbývá platnosti, pokud byla v těchto lhůtách podána žádost o stavební povolení nebo povolení k terénním úpravám a pracím podle SZ, nebo bylo-li započato s využitím území ke stanovenému účelu. V samotném Rozhodnutí je uvedeno, že k zachování jeho platnosti postačí podání žádosti o stavební povolení v této lhůtě. Tyto podmínky tedy byly v případě Rozhodnutí splněny, ba dokonce proběhla i příslušná stavební a kolaudační řízení s pravomocným ukončením. Pro úplnost znovu dodáváme, že dle § 40 odst. 4 SZ je Rozhodnutí závazné i pro právní nástupce jeho navrhovatele a ostatních účastníků územního řízení. Lze tedy konstatovat, že v případě Rozhodnutí ve znění jeho změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje se jedná o platné a závazné rozhodnutí ve smyslu příslušných zákonů. Není pravdou, jak uvádí odůvodnění Návrhu, že Návrh je zpracován podle zákona a v souladu s prováděcími předpisy, a v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydanou Středočeským krajem. Návrh je v přímém rozporu s Rozhodnutím, které je platné a aktuálně právně závazné. Návrh se tak přímo dotýká majetkových zájmů Účastníka. Návrh je v rozporu se základní ústavní zásadou právní jistoty.

Předchozí územní plán předpokládal možnost zastavitelnosti Pozemků v přípustné vzdálenosti od lesa. Obec Trnová plánovala vydat vyhlášku obsahující výjimku a schválit na Městském úřadu Černošice, odbor životního prostředí povolení výstavby cca 25 metrů od hranice lesa. Textová a grafická část předchozího územního plánu byly ve vzájemném rozporu ohledně Pozemků ve vlastnictví Účastníka. Obec Trnová si nechala vypracovat právní stanovisko, a i z tohoto stanoviska vyplývalo, že podle schváleného tehdy platného územního plánu bylo možné realizovat na Pozemcích výstavbu. Obec Trnová se snažila dát tuto disproporci, vzniklou z její viny, do pořádku: psala žádosti o návrh řešení jak na Mníšek pod Brdy stavební úřad, tak i Městský úřad Černošice, jednal ve věci osobně i tehdejší starosta pan Beneš, ale z důvodu rozporů nebyla výstavba povolena. Doporučeným řešením ale byla změna územního plánu: ovšem se zanesením možnosti výstavby na Pozemcích. Pozemky vznikly oddělením z původního pozemku 146/1 v k.ú. Trnová, který byl určen pro zónu obytné zástavby. Konstatuje to i stanovisko příslušného stavebního úřadu (Městský úřad Mníšek pod Brdy, stavební úřad) ze dne 21. 3. 2006, s odvoláním se na vyhlášku obce Trnová č. 7, o závazné části územního plánu ze dne 22. 11. 1999. V souladu s územním rozhodnutím č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20. 11. 2008, k němuž byla provedena parcelace celého území se souhlasem obce Trnová, byly dále vydány návazná rozhodnutí (např. Městský úřad Černošice, odbor dopravy, č.j. MUCE-7038/2012-280.11-Se ze dne 27. 2. 2012, Městský úřad Černošice, odbor dopravy, č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2. 3. 2010), kde jsou přímo některé z Pozemků uvedeny jako pozemky určené k zastavění a je na stavbu vydáno i stavební povolení. Parcelace byla se souhlasem obce Trnová provedena takto právě proto, aby Pozemky byly připojené komunikacemi k ostatní zástavbě a počítalo se s úpravou tehdy platného územního plánu tak, aby byly součástí projektu pracovně nazývaného „Fontana VI“. Účastník žádá, aby Návrh zrušil veškeré omezení pro Pozemky, která jsou v Návrhu uváděna, zejména zahrnutí Pozemků do kategorie NZz (plocha neurbanizovaná, sady a zahrady). Omezení definované Návrhem pro Pozemky je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, a dřívějším územním plánem a právy jím garantovanými. Návrh je v rozporu s veřejným zájmem a snižuje majetkovou hodnotu Účastníka, nabytou v dobré víře za platného právního stavu, je v rozporu se stále platným Rozhodnutím a nezachovává podmínky vymezené ve dříve vydaných rozhodnutích, zejména v Rozhodnutí. Obecným zájmem právního státu je zásada právní stability a předvídatelnosti (správních) rozhodnutí. Návrhem dochází k dříve nepředvídatelnému právnímu stavu, poškození majetkových zájmů Účastníka a právní jistoty. Návrh akcentuje principy ochrany přírodních hodnot, rozvoje obce, historických památek obce, ale nerespektováním stávajícího platného právního stavu porušuje základní právní principy právního státu, princip právní jistoty, právo na

vlastnictví a jeho ochranu a právo na ochranu investic, garantované i mezinárodními úmluvami, a to za situace, kdy subjekty vlastníci nemovitosti dotčené Návrhem (např. Účastník) investovali řádově desítky milionů Kč do pořízení těchto nemovitostí a jejich další development, který je aktuálně chráněn platnými rozhodnutími vydanými na základě zákona a v souladu se zákonem. Přijetí Návrhu povede ke škodám velkého rozsahu na majetku soukromých vlastníků, za které někdo musí nést odpovědnost, občanskoprávní z titulu náhrady škody a pravděpodobně i trestněprávní, předpokládáme na prvním místě zejména objednatel Návrhu a konkrétní fyzické osoby, zadávající pořizovateli Návrhu závazné pokyny. Účastník zde neshledává žádný právní a zákonný důvod pro úpravu jím vlastněných pozemků Návrhem, který je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími. Jako dotčená osoba má účastník za to, že Návrh nemůže být v navržené podobě vydán a schválen a musí být uveden do souladu s platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutími. Z Návrhu musí být vypuštěny omezující podmínky nad rámec Rozhodnutí, a jakékoliv územní pravidla stanovená v Návrhu musí být v souladu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, stanovujícími práva Účastníka.“

¹ Dle SZ není stavební úřad nijak omezen v prodloužení délky platnosti územního rozhodnutí odchýlně od zákona.

Vyhodnocení: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem konstatují, že uplatněná písemnost nazvaná námitky, námitkami není. Ve veřejné vyhlášce s oznámením o doručení územního plánu bylo v poučení zcela jednoznačně uvedeno, že podle § 50 stavebního zákona lze uplatňovat toliko připomínky. Neaktuální informace o územním plánu sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Trnová, byly z územního plánu vypuštěny. Společnost ASÝLIE, s r.o. (dále jen pisatel) ve své připomínce žádá zrušení veškerých omezení, která jsou v územním plánu uváděna. K tomu pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu uvádí následující: Pisatel v úvodu své připomínky upozorňuje na skutečnost, že ÚPN SÚ Trnová již není platný, aby se pak vzápětí na něj odkazoval v případě rozsahu zastavitelnosti. Pořizovatel nemůže v tuto chvíli vycházet z jiné skutečnosti, než z té že předchází ÚPN SÚ již pozbyl platnosti. K požadavku na zrušení veškerých omezení, která jsou v nově pořizovaném územním plánu uváděna, pořizovatel společně s určeným zastupitelem uvádí, že požadavky na stanovení podmínek, včetně etapizace vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání podle § 50 stavebního zákona (případně z dalších dohodovacích řízení). Jedná se o změnu stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále o stanovisko OŽP Černošice č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořizování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu. Ostatně i z judikatury soudů vyplývá, že soulad se zákonem je posuzován v rámci řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. K tvrzení o rozporu s veřejným zájmem a ke snížení majetkové hodnoty nabyté v dobré víře, uvádíme že pisatelovo očekávání je de facto směřováno proti vydání stanovisek, která jsou v rozporu s jeho představami. V případě těchto stanovisek uplatněných dotčenými orgány v rámci projednávání územního plánu však nelze požadovat, aby věcně a místně příslušný dotčený orgán, který legitimní očekávání pisatele zjevně nezaložil, nepostupoval podle příslušného zákona, důsledkem čehož by mělo být vydání úplně jiného, pro pisatele plně vyhovujícího stanoviska. Za situace, kdy dotčený správní orgán postupuje v souladu s příslušným zvláštním zákonem a na základě zmocnění v něm uvedeném chrání veřejné zájmy, nelze přisvědčit argumentaci pisatele, že mu svědčilo legitimní očekávání, která je vázáno k rozhodnutím vydaným jiným správním orgánem. Obecné tvrzení pisatele o tom, že návrh je v rozporu s veřejným (blíže však ze strany pisatele nespecifikovaným) zájmem

považujeme ze vyvrácené, pisatel sám o sobě žádný veřejný zájem hájit nemůže, jedná se toliko o jeho soukromé zájmy. Respektování stanovisek dotčených orgánů hájících veřejný zájem vyplývající ze zvláštních zákonů, nemůže způsobovat nezákonnost regulace obsažené v územním plánu, je tomu přesně naopak, kdy nerespektování stanovisek by nezákonnost způsobilo. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu a v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán je dohodou v území vyjadřující kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů a vlastníků pozemků a staveb. Cílem je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využívání území. Tato koordinace veřejných a soukromých zájmů patří mezi základní cíle územního plánování definované v § 18 stavebního zákona. Tvrzení pisatele o vydaných územních rozhodnutích nijak nezpochybňujeme, stejně jako skutečnost, že tato pravomocná rozhodnutí jsou ze zákona limitem pro změny v území, a dokonce limitem pro soudní přezkum opatření obecné povahy, pokud by obec měla územní plán, na jehož základě bylo tohoto rozhodnutí vydáno, a tento by bylo možné ještě soudně přezkoumat. Což však není případ Obce Trnová, kde platnost územního plánu skončila 31. 12. 2015, s čímž je ostatně pisatel seznámen, jak je z textu jeho připomínky zřejmé. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když předmětné pozemky zařadil v rámci ploch s RZV, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový územní plán odpovídal svým funkčním využitím pro danou lokalitu požadavkům z těchto rozhodnutí. Z existence těchto rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byla lokalita regulována dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době vypořádání připomínky již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobena zcela novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je zejména značný plošný rozsah umístěvaného záměru, u kterého dotčený orgán ochrany přírody a krajiny shledal zásah do krajinného rázu, a proto v souladu s veřejnými zájmy hájenými na základě zvláštních zákona uplatnil ve svém stanovisku požadavky ve vztahu k řešení této problematiky v regulačním plánu. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byly pozemky součástí zastavitelné plochy a na základě nichž byla vydána správní rozhodnutí) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném stavebním zákoně nebyl upraven pojem udržitelného rozvoje a pořizované územní plány nepodléhaly posuzování na udržitelný rozvoj území a stejně tak nebylo požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. V současné době lze spolehlivě konstatovat, že návrh takto rozsáhlých zastavitelných ploch by v novém právním prostředí stavebního zákona platného v době vyhodnocení připomínky, v žádném případě nemohl projít kladným projednáním! K tomu

je třeba připomenout, že obec nemá platný územní plán, a má v souladu s § 58 stavebního zákona toliko samostatným postupem vymezené zastavěné území, z něhož je zřejmé, že předmětné pozemky součástí zastavěného území nejsou! Předmětné pozemky jsou tedy nezastavěným územím a není možné v ní realizovat prakticky žádnou výstavbu. Návrh územního plánu, který bude posléze vydán opatřením obecné povahy tedy nepřináší vlastníkům omezení nebo změnu regulace, ale v podstatě zařazuje jejich pozemky mezi pozemky zastavitelné, čímž je značně zhodnocuje. Není proto zřejmé, z čeho vůbec pisatelé dovozují, že by jejich práva byla krácena. Situace vlastníků pozemků se naopak zlepšila a jejich majetek je zhodnocen oproti situaci, kdy vlastní pozemky v nezastavěném území, kde je možné realizovat výstavbu jen za velmi omezených podmínek podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- **REVERS – IMPEKS REAL ESTATE, s.r.o. – písemnost ze dne 27. 3. 2018**

Citace: „Ke sp. zn: uup: 51098/2012/VrTrno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP

Námítky proti návrhu územního plánu Trnová. Dne 26. 2. 2018 byl vyvěšen veřejnou vyhláškou (Oznámení o doručení návrhu územního plánu Trnová) na úřední desce pořizovatele, Městského úřadu v Černošicích, návrh územního plánu Trnová (obec Trnová u Jíloviště, PSČ: 252 10, IČ: 00640701). Pořizovatelem návrhu územního plánu Trnová (dále jen „Návrh“) je Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, objednatel Návrhu Obec Trnová, IČ: 00640701, zpracovatelem Návrhu Ing. Arch. Milič Maryška, IČ: 16125703. Společnost REVERS – IMPEKS REAL ESTATE, s.r.o., IČ: 26766451 vlastní pozemky v k.ú. Trnová (dále jen „Pozemky“): podle projektové dokumentace k územního rozhodnutí „Fontana – V“ jsou tyto pozemky určeny k výstavbě rodinných domů, k výstavbě komunikace a trafostanic. Společnost REVERS – IMPEKS REAL ESTATE, s.r.o., IČ: 26766451 (dále jen „Účastník“) podává proti Návrhu tyto námítky. Předně Návrh a jeho doprovodné dokumenty včetně odůvodnění obsahují nepravdivé informace. Není pravdou, že v

současné době platí pro území obce Trnová Územní plán sídelního útvaru Trnová. Platnost dřívějšího územního plánu byla časově omezena a skončila.

Aktuálně se podmínky pro další výstavbu v Trnové řídí dle územního rozhodnutí Stavebního úřadu Mníšek pod Brdy (dále jen „Úřad“) č.j. SÚ 461/03 – ÚP 043/Tr ze dne 30. 10. 2003 (dále jen „Rozhodnutí 2003“) a č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min ze dne 20. 11. 2008 (dále jen „Rozhodnutí 2008“), Rozhodnutí 2003 a Rozhodnutí 2008 dále společně jako „Rozhodnutí“. Návrh se přímo dotýká majetkových zájmů Účastníka. Návrh je v rozporu se základní ústavní zásadou právní jistoty. Účastník žádá, aby Návrh zrušil veškeré omezení, která jsou v Návrhu uváděna, zejména podmínky další výstavby až po dokončení předchozí výstavby na jiných pozemcích v obci, která je zcela mimo sféru vlivu Účastníka a je v rozporu s Rozhodnutím. Návrh stanovuje podmínku, že na ploše označené Z14 může být realizována výstavba až po vyčerpání 80% součtu výměry zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09. Návrh stanovuje podmínku, že na ploše označené Z16 musí být vybudován obecní úřad s nezbytným zázemím technických služeb a mateřská škola, a na ploše označené Z18 musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázená zeleň, a to před zahájením výstavby na ploše Z14. Objednatel Návrhu je obec Trnová, která ale pro účely výstavby svého obecního úřadu zakoupila do svého vlastnictví pozemek parc. č. 22 v centru obce o výměře 556 m². Záměr (koupě pozemku pro stavbu budovy obecního úřadu) a jeho realizace byl opakovaně veřejně projednáván na zastupitelstvu obce Trnová a je zanesen do zápisu z jednání zastupitelstva obce, naposledy do zápisu z 27. setkání zastupitelstva obce Trnová, konaného dne 27. 2. 2018, bod 6, výstavba nového obecního úřadu na pozemcích p.č. 22, 139/2 a 139/246. Omezení plochy Z16 je tak zcela nesmyslné a v rozporu se skutečným stavem a potřebami obce Trnová, a zcela nesmyslně podmiňuje výstavbu na ploše Z14. Omezení definované Návrhem pro plochu Z18 je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutími, a rovněž zcela nesmyslně podmiňuje výstavbu na ploše Z14. Omezení definované Návrhem pro plochu Z14 je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutím. Návrh je v rozporu s veřejným zájmem a snižuje majetkovou hodnotu vlastněnou společností Účastníkem, nabytou v dobré víře za

platného právního stavu; dále je v rozporu se stále platnými Rozhodnutími a nezachovává podmínky vymezené ve dříve vydaných rozhodnutích, zejména Rozhodnutí. Obecným zájmem právního státu je zásada právní stability a předvídatelnosti (správních) rozhodnutí. Návrhem dochází k dříve nepředvídatelnému právnímu stavu, poškození majetkových zájmů Účastníka a právní jistoty. Účastník zde neshledává žádný právní a zákonný důvod pro úpravu v jeho prospěch zastavených pozemků Návrhem, který je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími. Jako dotčená osoba má Účastník za to, že Návrh nemůže být v navržené podobě vydán a schválen a musí být uveden do souladu s platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutím. Účastník se v plném rozsahu připojuje k námitkám (a ztotožňuje se s nimi), které vůči Návrhu podal Ing. Richard Jasinský, jako insolvenční správce dlužníka HGF DEVELOPMENT, s.r.o., IČ: 27230392, v konkursu, a společnost GRM Insolvence v.o.s., IČ: 287 16 671, jako insolvenční správce společnosti FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o., IČ: 27116255, v konkursu. Z Návrhu musí být vypuštěny omezující podmínky nad rámec Rozhodnutí, a jakékoliv územní pravidla stanovená v Návrhu musí být v souladu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími.“

Vyhodnocení: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem konstatují, že uplatněná písemnost nazvaná námitky, námitkami není. Ve veřejné vyhlášce s oznámením o doručení územního plánu bylo v poučení zcela jednoznačně uvedeno, že podle § 50 stavebního zákona lze uplatňovat toliko připomínky. Neaktuální informace o územním plánu sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Trnová, byly z územního plánu vypuštěny. Společnost REVERS – IMPEKS REAL ESTATE, s r.o. (dále jen pisatel) ve své připomínce žádá zrušení veškerých omezení, která jsou v územním plánu stanovena. K tomu pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu uvádí následující: Pisatel v úvodu své připomínky upozorňuje na skutečnost, že ÚPN SÚ Trnová již není platný, aby se pak vzápětí na něj odkazoval v případě rozsahu zastavitelnosti. Pořizovatel nemůže v tuto chvíli vycházet z jiné skutečnosti, než z té že předchází ÚPN SÚ již pozbyl platnosti. K požadavku na zrušení veškerých omezení, která jsou v nově pořizovaném územním plánu uváděna, pořizovatel společně s určeným zastupitelem uvádí, že požadavky na stanovení podmínek, včetně etapizace vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání podle § 50 stavebního zákona (případně z dalších dohodovacích řízení). Jedná se o změnu stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále o stanovisko OŽP Černošice č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořizování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu. Ostatně i z judikatury soudů vyplývá, že soulad se zákonem je posuzován v rámci řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. K tvrzení o rozporu s veřejným zájmem a ke snížení majetkové hodnoty nabyté v dobré víře, uvádíme že pisatelovo očekávání je de facto směřováno proti vydání stanovisek, která jsou v rozporu s jeho představami. V případě těchto stanovisek uplatněných dotčenými orgány v rámci projednávání územního plánu však nelze požadovat, aby věcně a místně příslušný dotčený orgán, který legitimní očekávání pisatele zjevně nezaložil, nepostupoval podle příslušného zákona, důsledkem čehož by mělo být vydání úplně jiného, pro pisatele plně vyhovujícího stanoviska. Za situace, kdy dotčený správní orgán postupuje v souladu s příslušným zvláštním zákonem a na základě zmocnění v něm uvedeném chrání veřejné zájmy, nelze přisvědčit argumentaci pisatele, že mu svědčilo legitimní očekávání, která je vázáno k rozhodnutím vydaným jiným správním orgánem. Obecné tvrzení pisatele o tom, že návrh je v rozporu s veřejným (blíže však ze strany pisatele nespécifikovaným) zájmem považujeme za

vyvrácené, pisatel sám o sobě žádný veřejný zájem hájit nemůže, jedná se toliko o jeho soukromé zájmy. Respektování stanovisek dotčených orgánů hájících veřejný zájem vyplývající ze zvláštních zákonů, nemůže způsobovat nezákonnost regulace obsažené v územním plánu, je tomu přesně naopak, kdy nerespektování stanovisek by nezákonnost způsobilo. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu a v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán je dohodou v území vyjadřující kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů a vlastníků pozemků a staveb. Cílem je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využívání území. Tato koordinace veřejných a soukromých zájmů patří mezi základní cíle územního plánování definované v § 18 stavebního zákona. Tvrzení pisatele o vydaných územních rozhodnutích nijak nezpochybňujeme, stejně jako skutečnost, že tato pravomocná rozhodnutí jsou ze zákona limitem pro změny v území, a dokonce limitem pro soudní přezkum opatření obecné povahy, pokud by obec měla územní plán, na jehož základě bylo tohoto rozhodnutí vydáno, a tento by bylo možné ještě soudně přezkoumat. Což však není případ Obce Trnová, kde platnost územního plánu skončila 31. 12. 2015, s čímž je ostatně pisatel seznámen, jak je z textu jeho připomínky zřejmé. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když předmětné pozemky zařadil v rámci ploch s RZV, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový územní plán odpovídal svým funkčním využitím pro danou lokalitu požadavkům z těchto rozhodnutí. Z existence těchto rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byla lokalita regulována dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době vypořádání připomínky již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobena zcela novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je zejména značný plošný rozsah umístěvaného záměru, u kterého dotčený orgán ochrany přírody a krajiny shledal zásah do krajinného rázu, a proto v souladu s veřejnými zájmy hájenými na základě zvláštních zákona uplatnil ve svém stanovisku požadavky ve vztahu k řešení této problematiky v regulačním plánu. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byly pozemky součástí zastavitelné plochy a na základě nichž byla vydána správní rozhodnutí) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném stavebním zákoně nebyl upraven pojem udržitelného rozvoje a pořizované územní plány nepodléhaly posuzování na udržitelný rozvoj území a stejně tak nebylo požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. V současné době lze spolehlivě konstatovat, že návrh takto rozsáhlých zastavitelných ploch by v novém právním prostředí stavebního zákona platného v době vyhodnocení připomínky, v žádném případě nemohl projít kladným projednáním! K tomu

je třeba připomenout, že obec nemá platný územní plán, a má v souladu s § 58 stavebního zákona toliko samostatným postupem vymezené zastavěné území, z něhož je zřejmé, že předmětné pozemky součástí zastavěného území nejsou! Předmětné pozemky jsou tedy nezastavěným územím a není možné v ní realizovat prakticky žádnou výstavbu. Návrh územního plánu, který bude posléze vydán opatřením obecné povahy tedy nepřináší vlastníkům omezení nebo změnu regulace, ale v podstatě zařazuje jejich pozemky mezi pozemky zastavitelné, čímž je značně zhodnocuje. Není proto zřejmé, z čeho vůbec pisatelé dovozují, že by jejich práva byla krácena. Situace vlastníků pozemků se naopak zlepšila a jejich majetek je zhodnocen oproti situaci, kdy vlastní pozemky v nezastavěném území, kde je možné realizovat výstavbu jen za velmi omezených podmínek podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Na závěr pro úplné vypořádání uplatněné písemnosti k připomínce, že omezení plochy Z16 je zcela nesmyslné a v rozporu se skutečným stavem a potřebami obce Trnová uvádíme, že tvrzení pisatele ohledně usnesení zastupitelstva a realizace záměru obecního úřadu na pozemcích p.č. 22, 139/2 a 139/246 v k.ú. Trnová u Jíloviště, není úplně přiléhaví. Na jednání zastupitelstva, na které se pisatel odkazuje, bylo starostou obce konstatováno, že návrh NOVÉHO územního plánu stavbu občanské vybavenosti na těchto pozemcích umožňuje a dále bylo řešeno objednání projektanta na obhlídku parcel a jednání o představách, co by měl nový obecní úřad obsahovat. Následně však pak obec od svého původního záměru na výstavbu obecního úřadu na výše uvedených pozemcích ustoupila. Jak vyplývá ze strategického plánu rozvoje obce Trnová v okrese Praha – západ schváleném usn. Zastupitelstva 3/10/2020 dne 6. 2. 2020, s výstavbou obecního úřadu je počítáno v rámci výstavby komunitního centra v nově vzniklém centru obce, což je ostatně i v souladu s již dříve vydaným územním rozhodnutím č.j. SÚ-461/03-ÚP043/Tr.

- **AVANGARD TRUST, s.r.o. – písemnost ze dne 27. 3. 2018**

Citace: „Ke sp. zn: uup: 51098/2012/VrTrno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP

Námítky proti návrhu územního plánu Trnová. Dne 26. 2. 2018 byl vyvěšen veřejnou vyhláškou (Oznámení o doručení návrhu územního plánu Trnová) na úřední desce pořizovatele, Městského úřadu v Černošicích, návrh územního plánu Trnová (obec Trnová u Jíloviště, PSČ: 252 10, IČ: 00640701).

Pořizovatelem návrhu územního plánu Trnová (dále jen „Návrh“) je Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, objednatelem Návrhu Obec Trnová, IČ: 00640701, zpracovatelem Návrhu Ing. Arch. Milič Maryška, IČ: 16125703. Společnost AVANGARD TRUST, s.r.o., IČ: 28536169 je vlastníkem pozemků v k.ú. Trnová, parc. č. 140/2, 140/148, 140/149, 140/150, 140/159, 140/160, 140/161, 140/213, 140/215, 146/11 (dále jen „Pozemky“). Společnost AVANGARD TRUST, s.r.o., IČ: 28536169 (dále jen „Účastník“) podává proti Návrhu tyto námítky. Předně Návrh a jeho doprovodné dokumenty včetně odůvodnění obsahují nepravdivé informace. Není pravdou, že v současné době platí pro území obce Trnová Územní plán sídelního útvaru Trnová. Platnost dřívějšího územního plánu byla časově omezena a skončila. Aktuálně se podmínky pro další výstavbu v Trnové řídí dle územního rozhodnutí Stavebního úřadu Mníšek pod Brdy (dále jen „Úřad“) č.j. SÚ 461/03 – ÚP 043/Tr ze dne 30. 10. 2003 (dále jen „Rozhodnutí“). Rozhodnutí se týká stavby s názvem „Fontána Trnová“, obsahuje územní rozhodnutí o umístění stavby, územní rozhodnutí o dělení (scelování pozemků) a územní rozhodnutí o využití území a zřízení zahrad. V případě vydání rozhodnutí a v navazujících řízeních se postupuje dle zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Rozhodnutí představuje dle § 9 a § 67 a násl. zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, správní rozhodnutí a v souladu s touto právní úpravou zároveň obsahuje výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků. Proti Rozhodnutí bylo podáno odvolání a odvolací orgán (Krajský úřad Středočeského kraje) ho změnil, a platí tedy, že platným územním rozhodnutím je Rozhodnutí ve znění změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje. Na obsahové náležitosti územního rozhodnutí se aplikují taktéž vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona. V případě Rozhodnutí jsou všechny požadavky stanovené pro určité druhy územních rozhodnutí splněny. Dle § 117 odst. 1 písm. a) v té době účinného a platného zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, dále jen

„SZ“), ve znění pozdějších předpisů, jsou stavebními úřady obecní úřady obcí s rozšířenou působností. V případě tohoto Rozhodnutí byl tedy Úřad věcně příslušným Rozhodnutí vydat. Územní rozhodnutí (a tedy i Rozhodnutí) zároveň představuje dle § 9 a § 67 a násl. zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SR“), rozhodnutí a dle § 68 odst. 1 SR tedy musí obsahovat výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků. Tyto náležitosti jsou v Rozhodnutí v souladu s SR obsaženy. Dle § 68 odst. 5 SR se v poučení uvede, zda je možné proti rozhodnutí podat odvolání, v jaké lhůtě je tak možno učinit, od kterého dne se tato lhůta počítá, který správní orgán o odvolání rozhoduje, a u kterého správního orgánu se odvolání podává. Dle § 75 odst. 1 SR vyznačuje právní moc správní orgán, který rozhodnul v posledním stupni, přičemž na požádání účastníka může jeho stejnopis dle § 75 odst. 2 SR opatřit touto doložkou správní orgán prvního stupně. V poučení uvedeném v Rozhodnutí je uvedeno, že se proti němu lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje (§ 83 odst. 1 SR). K takovému podání odvolání taktéž dle předaných pokladů došlo a Krajský úřad Středočeského kraje dne 26. 4. 2003 svým rozhodnutím č.j. ÚSR 138/2004/Pv předmětné Rozhodnutí (dle § 90 odst. 1 písm. c) SR) změnil v jeho výroku I. bodu a), b), d), g) a ch) a taktéž v jeho podmínkách v bodě 5. Platným územním rozhodnutím je tedy Rozhodnutí ve znění změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje. Rozhodnutí bylo zároveň vydáno dle § 42 odst. 2 SZ veřejnou vyhláškou, přičemž tento postup je mimo jiné umožněn v případech rozhodnutí o umístění stavby zvláště rozsáhlé, s velkým počtem účastníků. Doručení takového rozhodnutí se provede vyvěšením územního rozhodnutí po dobu 15 dnů způsobem v místě obvyklým, přičemž poslední den této lhůty je považován za den jeho doručení. Dle § 4 odst. 1 v této době účinné vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona (dále jen „Vyhláška“), musí rozhodnutí o umístění stavby obsahovat jméno (název) a adresu (sídlo) navrhovatele, dále druh, účel a stručný popis stavby s uvedením její kapacity, druhy a parcelní čísla pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba umísťuje (u liniových a zvláště rozsáhlých staveb popis území), taktéž určení stavebního pozemku, podmínky pro umístění stavby na něm a pro zpracování projektové dokumentace, a to včetně rozsahu a podrobnosti jejího zpracování, dále rozhodnutí o námitkách účastníků řízení, a v poslední řadě dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší než dva roky. V případě Rozhodnutí je navrhovatel označen v souladu s Vyhláškou, stejně jakou jsou v souladu s ním i vymezeny pozemky, na nichž má být Stavba umístěna. Stejně tak jsou ve výroku I. písm. a) až l) Rozhodnutí v souladu s vyhláškou vymezeny jednotlivé stavby. Zbývající Vyhláškou požadované náležitosti jsou taktéž obsaženy. V případě územního rozhodnutí o dělení (scelování) pozemků je třeba dle § 8 odst. 1 Vyhlášky uvést označení (název) a adresu (sídlo) navrhovatele, vymežit území, popřípadě pozemky podle katastru nemovitostí, kde má ke změnám dojít, a taktéž stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků. Tyto podmínky jsou ve výroku II. ve spojení s body 2. a 3. podmínek Rozhodnutí splněny. Pro územní rozhodnutí o využití území (resp. zřízení zahrad) je třeba dle § 5 odst. 1 Vyhlášky uvést jméno (název) a adresu (sídlo) navrhovatele, dále druhy a parcelní čísla pozemků podle katastru nemovitostí, taktéž stručný popis způsobu využití území, podmínky pro nové využití území, rozhodnutí o námitkách účastníků řízení, dobu platnosti takového rozhodnutí, pokud má být delší, než stanoví zákon, a nakonec i způsob úpravy území (krajiny) po ukončení povoleného užívání území, pokud nejde o opatření trvalé. Tyto náležitosti jsou v Rozhodnutí, konkrétně v jeho výroku III. ve spojení s bodem 5. a násl. podmínek Rozhodnutí splněny. Platnost Rozhodnutí je stavebním úřadem stanovena na 3 roky ode dne nabytí jeho právní moci, tj. do 13. 5. 2007. Zákonná úprava umožňovala stavebnímu úřadu stanovit platnost delší než zákonem určené 2 roky, přičemž při stanovení délky platnosti nebyl stavební úřad zákonem omezen. K zachování platnosti postačí, pokud je v této lhůtě podána alespoň žádost o vydání stavebního povolení či je započato s využitím území ke stanovenému účelu. Na základě Rozhodnutí bylo nejen opakovaně požádáno o vydání stavebního povolení, ale dokonce byla vydána pravomocná stavební povolení a kolaudační rozhodnutí, jak uvedeno detailněji níže. Zákonné požadavky pro zachování platnosti Rozhodnutí tedy byly splněny a Rozhodnutí je tedy v současnosti platným územním rozhodnutím. Dne 2. 8. 2004 byla podána žádost o vydání stavebního povolení na stavbu s názvem Vodní hospodářství sídelního útvaru „Fontána“ Trnová – vodovodní a kanalizační přípojka, a to na základě Rozhodnutí (ve znění změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje). Stavební

povolení bylo vydáno Úřadem dne 20. 10. 2004 pod č.j. SÚ 5798/04-3501/04/Tr a nabylo právní moci dne 23. 11. 2004. Na základě tohoto stavebního povolení byla Úřadem dne 7. 9. 2005 a 31. 1. 2006 vydána kolaudační rozhodnutí pod č.j. SÚ 5252/05-3501/04-Tr, kterými bylo povoleno užívání této stavby a která nabyly právní moci dne 11. 10. 2005, resp. 7. 3. 2006. Dále bylo na základě Rozhodnutí (a žádosti ze dne 14. 6. 2004) dne 24. 8. 2004 Úřadem vydáno stavební povolení č.j. SÚ 4070/04-3140/04/Tr, kterým byla povolena stavba s názvem Dopravní řešení sídelního útvaru „Fontána“ Trnová – místní komunikace a ozelenění, přičemž toto stavební povolení nabylo právní moci dne 29. 9. 2004. Užívání této stavby bylo následně Úřadem postupně povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 6105/05-3140/04-Tr ze dne 14. 9. 2005, které poté nabylo právní moci dne 3. 10. 2005, a taktéž kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 10945/04-3140/04-Tr ze dne 22. 2. 2005, které poté nabylo právní moci dne 14. 3. 2005. Dne 6. 8. 2004 bylo (na základě žádosti ze dne 14. 6. 2004) taktéž Úřadem vydáno stavební povolení na stavbu s názvem Veřejné osvětlení sídelního útvaru „Fontána“ Trnová, č.j. SÚ 4071/04-3120/04/Tr. Toto stavební povolení nabylo právní moci dne 13. 9. 2004 a na jeho základě bylo poté Úřadem dne 14. 9. 2005 vydáno kolaudační rozhodnutí č.j. SÚ 6106/05-3120/04-Tr, které následně nabylo právní moci dne 3. 10. 2005. Vzhledem k tomu, že všechna výše uvedená rozhodnutí, a to včetně Rozhodnutí, jsou opatřena doložkou právní moci, a s ohledem na § 73 odst. 2 SŘ je pravomocné rozhodnutí závazné pro účastníky a pro všechny správní orgány. Dle § 40 odst. 1 SZ platí, že rozhodnutí o umístění stavby a rozhodnutí o využití území platí dva roky ode dne, kdy nabylo právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech delší lhůtu (k čemuž ostatně Úřad přistoupil)¹, a v případě Rozhodnutí tedy platí lhůta v délce 3 let. Rozhodnutí však zároveň nepozbývá platnosti, pokud byla v těchto lhůtách podána žádost o stavební povolení nebo povolení k terénním úpravám a pracím podle SZ, nebo bylo-li započato s využitím území ke stanovenému účelu. V samotném Rozhodnutí je uvedeno, že k zachování jeho platnosti postačí podání žádosti o stavební povolení v této lhůtě. Tyto podmínky tedy byly v případě Rozhodnutí splněny, ba dokonce proběhla i příslušná stavební a kolaudační řízení s pravomocným ukončením. Pro úplnost znovu dodáváme, že dle § 40 odst. 4 SZ je Rozhodnutí závazné i pro právní nástupce jeho navrhovatele a ostatních účastníků územního řízení. Lze tedy konstatovat, že v případě Rozhodnutí ve znění jeho změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje se jedná o platné a závazné rozhodnutí ve smyslu příslušných zákonů. Není pravdou, jak uvádí odůvodnění Návrhu, že Návrh je zpracován podle zákona a v souladu s prováděcími předpisy, a v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydanou Středočeským krajem. Návrh je v přímém rozporu s Rozhodnutím, které je platné a aktuálně právně závazné. Návrh se tak přímo dotýká majetku Účastníka, jeho možné využití a tedy tím i jeho hodnoty. Návrh je v rozporu se základní ústavní zásadou právní jistoty. Předchozí územní plán předpokládal možnost zastavitelnosti Pozemků v přípustné vzdálenosti od lesa. Obec Trnová plánovala vydat vyhlášku obsahující výjimku a schválit na Městském úřadu Černošice, odbor životního prostředí povolení výstavby cca 25 metrů od hranice lesa. Textová a grafická část předchozího územního plánu byly ve vzájemném rozporu ohledně Pozemků ve vlastnictví Účastníka. Obec Trnová si nechala vypracovat právní stanovisko, a i z tohoto stanoviska vyplývalo, že podle schváleného tehdy platného územního plánu bylo možné realizovat na Pozemcích výstavbu. Obec Trnová se snažila dát tuto disproporcii, vzniklou z její viny, do pořádku: psala žádosti o návrh řešení jak na Mníšek pod Brdy stavební úřad, tak i Městský úřad Černošice, jednal ve věci osobně i tehdejší starost pan Beneš, ale z důvodu rozporů nebyla výstavba povolena. Doporučeným řešením ale byla změna územního plánu: ovšem se zanesením možnosti výstavby na Pozemcích. Pozemky vznikly oddělením z původních pozemků 140/1 a 146/1 v k.ú. Trnová, které byly určeny pro zónu obytné zástavby. Konstatuje to i stanovisko příslušného stavebního úřadu (Městský úřad Mníšek pod Brdy, stavební úřad) ze dne 21. 3. 2006, s odvoláním se na vyhlášku obce Trnová č. 7, o závazné části územního plánu ze dne 22. 11. 1999. V souladu s územním rozhodnutím č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20. 11. 2008, k němuž byla provedena parcela celého území se souhlasem obce Trnová, byly dále vydány návazná rozhodnutí (např. Městský úřad Černošice, odbor dopravy, č.j. MUCE-7038/2012-280.11-Se ze dne 27. 2. 2012, Městský úřad Černošice, odbor dopravy, č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2. 3. 2010), kde jsou přímo některé z Pozemků uvedeny jako pozemky určené k zastavění a je na stavbu vydáno i stavební povolení. Parcelace byla se souhlasem

obce Trnová provedena takto právě proto, aby Pozemky byly připojené komunikacemi k ostatní zástavbě a počítalo se s úpravou tehdy platného územního plánu tak, aby byly součástí projektu pracovně nazývaného „Fontana VI“. Účastník žádá, aby Návrh zrušil veškeré omezení, která jsou v Návrhu uváděna, zejména zahrnutí Pozemků do kategorie NZz (plocha neurbanizovaná, sady a zahrady).

Omezení definované Návrhem pro Pozemky je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, a dřívějším územním plánem a právy jím garantovanými. Návrh je v rozporu s veřejným zájmem a snižuje majetkovou hodnotu Účastníka, nabytou v dobré víře za platného právního stavu, je v rozporu se stále platným Rozhodnutím a nezachovává podmínky vymezené ve dříve vydaných rozhodnutích, zejména v Rozhodnutí. Obecným zájmem právního státu je zásada právní stability a předvídatelnosti (správních) rozhodnutí. Návrhem dochází k dříve nepředvídatelnému právnímu stavu, poškození majetkových zájmů Účastníka a právní jistoty. Návrh akcentuje principy ochrany přírodních hodnot, rozvoje obce, historických památek obce, ale nerespektováním stávajícího platného právního stavu porušuje základní právní principy právního státu, princip právní jistoty, právo na vlastnictví a jeho ochranu a právo na ochranu investic, garantované i mezinárodními úmluvami, a to za situace, kdy subjekty vlastníci nemovitosti dotčené Návrhem (např. Účastník) investovali řádově desítky milionů Kč do pořízení těchto nemovitostí a jejich další development, který je aktuálně chráněn platnými rozhodnutími vydanými na základě zákona a v souladu se zákonem. Přijetí Návrhu povede ke škodám velkého rozsahu na majetku soukromých vlastníků, za které někdo musí nést odpovědnost, občanskoprávní z titulu náhrady škody a pravděpodobně i trestněprávní, předpokládáme na prvním místě zejména objednatel Návrhu a konkrétní fyzické osoby, zadávající pořizovateli Návrhu závazné pokyny. Účastník zde neshledává žádný právní a zákonný důvod pro úpravu jím vlastněných pozemků Návrhem, který je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími. Jako dotčená osoba má účastník za to, že Návrh nemůže být v navržené podobě vydán a schválen a musí být uveden do souladu s platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutím. Z Návrhu musí být vypuštěny omezující podmínky nad rámec Rozhodnutí, a jakékoliv územní pravidla stanovená v Návrhu musí být v souladu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, stanovícími práva Účastníka.“

¹ Dle SZ není stavební úřad nijak omezen v prodloužení délky platnosti územního rozhodnutí odchylně od zákona.

Vyhodnocení: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem konstatují, že uplatněná písemnost nazvaná námitky, námítkami není. Ve veřejné vyhlášce s oznámením o doručení územního plánu bylo v poučení zcela jednoznačně uvedeno, že podle § 50 stavebního zákona lze uplatňovat toliko připomínky. Neaktuální informace o územním plánu sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Trnová, byly z územního plánu vypuštěny. Společnost AVANGARD TRUST, s r.o. (dále jen pisatel) ve své připomínce žádá zrušení veškerých omezení, která jsou v územním plánu stanovena. K tomu pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu uvádí následující: Pisatel v úvodu své připomínky upozorňuje na skutečnost, že ÚPN SÚ Trnová již není platný, aby se pak vzápětí na něj odkazoval v případě rozsahu zastavitelnosti a garantování práv vycházejících z dřívějšího územního plánu. Pořizovatel nemůže v tuto chvíli vycházet z jiné skutečnosti, než z té že předchozí ÚPN SÚ již pozbyl platnosti. Z tohoto důvodu je irrelevantní provádět odkazy na předchozí právní stanoviska, která se k tomuto územnímu plánu vztahovaly. K požadavku na zrušení veškerých omezení, která jsou v nově pořizovaném územním plánu uváděna, pořizovatel společně s určeným zastupitelem uvádí, že požadavky na stanovení podmínek, včetně etapizace vplynuly ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání podle § 50 stavebního zákona (případně z dalších dohodovacích řízení). Jedná se o změnu stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále o stanovisko OŽP Černošice č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořizování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je

mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu. Ostatně i z judikatury soudů vyplývá, že soulad se zákonem je posuzován v rámci řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. K tvrzení o rozporu s veřejným zájmem a ke snížení majetkové hodnoty nabyté v dobré víře, uvádíme že pisatelovo očekávání je de facto směřováno proti vydání stanovisek, která jsou v rozporu s jeho představami. V případě těchto stanovisek uplatněných dotčenými orgány v rámci projednávání územního plánu však nelze požadovat, aby věcně a místně příslušný dotčený orgán, který legitimní očekávání pisatele zjevně nezaložil, nepostupoval podle příslušného zákona, důsledkem čehož by mělo být vydání úplně jiného, pro pisatele plně vyhovujícího stanoviska. Za situace, kdy dotčený správní orgán postupuje v souladu s příslušným zvláštním zákonem a na základě zmocnění v něm uvedeném chrání veřejné zájmy, nelze přisvědčit argumentaci pisatele, že mu svědčilo legitimní očekávání, která je vázáno k rozhodnutím vydaným jiným správním orgánem. Obecné tvrzení pisatele o tom, že návrh je v rozporu s veřejným (blíže však ze strany pisatele nespecifikovaným) zájmem považujeme za vyvrácené, pisatel sám o sobě žádný veřejný zájem hájit nemůže, jedná se toliko o jeho soukromé zájmy. Respektování stanovisek dotčených orgánů hájících veřejný zájem vyplývající ze zvláštních zákonů, nemůže způsobovat nezákonnost regulace obsažené v územním plánu, je tomu přesně naopak, kdy nerespektování stanovisek by nezákonnost způsobilo. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu a v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán je dohodou v území vyjadřující kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů a vlastníků pozemků a staveb. Cílem je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využívání území. Tato koordinace veřejných a soukromých zájmů patří mezi základní cíle územního plánování definované v § 18 stavebního zákona. Tvrzení pisatele o vydaných územních rozhodnutích nijak nezpochybňujeme, stejně jako skutečnost, že tato pravomocná rozhodnutí jsou ze zákona limitem pro změny v území, a dokonce limitem pro soudní přezkum opatření obecné povahy, pokud by obec měla územní plán, na jehož základě bylo tohoto rozhodnutí vydáno, a tento by bylo možné ještě soudně přezkoumat. Což však není případ Obce Trnová, kde platnost územního plánu skončila 31. 12. 2015, s čímž je ostatně pisatel seznámen, jak je z textu jeho připomínky zřejmé. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když předmětné pozemky zařadil v rámci ploch s RZV, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový územní plán odpovídal svým funkčním využitím pro danou lokalitu požadavkům z těchto rozhodnutí. Z existence těchto rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byla lokalita regulována dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době vypořádání připomínky již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobena zcela

novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je zejména značný plošný rozsah umísťovaného záměru, u kterého dotčený orgán ochrany přírody a krajiny shledal zásah do krajinného rázu, a proto v souladu s veřejnými zájmy hájenými na základě zvláštních zákona uplatnil ve svém stanovisku požadavky ve vztahu k řešení této problematiky v regulačním plánu. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byly pozemky součástí zastavitelné plochy a na základě nichž byla vydána správní rozhodnutí) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném stavebním zákoně nebyl upraven pojem udržitelného rozvoje a pořizované územní plány nepodléhaly posuzování na udržitelný rozvoj území a stejně tak nebylo požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. V současné době lze spolehlivě konstatovat, že návrh takto rozsáhlých zastavitelných ploch by v novém právním prostředí stavebního zákona platného v době vyhodnocení připomínky, v žádném případě nemohl projít kladným projednáním! K tomu je třeba připomenout, že obec nemá platný územní plán, a má v souladu s § 58 stavebního zákona toliko samostatným postupem vymezené zastavěné území, z něhož je zřejmé, že předmětné pozemky součástí zastavěného území nejsou! Předmětné pozemky jsou tedy nezastavěným územím a není možné v ní realizovat prakticky žádnou výstavbu. Návrh územního plánu, který bude posléze vydán opatřením obecné povahy tedy nepřináší vlastníkům omezení nebo změnu regulace, ale v podstatě zařazuje jejich pozemky mezi pozemky zastavitelné, čímž je značně zhodnocuje. Není proto zřejmé, z čeho vůbec pisatelé dovozují, že by jejich práva byla krácena. Situace vlastníků pozemků se naopak zlepšila a jejich majetek je zhodnocen oproti situaci, kdy vlastní pozemky v nezastavěném území, kde je možné realizovat výstavbu jen za velmi omezených podmínek podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- **TREDICI, s.r.o. – písemnost ze dne 27. 3. 2018**

Citace: „Ke sp. zn: uup: 51098/2012/VrTrno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP

Námítky proti návrhu územního plánu Trnová. Dne 26. 2. 2018 byl vyvěšen veřejnou vyhláškou (Oznámení o doručení návrhu územního plánu Trnová) na úřední desce pořizovatele, Městského úřadu v Černošicích, návrh územního plánu Trnová (obec Trnová u Jíloviště, PSČ: 252 10, IČ: 00640701). Pořizovatelem návrhu územního plánu Trnová (dále jen „Návrh“) je Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, objednatel Návrhu Obec Trnová, IČ: 00640701, zpracovatelem Návrhu Ing. Arch. Milič Maryška, IČ: 16125703. Společnost TREDICI, s.r.o., IČ: 27388832 je vlastníkem pohledávky za společností FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o., IČ: 27116255, která je v konkursu a která vlastní pozemky v k.ú. Trnová: podle LV 797 vlastní 64.698 m², celkem 40 pozemků, z toho 39.164 m² (32 pozemků), určených podle projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí „Fontana – V“ k výstavbě rodinných domů, 25.534 m² (8 pozemků) pro komunikace a trafostanice včetně pozemků z prvních etap s již zkolaudovanými inženýrskými sítěmi a komunikacemi, z toho 14.013 m² určených podle projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí „Fontana – V“ k výstavbě komunikace a trafostanic. Z prodeje majetku společnosti FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o., v konkursu, tedy pozemků v k.ú. Trnová, dotčených Návrhem, bude uspokojena pohledávka společnosti TREDICI, s.r.o. z titulu zástavního práva ve prospěch společnosti TREDICI, s.r.o. na části majetku (pozemky v k.ú. Trnová, dotčené Návrhem) společnosti FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o., v konkursu. Společnost TREDICI, s.r.o., IČ: 27388832 (dále jen „Účastník“) podává proti Návrhu ve stanovené lhůtě tyto námítky. Předně Návrh a jeho doprovodné dokumenty včetně odůvodnění obsahují nepravdivé informace. Není pravdou, že v současné době platí pro území obce Trnová Územní plán sídelního útvaru Trnová. Platnost dřívějšího územního plánu byla časově omezena a skončila.

Aktuálně se podmínky pro další výstavbu v Trnové řídí dle územního rozhodnutí Stavebního úřadu

Mníšek pod Brdy (dále jen „Úřad“) č.j. SÚ 461/03 – ÚP 043/Tr ze dne 30. 10. 2003 (dále jen „Rozhodnutí 2003“) a č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min ze dne 20. 11. 2008 (dále jen „Rozhodnutí 2008“), Rozhodnutí 2003 a Rozhodnutí 2008 dále společně jako „Rozhodnutí“. Návrh se přímo dotýká majetkových zájmů Účastníka. Návrh je v rozporu se základní ústavní zásadou právní jistoty. Účastník žádá, aby Návrh zrušil veškeré omezení, která jsou v Návrhu uváděna, zejména podmínky další výstavby až po dokončení předchozí výstavby na jiných pozemcích v obci, která je zcela mimo sféru vlivu Účastníka a je v rozporu s Rozhodnutím. Návrh stanovuje podmínku, že na ploše označené Z14 (částečně ve vlastnictví společnosti FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o., v konkursu) může být realizována výstavba až po vyčerpání 80% součtu výměry zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09. Návrh stanovuje podmínku, že na ploše označené Z16 musí být vybudován obecní úřad s nezbytným zázemím technických služeb a mateřská škola, a na ploše označené Z18 musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázená zeleň, a to před zahájením výstavby na ploše Z14. Objednatel Návrhu je obec Trnová, která ale pro účely výstavby svého obecního úřadu zakoupila do svého vlastnictví pozemek parc. č. 22 v centru obce o výměře 556 m². Záměr (koupě pozemku pro stavbu budovy obecního úřadu) a jeho realizace byl opakovaně veřejně projednáván na zastupitelstvu obce Trnová a je zanesen do zápisu z jednání zastupitelstva obce, naposledy do zápisu z 27. setkání zastupitelstva obce Trnová, konaného dne 27. 2. 2018, bod 6, výstavba nového obecního úřadu na pozemcích p.č. 22, 139/2 a 139/246. Omezení plochy Z16 je tak zcela nesmyslné a v rozporu se skutečným stavem a potřebami obce Trnová, a zcela nesmyslně podmiňuje výstavbu na ploše Z14. Omezení definované Návrhem pro plochu Z18 je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutími, a rovněž zcela nesmyslně podmiňuje výstavbu na ploše Z14. Omezení definované Návrhem pro plochu Z14 je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutími. Návrh je v rozporu s veřejným zájmem a snižuje majetkovou hodnotu vlastněnou společností FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o., v konkursu, nabytou v dobré víře za platného právního stavu; dále je v rozporu se stále platnými Rozhodnutími a nezachovává podmínky vymezené ve dříve vydaných rozhodnutích, zejména v Rozhodnutí. Obecním zájmem právního státu je zásada právní stability a předvídatelnosti (správních) rozhodnutí. Návrhem dochází k dříve nepředvídatelnému právnímu stavu, poškození majetkových zájmů společnosti FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o., v konkursu a právní jistoty. Účastník zde neshledává žádný právní a zákonný důvod pro úpravu v jeho prospěch zastavených pozemků Návrhem, který je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími. Jako dotčená osoba má Účastník za to, že Návrh nemůže být v navržené podobě vydán a schválen a musí být uveden do souladu s platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutím. Účastník se v plném rozsahu připojuje k námitkám (a ztotožňuje se s nimi), které vůči Návrhu podala společnost GRM Insolvence v.o.s., IČ: 287 16 671, jako insolvenční správce společnosti FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o., IČ: 27116255, v konkursu. Z Návrhu musí být vypuštěny omezující podmínky nad rámec Rozhodnutí, a jakékoliv územní pravidla stanovená v Návrhu musí být v souladu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími.“

Vyhodnocení: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem konstatují, že uplatněná písemnost nazvaná námitky, námitkami není. Ve veřejné vyhlášce s oznámením o doručení územního plánu bylo v poučení zcela jednoznačně uvedeno, že podle § 50 stavebního zákona lze uplatňovat toliko připomínky. Neaktuální informace o územním plánu sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Trnová, byly z územního plánu vypuštěny. Společnost TREDICI, s r.o. (dále jen pisatel) ve své připomínce žádá zrušení veškerých omezení, která jsou v územním plánu stanovena. K tomu pořizovatel společně s určeným zastupitelem uvádí následující: Požadavky na stanovení podmínek, včetně etapizace vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání podle § 50 stavebního zákona (případně z dalších dohodovacích řízení). Jedná se o změnu stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále o stanovisko OŽP Černošice č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořizování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku

územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu. Ostatně i z judikatury soudů vyplývá, že soulad se zákonem je posuzován v rámci řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. K tvrzení o rozporu s veřejným zájmem a ke snížení majetkové hodnoty nabyté v dobré víře, uvádíme že pisatelovo očekávání je de facto směřováno proti vydání stanovisek, která jsou v rozporu s jeho představami. V případě těchto stanovisek uplatněných dotčenými orgány v rámci projednávání územního plánu však nelze požadovat, aby věcně a místně příslušný dotčený orgán, který legitimní očekávání pisatele zjevně nezaložil, nepostupoval podle příslušného zákona, důsledkem čehož by mělo být vydání úplně jiného, pro pisatele plně vyhovujícího stanoviska. Za situace, kdy dotčený správní orgán postupuje v souladu s příslušným zvláštním zákonem a na základě zmocnění v něm uvedeném chrání veřejné zájmy, nelze přisvědčit argumentaci pisatele, že mu svěřilo legitimní očekávání, která je vázáno k rozhodnutím vydaným jiným správním orgánem. Obecné tvrzení pisatele o tom, že návrh je v rozporu s veřejným (blíže však ze strany pisatele nespecifikovaným) zájmem považujeme za vyvrácené, pisatel sám o sobě žádný veřejný zájem hájit nemůže, jedná se toliko o jeho soukromé zájmy. Respektování stanovisek dotčených orgánů hájících veřejný zájem vyplývající ze zvláštních zákonů, nemůže způsobovat nezákonnost regulace obsažené v územním plánu, je tomu přesně naopak, kdy nerespektování stanovisek by nezákonnost způsobilo. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu a v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán je dohodou v území vyjadřující kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů a vlastníků pozemků a staveb. Cílem je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využívání území. Tato koordinace veřejných a soukromých zájmů patří mezi základní cíle územního plánování definované v § 18 stavebního zákona. Tvrzení pisatele o vydaných územních rozhodnutích nijak nezpochybnujeme, stejně jako skutečnost, že tato pravomocná rozhodnutí jsou ze zákona limitem pro změny v území, a dokonce limitem pro soudní přezkum opatření obecné povahy, pokud by obec měla územní plán, na jehož základě bylo tohoto rozhodnutí vydáno, a tento by bylo možné ještě soudně přezkoumat. Což však není případ Obce Trnová, kde platnost územního plánu skončila 31. 12. 2015, s čímž je ostatně pisatel seznámen, jak je z textu jeho připomínky zřejmé. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když předmětné pozemky zařadil v rámci ploch s RZV, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový územní plán odpovídal svým funkčním využitím pro danou lokalitu požadavkům z těchto rozhodnutí. Z existence těchto rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byla lokalita regulována dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době vypořádání připomínky již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním

zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobeno zcela novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je zejména značný plošný rozsah umístovaného záměru, u kterého dotčený orgán ochrany přírody a krajiny shledal zásah do krajinného rázu, a proto v souladu s veřejnými zájmy hájenými na základě zvláštních zákona uplatnil ve svém stanovisku požadavky ve vztahu k řešení této problematiky v regulačním plánu. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byly pozemky součástí zastavitelné plochy a na základě nichž byla vydána správní rozhodnutí) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném stavebním zákoně nebyl upraven pojem udržitelného rozvoje a pořizované územní plány nepodléhaly posuzování na udržitelný rozvoj území a stejně tak nebylo požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. V současné době lze spolehlivě konstatovat, že návrh takto rozsáhlých zastavitelných ploch by v novém právním prostředí stavebního zákona platného v době vyhodnocení připomínky, v žádném případě nemohl projít kladným projednáním! K tomu je třeba připomenout, že obec nemá platný žádný územní plán ani vymezeno zastavěné území! Předmětné pozemky jsou tedy nezastavěným územím a není možné v ní realizovat prakticky žádnou výstavbu. Návrh územního plánu, který bude posléze vydán opatřením obecné povahy tedy nepřináší vlastníkům omezení nebo změnu regulace, ale v podstatě zařazuje jejich pozemky mezi pozemky zastavitelné, čímž je značně zhodnocuje. Není proto zřejmé, z čeho vůbec pisatelé dovozují, že by jejich práva byla krácena. Situace vlastníků pozemků se naopak zlepšila a jejich majetek je zhodnocen oproti situaci, kdy vlastní pozemky v nezastavěném území, kde je možné realizovat výstavbu jen za velmi omezených podmínek podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Na závěr pro úplné vypořádání uplatněné písemnosti k připomínce, ohledně možnosti výstavby obecního úřadu na p.p.č. 22 v k.ú. Trnová u Jíloviště uvádíme, že tvrzení pisatele ohledně usnesení zastupitelstva a realizace záměru obecního úřadu na pozemcích p.č. 22, 139/2 a 139/246 v k.ú. Trnová u Jíloviště, není přílehlá. Na jednání zastupitelstva, na které se pisatel odkazuje, bylo starostou obce konstatováno, že návrh NOVÉHO územního plánu stavbu občanské vybavenosti na těchto pozemcích umožňuje a dále bylo řešeno objednání projektanta na obhlídku parcel a jednání o představách, co by měl nový obecní úřad obsahovat. Následně však pak obec od svého původního záměru na výstavbu obecního úřadu na výše uvedených pozemcích ustoupila. Jak vyplývá ze strategického plánu rozvoje obce Trnová v okrese Praha – západ schváleném usn. Zastupitelstva 3/10/2020 dne 6. 2. 2020, s výstavbou obecního úřadu je počítáno v rámci výstavby komunitního centra v nově vzniklém centru obce, což je ostatně i v souladu s již dříve vydaným územním rozhodnutím č.j. SÚ-461/03-ÚP043/Tr. Z výše uvedeného je zřejmé, že omezení plochy Z16 tedy není nesmyslné ani v rozporu se skutečným stavem a potřebami obce.

- **GRM Insolvence v.o.s., jednající JUDr. Zdeňkem Grusem a JUDr. Pavlem Marečkem – písemnost ze dne 28. 3. 2018**

Citace: „Připomínky oprávněné, dotčené osoby proti Návrhu územního plánu Trnová sp. zn: uup: 51098/2012/VrTrno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP. Doplnění připomínek ze dne 23. 3. 2018. Vážení, dne 26. 2. 2018 byla vyvěšena na úřední desce Městského úřadu Černošice, odbor územního plánování, Riegrova 1209, 252 25 Černošice, veřejná vyhláška: Oznámení o doručení návrhu územního plánu Trnová sp.zn.:uup:51098/2012/Vr/Trno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP (dále též jako „Návrh územního plánu Trnová“). Jako insolvenční správce dlužníka FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o., IČ: 27116255, sídlem Vodňanského 1184/1, Praha 6, insolvenční řízení vedené u Městského soudu v Praze pod sp.zn. MSPH 99 INS 3183/2013, tímto doplňuji své podání ze dne 23. března 2018. Poukazuji na skutečnost, že Návrh a jeho doprovodné dokumenty včetně

odůvodnění obsahují nepravdivé informace. Není pravdou, že v současné době platí pro území obce Trnová Územní plán sídelního útvaru Trnová. Platnost dřívějšího územního plánu byla časově omezena a skončila. Aktuálně se podmínky pro další výstavbu v Trnové řídí dle územního rozhodnutí Stavebního úřadu Mníšek pod Brdy (dále jen „Úřad“) č.j. SÚ 461/03 – ÚP 043/Tr ze dne 30. 10. 2003 (dále jen „Rozhodnutí 2003“) a č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20. 11. 2008 (dále jen „Rozhodnutí 2008“), Rozhodnutí 2003 a Rozhodnutí 2008 dále společně jako „Rozhodnutí“. Návrh se přímo dotýká majetkových zájmů Účastníka. Návrh je v rozporu se základní ústavní zásadou právní jistoty. Účastník žádá, aby Návrh zrušil veškerá omezení, která jsou v Návrhu uváděna, zejména podmínky další výstavby až po dokončení předchozí výstavby na jiných pozemcích v obci, která je zcela mimo sféru vlivu Účastníka a je v rozporu s Rozhodnutími. Návrh stanovuje podmínku, že na ploše označené Z14 (částečně ve vlastnictví společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o., v konkursu) může být realizována výstavba až po vyčerpání 80 % součtu výměry zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09. Návrh stanovuje podmínku, že na ploše označené Z16 musí být vybudován obecní úřad s nezbytným technických služeb a mateřská škola, a na ploše označené Z18 musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázená zeleň, a to před zahájením výstavby na ploše Z14. Objednatel Návrhu je obec Trnová, která ale pro tyto účely výstavby svého obecního úřadu zakoupila do svého vlastnictví pozemek parc.č. 22 v centru obce o výměře 556 m². Záměr (koupě pozemku pro stavbu budovy obecního úřadu) a jeho realizace byl opakovaně veřejně projednáván na zastupitelstvu obce Trnová a je zanesen do zápisu z jednání zastupitelstva obce, naposledy do zápisu z 27. zasedání zastupitelstva obce Trnová, konaného dne 27. 2. 2018, bod 6, výstavba nového obecního úřadu na pozemcích p.č. 22, 139/2 a 139/246. Omezení plochy Z16 je tak zcela nesmyslné a v rozporu se skutečným stavem a potřebami obce Trnová, a zcela nesmyslně podmiňuje výstavbu na ploše Z14. Omezení definované Návrhem pro plochu Z18 je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutími, a rovněž zcela nesmyslně podmiňuje výstavbu na ploše Z14. Omezení definované Návrhem pro plochu Z14 je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutími. Návrh je v rozporu s veřejným zájmem a snižuje majetkovou hodnotu vlastněnou společností HGF DEVELOPMENT s.r.o., v konkursu, nabytou v dobré víře za platného právního stavu; dále je v rozporu se stále platnými Rozhodnutími a nezachovává podmínky vymezené ve dříve vydaných rozhodnutích, zejména v Rozhodnutí. Obecným zájmem právního státu je zásada právní stability a předvídatelnosti (správních) rozhodnutí. Návrhem dochází k dříve nepředvídatelnému právnímu stavu, poškození majetkových zájmů společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o., v konkursu a právní jistoty. Účastník zde neshledává žádný právní a zákonný důvod pro úpravu v jeho prospěch zastavených pozemků Návrhem, který je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími. Jako dotčená osoba má Účastník za to, že Návrh nemůže být v navržené podobě vydán a schválen a musí být uveden do souladu s platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutími. Účastník se v plném rozsahu připojuje k námitkám (a ztotožňuje se s nimi), které vůči Návrhu podal Ing. Richard Jasinský, jako insolvenční správce dlužníka HGF DEVELOPMENT, s.r.o., IČ: 27230392, v konkursu, dále společnost ASÝLIE, s.r.o. Z Návrhu musí být vypuštěny omezující podmínky nad rámec Rozhodnutí, a jakékoliv územní pravidla stanovená v Návrhu musí být v souladu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími.“

Vyhodnocení: K doplněným připomínkám pisatele uplatněným dne 28. 3. 2018 uvádíme: V doplněném textu připomínek je proveden odkaz na již nepravdivé informace o platnosti předchozího územního plánu – tyto informace byly z návrhu územního plánu vypuštěny. Dále pak pisatel v doplněném textu připomínky namítá, že podmínky stanovené v projednávaném územním plánu pro plochu Z18 a Z14 jsou v rozporu s již dříve vydanými územními rozhodnutími. Pisatel namítá, že návrh územního plánu je v rozporu s veřejným právem a snižuje majetkovou hodnotu vlastněnou společností HGF DEVELOPMENT s.r.o. K tomu pak pořizovatel společně s určeným zastupitelem uvádí následující: Z výsledné verze územního plánu je zřejmé, že plocha Z14 je v něm z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití zařazena do ploch BI bydlení individuální, tedy v tomto bodě není územní plán v rozporu s požadavky pisatele, plocha Z18 je pak zařazena do ploch ZS zeleně sídelní ostatní, což není v rozporu s vydanými správními rozhodnutími.

U územního plánu vymezených zastavitelných ploch Z14, Z16 a Z18 jsou tyto z hlediska ploch s rozdílným využitím zařazeny do ploch BI bydlení individuální, občanského vybavení veřejného OV, občanského vybavení komerčního OK a sídelní zeleně ZS a územní plán není v tomto bodě v rozporu s vydanými správními rozhodnutími, které byly vydáno toliko na veřejnou technickou a dopravní vybavenost obsluhující budoucí zastavitelné území. V ploše ZS (Z.18) jsou pak umožněny stavby pro sport (dle ÚR se jedná o plochu C pro stavbu sportovního zařízení) a plocha veřejného prostranství – zeleně je pak v ÚP vymezena v souladu s § 7, odst. 2, Vyhlášky 501/2006 Sb. vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Rozpor tedy nastává v případě etapizace a podrobněji stanovených podmínek. K tomu pořizovatel společně s určeným zastupitelem uvádí, že požadavky na stanovení podmínek, včetně etapizace vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání podle § 50 stavebního zákona (případně z dalších dohodovacích řízení). Jedná se o změnu stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále o stanovisko OŽP Černošice č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořizování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu. Ostatně i z judikatury soudů vyplývá, že soulad se zákonem je posuzován v rámci řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí. K legitimnímu očekávání pisatelů ohledně vydání stanovisek, která jsou v rozporu s jejich představami, uvádíme že pisatel není nadán právem (v rámci údajného legitimního očekávání) požadovat, aby věcně a místně příslušný dotčený orgán, který toto legitimní očekávání zjevně nezaložil, nepostupoval podle příslušného zákona, důsledkem čehož by mělo být vydání úplně jiného, pisatelům plně vyhovujícího stanoviska. Dotčený správní orgán postupuje v souladu s příslušným zvláštním zákonem a na základě zmocnění v něm uvedeném chrání veřejné zájmy, a nelze proto přisvědčit argumentaci pisatele ohledně legitimního očekávání, které se váže k rozhodnutím vydaným jiným správním orgánem. Respektování stanovisek dotčených orgánů hájících veřejný zájem vyplývající ze zvláštních zákonů, nemůže způsobovat nezákonnost regulace obsažené v územním plánu, je tomu přesně naopak, kdy nerespektování stanovisek by nezákonnost způsobilo. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu a v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán je dohodou v území vyjadřující kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů a vlastníků pozemků a staveb. Cílem je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využívání území. Tato koordinace veřejných a soukromých zájmů patří mezi základní cíle územního plánování definované v § 18 stavebního zákona. Jak je již z výše uvedeného textu zřejmé, obec tvrzení o tom, že pozemky byly součástí území vymezeného v předchozím územním plánu k výstavbě nepochybně a pravomocná územní rozhodnutí považuje ze zákona za limity pro změny v území, a dokonce by mohly být i limitem pro soudní přezkum opatření obecné povahy, pokud by obec měla územní plán na základě, kterého bylo tohoto rozhodnutí vydáno, a tento by bylo možné ještě soudně přezkoumat. Což však není případ Obce Trnová, kde platnost územního plánu skončila 31. 12. 2015. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když předmětné pozemky zařadil v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový

územní plán odpovídal svým funkčním využitím pro danou lokalitu požadavkům z těchto rozhodnutí. Z existence těchto rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byla lokalita regulována dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době vypořádání připomínky již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobena zcela novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je zejména značný plošný rozsah umístěvaného záměru, u kterého dotčený orgán ochrany přírody a krajiny shledal zásah do krajinného rázu, a proto v souladu s veřejnými zájmy hájenými na základě zvláštních zákona uplatnil ve svém stanovisku požadavky ve vztahu k řešení této problematiky v regulačním plánu. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byly pozemky součástí zastavitelné plochy a na základě nichž byla vydána správní rozhodnutí) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném stavebním zákoně nebyl upraven pojem udržitelného rozvoje a pořizované územní plány nepodléhaly posuzování na udržitelný rozvoj území a stejně tak nebylo požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. V současné době lze spolehlivě konstatovat, že návrh takto rozsáhlých zastavitelných ploch by v novém právním prostředí stavebního zákona platného v době vyhodnocení připomínky, v žádném případě nemohl projít kladným projednáním! K tomu je třeba připomenout, že obec nemá platný územní plán, a má v souladu s § 58 stavebního zákona toliko samostatným postupem vymezené zastavěné území, z něhož je zřejmé, že předmětné pozemky součástí zastavěného území nejsou! Předmětné pozemky jsou tedy nezastavěným územím a není možné v ní realizovat prakticky žádnou výstavbu. Návrh územního plánu, který bude posléze vydán opatřením obecné povahy tedy nepřináší vlastníkům omezení nebo změnu regulace, ale v podstatě zařazuje jejich pozemky mezi pozemky zastavitelné, čímž je značně zhodnocuje. Není proto zřejmé, z čeho vůbec pisatel dovozuje, že by jejich práva byla krácena. Situace vlastníků pozemků se naopak zlepšila a jejich majetek je zhodnocen oproti situaci, kdy vlastní pozemky v nezastavěném území, kde je možné realizovat výstavbu jen za velmi omezených podmínek podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Ve vztahu k námitkám proti etapizaci uvádíme, že zmocnění stanovovat v ÚP etapizaci je uvedeno přímo ve stavebním zákoně. Tento požadavek patří k úkolům územního plánování definovaným v § 19 stavebního zákona naplňujícím cíle uvedené v § 18 stavebního zákona a z tohoto důvodu není stanovení požadavku etapizace vzhledem k rozsahu plochy ani nezákonné, nadbytečné nebo nepřijatelné. Etapizace výstavby je důležitou součástí územního plánování. Umožňuje stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby a jak již bylo zmiňováno má svou oporu v § 19 odst. 1 písmene f) stavebního zákona. Na závěr k problematice etapizace uvádíme, že v návrhu územního plánu pro veřejné projednání pro plochu Z14 došlo k příznivější úpravě podmínek etapizované plochy (zejména v procentu zastavění), přičemž nově tyto podmínky jsou stanoveny takto:

Plocha Z.14 - BI - Plochy bydlení - bydlení individuální - PU - Plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná. Zastavitelná plocha Z.14 může být realizována až po vyčerpání (zastavění) 20% součtu výměry zastavitelných ploch Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, Z.7, Z.8 a Z.9. Zastavitelná plocha Z.14 může být realizována až po realizaci vyhovujícího občanského vybavení obce, tj. vyhovujícího potřebám obce Trnová po naplnění všech v Územním plánu Trnová navržených rozvojových ploch. Občanské vybavení musí být realizováno a dimenzováno tak, aby bylo vyhovující i pro II. etapu výstavby bydlení na ploše Z.14. Jedná se o realizaci občanského vybavení OV - veřejná infrastruktura na ploše Z.16 a realizaci veřejné zeleně ZS - zeleň sídelní ostatní na ploše Z.18. Na ploše Z.16 určené pro občanské vybavení OV - občanské vybavení veřejné musí být vybudován obecní úřad s nezbytným zázemím technických služeb a mateřská škola. Na ploše Z.18 určené pro zeleň ZS - zeleň sídelní ostatní, musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázena zeleň.

Na závěr pro úplné vypořádání uplatněné písemnosti k připomínce, ohledně možnosti výstavby obecního úřadu na p.p.č. 22 v k.ú. Trnová u Jíloviště uvádíme, že tvrzení pisatele ohledně usnesení zastupitelstva a realizace záměru obecního úřadu na pozemcích p.č. 22, 139/2 a 139/246 v k.ú. Trnová u Jíloviště, není přiléhaví. Na jednání zastupitelstva, na které se pisatel odkazuje, bylo starostou obce konstatováno, že návrh NOVÉHO územního plánu stavbu občanské vybavenosti na těchto pozemcích umožňuje a dále bylo řešeno objednání projektanta na obhlídku parcel a jednání o představách, co by měl nový obecní úřad obsahovat. Následně však pak obec od svého původního záměru na výstavbu obecního úřadu na výše uvedených pozemcích ustoupila. Jak vyplývá ze strategického plánu rozvoje obce Trnová v okrese Praha – západ schváleném usn. Zastupitelstva 3/10/2020 dne 6. 2. 2020, s výstavbou obecního úřadu je počítáno v rámci výstavby komunitního centra v nově vzniklém centru obce, což je ostatně i v souladu s již dříve vydaným územním rozhodnutím č.j. SÚ-461/03-ÚP043/Tr. Z výše uvedeného je zřejmé, že omezení plochy Z16 tedy není nesmyslné ani v rozporu se skutečným stavem a potřebami obce.

- **Ing. Richard Jasinský, insolvenční správce dlužníka HGF DEVELOPMENT s.r.o. – písemnost ze dne 21. 3. 2018**

Citace: „Připomínky oprávněné, dotčené osoby proti Návrhu územního plánu Trnová sp. zn: uup: 51098/2012/VrTrno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP.

Vážený pane, Vážená paní, dne 26. 2. 2018 byla vyvěšena na úřední desce Městského úřadu Černošice, odbor územního plánování, Riegrova 1209, 252 25 Černošice, veřejná vyhláška: Oznámení o doručení návrhu územního plánu Trnová sp.zn.:uup:51098/2012/Vr/Trno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP (dále též jako „Návrh územního plánu Trnová“). Tímto podávám v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona písemné připomínky ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení (26.2.2018) Návrhu územního plánu Trnová sp.zn.:uup:51098/2012/Vr/Trno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP, u pořizovatele Městského úřadu Černošice, Odbor územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice.

I. Oprávněná osoba, dotčená osoba

Společnost HGF DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 27230392, se sídlem Dlouhá 705/16, Praha 1, 110 00, je vlastníkem pozemků na LV č. 805, katastrální území 660183 Trnová u Jíloviště, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ: pozemek parc. č. 139/15; pozemek parc. č. 140/1; pozemek parc. č. 140/102; pozemek parc. č. 140/104; pozemek parc. č. 140/126; pozemek parc. č. 140/129; pozemek parc. č. 140/130; pozemek parc. č. 140/131; pozemek parc. č. 140/132; pozemek parc. č. 140/133; pozemek parc. č. 140/134; pozemek parc. č. 140/139; pozemek parc. č. 140/140; pozemek parc. č. 140/141; pozemek parc. č. 140/143; pozemek parc. č. 140/144; pozemek parc. č. 140/145; pozemek parc. č. 140/146; pozemek parc. č. 140/147; pozemek parc. č. 140/151; pozemek parc. č. 140/152; pozemek parc. č. 140/153; pozemek parc. č. 140/154; pozemek parc. č. 140/167; pozemek parc. č. 140/168; pozemek parc. č. 140/169; pozemek parc. č. 140/175; pozemek parc. č. 140/176; pozemek parc. č. 140/177; pozemek parc. č. 140/179; pozemek parc. č. 140/194; pozemek parc. č. 140/203; pozemek parc. č. 140/204; pozemek parc. č. 140/210; pozemek parc. č. 140/211; pozemek parc. č. 140/212; pozemek parc. č. 140/214; pozemek parc. č. 140/216;

pozemek parc. č. 140/217; pozemek parc. č. 140/2018; pozemek parc. č. 146/1; pozemek parc. č. 146/80; pozemek parc. č. 146/81; pozemek parc. č. 146/82; pozemek parc. č. 146/83; pozemek parc. č. 146/88; pozemek parc. č. 146/101; pozemek parc. č. 146/102; pozemek parc. č. 146/103; pozemek parc. č. 146/104; pozemek parc. č. 146/105; pozemek parc. č. 146/106.

Dne 7. 2. 2012 byl prohlášen na majetek společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 27230392, se sídlem Dlouhá 705/16, Praha 1, 110 00, konkurs a insolvenční soud ustanovil mou osobu jako insolvenčního správce HGF DEVELOPMENT s.r.o. Dle § 246 zákona č. 182/2006 Sb., prohlášením konkursu přechází na insolvenčního správce oprávnění nakládat s majetkovou podstatou, jakož i výkon práv a plnění povinností, které přísluší dlužníku, pokud souvisí s majetkovou podstatou. Tímto podávám jako oprávněná a dotčená osoba jednat za společnost HGF DEVELOPMENT s.r.o., jejíž zájmy jsou Návrhem územního plánu Trnová dotčeny písemné připomínky proti Návrhu územního plánu Trnová sp. zn.: uup:51098/2012/Vr/Trno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP. *Důkaz: Usnesení MPSH 59 INS 10401/2011-A-35LV č. 805, k.ú. Trnová u Jíloviště, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Kat. pracoviště Praha-západ Oznámení o doručení návrhu územního plánu Trnová, sp. zn.: uup:51098/2012/Vr/Trno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP ze dne 21.2.2018, vyvěšeno na úřední desce den 26.2.2018*

II. Připomínky proti Návrhu územního plánu Trnová

Společnost HGF DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 27230392, se sídlem Dlouhá 705/16, Praha 1, 110 00, je tímto jako vlastník pozemků dotčena na svých právech Návrhem územního plánu Trnová, kdy pozemky v jeho vlastnictví jsou zařazeny do zastavitelné plochy Z14 a to v tzv. až druhé etapě, a to za níže uvedených podmínek – viz. stránka 40, bod h) Stanovení pořadí změn v území v textové části Návrhu územního plánu Trnová sp. zn.: uup:51098/2012/Vr/Trno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP ze dne 21.2.2018:

- a) V 1. etapě zástavby se zařazují všechny v novém návrhu územního plánu Trnová vyjma plochy Z14, přičemž pozemky FONTANA DEVELOPMENT s.r.o. jsou vymezeny v Z14;
 - b) Zastavitelná plocha Z14 může být realizována až po vyčerpání (rozuměj zastavení) 80 % součtu výměry zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09;
 - c) Povolení pro stavby jednotlivých rodinných domů je vázáno na podmínku realizace kapacity a vyhovující technického vybavení a dopravní obsluhy, zajištění vyhovujícího zásobování pitnou vodou, zajištění vyhovující kapacity čistírny odpadních vod;
 - d) Povolení pro stavby jednotlivých rodinných domů je vázáno na podmínku vybudování obecního úřadu s nezbytným technickým zázemím a vybudování mateřské školy na Z16;
 - e) Povolení pro stavby jednotlivých rodinných domů je vázáno na podmínku vybudování dětského hřiště, víceúčelového sportovního hřiště a vysázení zeleně na Z18;
- dále též jako „Nové podmínky Návrhu územního plánu Trnová“

K výše uvedenému uvádím, že k takovému postupu není žádný racionální ekonomický důvod a tento postup nemá žádnou zákonnou právní oporu v současné platné právní úpravě ani v rozhodnutích již dříve vydaných. Z HGF DEVELOPMENT s.r.o. tento Návrh územního plánu Trnová činí ekonomického vazala nespočetného počtu různých soukromoprávních subjektů (vlastníků pozemků ve vymezených plochách Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, provozovatele zásobování pitnou vodou, provozovatele čistírny odpadních vod, jehož vlastníkem je offshorová společnost S.O.N.Y. International Proprietary Limited ze Seychelských ostrovů) a veřejnoprávních subjektů (obec Trnová, Středočeský kraj). Návrh územního plánu Trnová dává a propůjčuje těmto subjektům nástroj pro získání nepřiměřeného ekonomického prospěchu na úkor společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o. a další společnosti FONTANA DEVELOPMENT s.r.o., IČ: 27116255, se sídlem Praha 6, Vodňanského 1184/1, PSČ 169 00, a to tím, že tyto subjekty mohou podmiňovat svou vlastní aktivitu ve smyslu realizace prostavěnosti ve výši 80 % součtu výměty zastavitelných ploch Z01 až Z09 nebo ve smyslu aktivity nebo nečinnosti navýšení kapacity ČOV, připojení pitné vody, a to tím, že budou požadovat různé služby a finanční plnění ze strany společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o. a společnosti FONTANA DEVELOPMENT s.r.o., ač na to nemají žádný relevantní právní nárok. HGF DEVELOPMENT s.r.o. ani FONTANA DEVELOPMENT v zásadě nemají žádné právní nástroje, jak donutit tyto třetí subjekty k plnění jejich povinností a stávají se vydíratelným subjektem, který je naprosto odkázan na vůli třetích subjektů. Návrh nového územního plánu je v rozporu s veřejným zájmem a je způsobilý snížit

hodnotu majetkové podstaty dlužníka a tím poškodit celou řadu insolvenčních věřitelů. Návrh je zcela v rozporu s předcházejícími rozhodnutími (viz. dále) a nezachovává podmínky vymezené v rozhodnutích dříve vydaných. Celá řada staveb na dotčených pozemcích je ve fázi rozestavěnosti a nový Návrh územního plánu Trnová by neměl původní podmínky měnit k horšímu a jakýmkoliv způsobem upravovat v neprospěch oprávněných, dotčených subjektů. Obecným zájmem je, aby byly vytvořeny řádné spoluvlastnické vztahy a aby postup obce byl dlouhodobě předvídatelný. Obec již jednou garantovala rozsah zastavěného území a podmínek tam uvedených a vlastníci těchto území vycházejí z toho (vycházeli z toho), že napadeným návrhem na vymezení zastavěného území dojde ke zcela nepředvídatelnému stavu, poškození právní jistoty, jelikož vlastníci pozemků pozemky získali a investovali obrovské finanční prostředky do těchto pozemků s tím, že na nich buď staví, anebo budou moci dále stavět a užívat je i ke stavebním účelům. Návrh územního plánu Trnová je v příkrém rozporu s územním rozhodnutím č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min ze dne 20.11.2008 ve spojení se stavebním povolením č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2.3.2010 ve spojení s protokolem o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014 a odebírá dotčené společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 27230392, sídlem Dlouhá 705/16, Praha 1, 110 00, práva nabytá v dobré víře v rozporu se zákonem a současnou právní úpravou ČR. Ve výše uvedených rozhodnutích bylo rozhodnuto o umístění stavby a změny využití území Trnová pro budoucí zástavbu rodinnými domy na pozemcích společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o., a to následovně:

- pozemek parc. č. 139/15 (určeno pro účely komunikace);
- pozemek parc. č. 140/1 (určeno pro účely komunikace, osvětlení);
- pozemek parc. č. 140/102 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/104 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/126 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/129 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/130 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/131 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/132 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/133 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/134 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/139 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/140 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/141 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/143 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/144 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/145 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/146 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/147 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/151 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/152 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/153 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/154 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/167 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/168 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/169 (určeno pro účely komunikace, osvětlení);
- pozemek parc. č. 140/175 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/176 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/177 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/179 (určeno pro stavbu rodinných domů);

- pozemek parc. č. 140/194 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/203 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/204 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/210 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/211 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/212 (určeno pro stavbu trafostanice, osvětlení);
- pozemek parc. č. 140/214 (určeno pro stavbu trafostanice, osvětlení);
- pozemek parc. č. 140/216 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/217 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/2018 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/1 (určeno pro účely komunikace, osvětlení);
- pozemek parc. č. 146/80 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/81 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/82 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/83 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/88 (určeno pro stavbu trafostanice, osvětlení);
- pozemek parc. č. 146/101 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/102 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/103 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/104 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/105 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/106 (určeno pro stavbu osvětlení, komunikace).

V těchto právně závazných rozhodnutích (Územní rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min, Stavební povolení č.j. MEUC-0062589/2009-Se, Protokol o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014) nejsou uvedeny výše uvedené Nové podmínky a) až e) z nového Návrhu územního plánu Trnová. Společnost HGF DEVELOPMENT s.r.o. má za to, že nelze zbavit oprávněný subjekt bez dalších práv již jednou nabytých v dobré víře a ukládat mu nové povinnosti, přičemž v těchto rozhodnutích již byly posuzovány cíle a úkoly územního plánování a byl posuzován soulad se zákonnými a prováděcími předpisy. Dále není žádná právní a zákonný důvod vymezovat pozemky ve vlastnictví HGF DEVELOPMENT s.r.o. do tzv. druhé etapy, neboť podmínky pro zastavěnost těchto pozemků byly již dány v dřívějších rozhodnutích. S ohledem na uplatněné připomínky, námitky mám jako dotčená osoba za to, že nový návrh územního plánu Trnová v podobě, který je navržen, nemůže být v současné podobě vydán a schválen a musí být uveden do souladu s Územním rozhodnutím č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min ze dne 20.11.2008 ve spojení se Stavebním povolením č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2.3.2010 ve spojení s Protokolem o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014. Z Návrhu územního plánu Trnová musí být vypuštěny Nové podmínky Návrhu územního plánu Trnová a) až e) a mohou být uvedeny pouze podmínky z dřívějších rozhodnutí ve smyslu Územního rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min ze dne 20.11.2008 ve spojení se Stavebním povolením č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2.3.2010 ve spojení s Protokolem o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014.

Důkaz:

- Územní rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min ze dne 20.11.2008
- Stavební povolením č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2.3.2010
- Protokol o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014

Vyhodnocení: Pisatel se cítí dotčen na vlastnických právech u pozemků zařazených územním plánem v rámci plochy Z14 do II. etapy, a vzhledem k existenci platných správních rozhodnutí žádá zrušit všechna omezení uvedená v pořizovaném územním plánu spočívající jak v podmíněnosti, tak v etapizaci výstavby, když se domáhá ochrany tzv. dobré víry a ochrany dlužníků v rámci insolvenčního řízení. Podle pisatele postup pořizovatele při tvorbě územního plánu nemá žádný racionální ekonomický důvod ani žádnou zákonnou právní oporu v současné

platné právní úpravě nebo v rozhodnutích již dříve vydaných. K tomu pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu uvádí následující: Z výsledné verze územního plánu je zřejmé, že plocha Z14 je v něm z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití zařazena do ploch BI bydlení individuální, tedy v tomto bodě není územní plán v rozporu s požadavky pisatelů, a ani s vydanými správními rozhodnutími, které byly vydáno toliko na veřejnou technickou a dopravní vybavenost. Rozpor nastává v případě etapizace a podrobněji stanovených podmínek. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem uvádí, že požadavky na stanovení podmínek, včetně etapizace vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání podle § 50 stavebního zákona (případně z dalších dohodovacích řízení). Jedná se o změnu stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále o stanovisko OŽP Černošice č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořizování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu. Ostatně i z judikatury soudů vyplývá, že soulad se zákonem je posuzován v rámci řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. K legitimnímu očekávání pisatelů ohledně vydání stanovisek, která jsou v rozporu s jejich představami, uvádíme že pisatel není nadán právem (v rámci údajného legitimního očekávání) požadovat, aby věcně a místně příslušný dotčený orgán, který toto legitimní očekávání zjevně nezaložil, nepostupoval podle příslušného zákona, důsledkem čehož by mělo být vydání úplně jiného, pisatelům plně vyhovujícího stanoviska. Za situace, kdy dotčený správní orgán postupuje v souladu s příslušným zvláštním zákonem a na základě zmocnění v něm uvedeném chrání veřejné zájmy, nelze přisvědčit argumentaci pisatelů, že jim svědčilo legitimní očekávání, která se vážou k rozhodnutím vydaným jiným správním orgánem. Obecné tvrzení pisatelů o tom, že návrh nového územního plánu je v rozporu s veřejným (blíže však ze strany pisatele nespecifikovaným) zájmem považujeme ze vyvrácené, pisatelé sami o sobě žádný veřejný zájem hájit nemohou, jedná se toliko o jejich soukromé zájmy. Respektování stanovisek dotčených orgánů hájících veřejný zájem vyplývající ze zvláštních zákonů, nemůže způsobovat nezákonnost regulace obsažené v územním plánu, je tomu přesně naopak, kdy nerespektování stanovisek dotčených orgánů by způsobilo nezákonnost. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu a v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán je dohodou v území vyjadřující kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů a vlastníků pozemků a staveb. Cílem je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využívání území. Tato koordinace veřejných a soukromých zájmů patří mezi základní cíle územního plánování definované v § 18 stavebního zákona. Tvrzení pisatele, že obec již jednou garantovala rozsah zastavěného území a podmínek v něm uvedených nijak nezpochybňujeme, stejně jako skutečnost, že pravomocná územní rozhodnutí jsou ze zákona limitem pro změny v území, a dokonce limitem pro soudní přezkum opatření obecné povahy, pokud by obec měla územní plán na základě kterého bylo tohoto rozhodnutí vydáno, a tento by bylo možné ještě soudně přezkoumat. Což však není případ Obce Trnová, kde platnost územního plánu skončila 31. 12. 2015. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když předmětné pozemky zařadil v rámci ploch s RZV, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový

územní plán odpovídal svým funkčním využitím pro danou lokalitu požadavkům z těchto rozhodnutí. Z existence těchto rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byla lokalita regulována dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době vypořádání připomínky již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobena zcela novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je zejména značný plošný rozsah umístěvaného záměru, u kterého dotčený orgán ochrany přírody a krajiny shledal zásah do krajinného rázu, a proto v souladu s veřejnými zájmy hájenými na základě zvláštních zákona uplatnil ve svém stanovisku požadavky ve vztahu k řešení této problematiky v regulačním plánu. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byly pozemky součástí zastavitelné plochy a na základě nichž byla vydána správní rozhodnutí) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném stavebním zákoně nebyl upraven pojem udržitelného rozvoje a pořizované územní plány nepodléhaly posuzování na udržitelný rozvoj území a stejně tak nebylo požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. V současné době lze spolehlivě konstatovat, že návrh takto rozsáhlých zastavitelných ploch by v novém právním prostředí stavebního zákona platného v době vyhodnocení připomínky, v žádném případě nemohl projít kladným projednáním! K tomu je třeba připomenout, že obec nemá platný územní plán, a má v souladu s § 58 stavebního zákona toliko samostatným postupem vymezené zastavěné území, z něhož je zřejmé, že předmětné pozemky součástí zastavěného území nejsou! Předmětné pozemky jsou tedy nezastavěným územím, ve kterém není možné realizovat prakticky žádnou výstavbu. Návrh územního plánu, který bude posléze vydán opatřením obecné povahy tedy nepřináší vlastníkům omezení nebo změnu regulace, ale v podstatě zařazuje jejich pozemky mezi pozemky zastavitelné, čímž je značně zhodnocuje. Není proto zřejmé, z čeho vůbec pisatel dovozuje, že by jeho práva byla krácena. Situace vlastníků pozemků v území se naopak zlepšila a jejich majetek je zhodnocen oproti situaci, kdy vlastní pozemky v nezastavěném území, kde je možné realizovat výstavbu jen za velmi omezených podmínek podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Ve vztahu k námitkám proti etapizaci uvádíme, že zmocnění stanovovat v ÚP etapizaci je uvedeno přímo ve stavebním zákoně. Tento požadavek patří k úkolům územního plánování definovaným v § 19 stavebního zákona naplňujícím cíle uvedené v § 18 stavebního zákona a z tohoto důvodu není stanovení požadavku etapizace vzhledem k rozsahu plochu ani nezákonné, nadbytečné nebo nepřijatelné. Etapizace výstavby je důležitou součástí územního plánování. Umožňuje stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby a jak již bylo zmiňováno má svou oporu v § 19 odst. 1 písmene f) stavebního zákona. Na závěr k problematice etapizace uvádíme, že v návrhu územního plánu pro veřejné projednání pro plochu Z14 došlo k příznivější úpravě podmínek etapizované plochy (zejména v procentu zastavění), přičemž nově tyto podmínky jsou stanoveny takto:

Plocha Z.14 - BI - Plochy bydlení - bydlení individuální - PU - Plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná. Zastavitelná plocha Z.14 může být realizována až po vyčerpání (zastavění) 20% součtu výměry zastavitelných ploch Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, Z.7, Z.8 a Z.9. Zastavitelná plocha Z.14 může být realizována až po realizaci vyhovujícího občanského vybavení obce, tj. vyhovujícího potřebám obce Trnová po naplnění všech v Územním plánu Trnová navržených rozvojových ploch. Občanské vybavení musí být realizováno a dimenzováno tak, aby bylo vyhovující i pro II. etapu výstavby bydlení na ploše Z.14. Jedná se o realizaci občanského vybavení OV - veřejná infrastruktura na ploše Z.16 a realizaci veřejné zeleně ZS - zeleň sídelní ostatní na ploše Z.18. Na ploše Z.16 určené pro občanské vybavení OV - občanské vybavení veřejné musí být vybudován obecní úřad s nezbytným zázemím technických služeb a mateřská škola. Na ploše Z.18 určené pro zeleň ZS - zeleň sídelní ostatní, musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázena zeleň.

• **Ing. Richard Jasinský, insolvenční správce dlužníka HGF DEVELOPMENT s.r.o. – písemnost ze dne 26. 3. 2018**

Citace: „Doplnění připomínek oprávněné, dotčené osoby proti Návrhu územního plánu Trnová sp. zn.: uup: 51098/2012/VrTrno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP. Vážený, dne 26. 2. 2018 byla vyvěšena na úřední desce Městského úřadu Černošice, odbor územního plánování, Riegrova 1209, 252 25 Černošice, veřejná vyhláška: Oznámení o doručení návrhu územního plánu Trnová sp.zn.:uup:51098/2012/VrTrno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP (dále též jako „Návrh územního plánu Trnová“). Tímto podávám doplnění mnou již podaných připomínek ze dne 21. 3. 2018 v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona písemné připomínky ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení (26.2.2018) Návrhu územního plánu Trnová sp.zn.:uup:51098/2012/VrTrno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP, u pořizovatele Městského úřadu Černošice, Odbor územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice.

I. Oprávněná osoba, dotčená osoba

Společnost HGF DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 27230392, se sídlem Dlouhá 705/16, Praha 1, 110 00, je vlastníkem pozemků na LV č. 805, katastrální území 660183 Trnová u Jíloviště, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ: pozemek parc. č. 139/15; pozemek parc. č. 140/1; pozemek parc. č. 140/102; pozemek parc. č. 140/104; pozemek parc. č. 140/126; pozemek parc. č. 140/129; pozemek parc. č. 140/130; pozemek parc. č. 140/131; pozemek parc. č. 140/132; pozemek parc. č. 140/133; pozemek parc. č. 140/134; pozemek parc. č. 140/139; pozemek parc. č. 140/140; pozemek parc. č. 140/141; pozemek parc. č. 140/143; pozemek parc. č. 140/144; pozemek parc. č. 140/145; pozemek parc. č. 140/146; pozemek parc. č. 140/147; pozemek parc. č. 140/151; pozemek parc. č. 140/152; pozemek parc. č. 140/153; pozemek parc. č. 140/154; pozemek parc. č. 140/167; pozemek parc. č. 140/168; pozemek parc. č. 140/169; pozemek parc. č. 140/175; pozemek parc. č. 140/176; pozemek parc. č. 140/177; pozemek parc. č. 140/179; pozemek parc. č. 140/194; pozemek parc. č. 140/203; pozemek parc. č. 140/204; pozemek parc. č. 140/210; pozemek parc. č. 140/211; pozemek parc. č. 140/212; pozemek parc. č. 140/214; pozemek parc. č. 140/216; pozemek parc. č. 140/217; pozemek parc. č. 140/2018; pozemek parc. č. 146/1; pozemek parc. č. 146/80; pozemek parc. č. 146/81; pozemek parc. č. 146/82; pozemek parc. č. 146/83; pozemek parc. č. 146/88; pozemek parc. č. 146/101; pozemek parc. č. 146/102; pozemek parc. č. 146/103; pozemek parc. č. 146/104; pozemek parc. č. 146/105; pozemek parc. č. 146/106.

Dne 7. 2. 2012 byl prohlášen na majetek společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 27230392, se sídlem Dlouhá 705/16, Praha 1, 110 00, konkurs a insolvenční soud ustanovil mou osobu jako insolvenčního správce HGF DEVELOPMENT s.r.o. Dle § 246 zákona č. 182/2006 Sb., prohlášením konkursu přechází na insolvenčního správce oprávnění nakládat s majetkovou podstatou, jakož i výkon práv a plnění povinností, které přísluší dlužníku, pokud souvisí s majetkovou podstatou. Tímto podávám jako oprávněná a dotčená osoba jednat za společnost HGF DEVELOPMENT s.r.o., jejíž zájmy jsou Návrhem územního plánu Trnová dotčeny písemné připomínky proti Návrhu územního plánu Trnová sp. zn.: uup:51098/2012/VrTrno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP.

Důkaz: Usnesení MPSH 59 INS 10401/2011-A-35

LV č. 805, k.ú. Trnová u Jiloviště, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Kat. pracoviště Praha-západ Oznámení o doručení návrhu územního plánu Trnová, sp. zn.: uup:51098/2012/Vr/Trno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP ze dne 21.2.2018, vyvěšeno na úřední desce den 26.2.2018

II. Připomínky proti Návrhu územního plánu Trnová

Společnost HGF DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 27230392, se sídlem Dlouhá 705/16, Praha 1,110 00, je tímto jako vlastník pozemků dotčena na svých právech Návrhem územního plánu Trnová, kdy pozemky v jeho vlastnictví jsou zařazeny do zastavitelné plochy Z14 a to v tzv. až druhé etapě a to za níže uvedených podmínek – viz. stránka 40, bod h) Stanovení pořadí změn v území v textové části Návrhu územního plánu Trnová sp. zn.: uup:51098/2012/Vr/Trno, č.j. MUCE 11999/2018 OUP ze dne 21.2.2018:

- a) V 1. etapě zástavby se zařazují všechny v novém návrhu územního plánu Trnová vyjma plochy Z14, přičemž pozemky FONTANA DEVELOPMENT s.r.o. jsou vymezeny v Z14;
 - b) Zastavitelná plocha Z14 může být realizována až po vyčerpání (rozuměj zastavění) 80 % součtu výměry zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09;
 - c) Povolení pro stavby jednotlivých rodinných domů je vázáno na podmínku realizace kapacity a vyhovující technického vybavení a dopravní obsluhy, zajištění vyhovujícího zásobování pitnou vodou, zajištění vyhovující kapacity čistírny odpadních vod;
 - d) Povolení pro stavby jednotlivých rodinných domů je vázáno na podmínku vybudování obecního úřadu s nezbytným technickým zázemím a vybudování mateřské školy na Z16;
 - e) Povolení pro stavby jednotlivých rodinných domů je vázáno na podmínku vybudování dětského hřiště, víceúčelového sportovního hřiště a vysázení zeleně na Z18;
- dále též jako „Nové podmínky Návrhu územního plánu Trnová“

K výše uvedenému uvádím, že k takovému postupu není žádný racionální ekonomický důvod a tento postup nemá žádnou zákonnou právní oporu v současné platné právní úpravě ani v rozhodnutích již dříve vydaných. Z HGF DEVELOPMENT s.r.o. tento Návrh územního plánu Trnová činí ekonomického vazala nespočetného počtu různých soukromoprávních subjektů (vlastníků pozemků ve vymezených plochách Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, provozovatele zásobování pitnou vodou, provozovatele čistírny odpadních vod, jehož vlastníkem je offshorová společnost S.O.N.Y. International Proprietary Limited ze Seychelských ostrovů) a veřejnoprávních subjektů (obec Trnová, Středočeský kraj). Návrh územního plánu Trnová dává a propůjčuje těmto subjektům nástroj pro získání nepřiměřeného ekonomického prospěchu na úkor společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o. a další společnosti FONTANA DEVELOPMENT s.r.o., IČ: 27116255, se sídlem Praha 6, Vodňanského 1184/1, PSČ 169 00,, a to tím, že tyto subjekty mohou podmiňovat svou vlastní aktivitu ve smyslu realizace prostavěnosti ve výši 80 % součtu výměry zastavitelných ploch Z01 až Z09 nebo ve smyslu aktivity nebo nečinnosti navýšení kapacity ČOV, připojení pitné vody, a to tím, že budou požadovat různé služby a finanční plnění ze strany společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o. a společnosti FONTANA DEVELOPMENT s.r.o., ač na to nemají žádný relevantní právní nárok. HGF DEVELOPMENT s.r.o. ani FONTANA DEVELOPMENT v zásadě nemají žádné právní nástroje, jak donutit tyto třetí subjekty k plnění jejich povinností a stávají se vydíratelným subjektem, který je naprosto odkázán na vůli třetích subjektů. Návrh nového územního plánu je v rozporu s veřejným zájmem a je způsobilý snížit hodnotu majetkové podstaty dlužníka a tím poškodit celou řadu insolvenčních věřitelů. Návrh je zcela v rozporu s předcházejícími rozhodnutími (viz. dále) a nezachovává podmínky vymezené v rozhodnutích dříve vydaných. Celá řada staveb na dotčených pozemcích je ve fázi rozestavěnosti a nový Návrh územního plánu Trnová by neměl původní podmínky měnit k horšímu a jakýmkoliv způsobem upravovat v neprospěch oprávněných, dotčených subjektů. Obecným zájmem je, aby byly vytvořeny řádné spoluvlastnické vztahy a aby postup obce byl dlouhodobě předvídatelný. Obec již jednou garantovala rozsah zastavěného území a podmínek tam uvedených a vlastníci těchto území vycházejí z toho (vycházeli z toho), že napadeným návrhem na vymezení zastavěného území dojde ke zcela nepředvídatelnému stavu, poškození právní jistoty, jelikož vlastníci pozemků pozemky získali a investovali obrovské finanční prostředky do těchto pozemků s tím, že na nich buď staví, anebo budou moci dále stavět a užívat je i ke stavebním účelům. Návrh územního plánu

Trnová je v příkrém rozporu s územním rozhodnutím č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min ze dne 20.11.2008 ve spojení se stavebním povolením č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2.3.2010 ve spojení s protokolem o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014 a odebírá dotčené společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 27230392, sídlem Dlouhá 705/16, Praha 1, 110 00, práva nabytá v dobré víře v rozporu se zákonem a současnou právní úpravou ČR. Ve výše uvedených rozhodnutích bylo rozhodnuto o umístění stavby a změny využití území Trnová pro budoucí zástavbu rodinnými domy na pozemcích společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o., a to následovně:

- pozemek parc. č. 139/15 (určeno pro účely komunikace);
- pozemek parc. č. 140/1 (určeno pro účely komunikace, osvětlení);
- pozemek parc. č. 140/102 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/104 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/126 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/129 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/130 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/131 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/132 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/133 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/134 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/139 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/140 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/141 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/143 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/144 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/145 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/146 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/147 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/151 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/152 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/153 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/154 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/167 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/168 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/169 (určeno pro účely komunikace, osvětlení);
- pozemek parc. č. 140/175 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/176 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/177 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/179 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/194 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/203 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/204 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/210 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/211 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/212 (určeno pro stavbu trafostanice, osvětlení);
- pozemek parc. č. 140/214 (určeno pro stavbu trafostanice, osvětlení);
- pozemek parc. č. 140/216 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/217 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 140/2018 (určeno pro stavbu rodinných domů);

- pozemek parc. č. 146/1 (určeno pro účely komunikace, osvětlení);
- pozemek parc. č. 146/80 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/81 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/82 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/83 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/88 (určeno pro stavbu trafostanice, osvětlení);
- pozemek parc. č. 146/101 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/102 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/103 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/104 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/105 (určeno pro stavbu rodinných domů);
- pozemek parc. č. 146/106 (určeno pro stavbu osvětlení, komunikace);

V těchto právně závazných rozhodnutích (Územní rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min, Stavební povolení č.j. MEUC-0062589/2009-Se, Protokol o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014) nejsou uvedeny výše uvedené Nové podmínky a) až e) z nového Návrhu územního plánu Trnová. Společnost HGF DEVELOPMENT s.r.o. má za to, že nelze zbavit oprávněný subjekt bez dalších práv již jednou nabytých v dobré víře a ukládat mu nové povinnosti, přičemž v těchto rozhodnutích již byly posuzovány cíle a úkoly územního plánování a byl posuzován soulad se zákonnými a prováděcími předpisy. Dále není žádná právní a zákonný důvod vymezovat pozemky ve vlastnictví HGF DEVELOPMENT s.r.o. do tzv. druhé etapy, neboť podmínky pro zastavěnost těchto pozemků byly již dány v dřívějších rozhodnutích. S ohledem na uplatněné připomínky, námitky mám jako dotčená osoba za to, že nový návrh územního plánu Trnová v podobě, který je navržen, nemůže být v současné podobě vydán a schválen a musí být uveden do souladu s Územním rozhodnutím č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min ze dne 20.11.2008 ve spojení se Stavebním povolením č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2.3.2010 ve spojení s Protokolem o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014. Z Návrhu územního plánu Trnová musí být vypuštěny Nové podmínky Návrhu územního plánu Trnová a) až e) a mohou být uvedeny pouze podmínky z dřívějších rozhodnutí ve smyslu Územního rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min ze dne 20.11.2008 ve spojení se Stavebním povolením č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2.3.2010 ve spojení s Protokolem o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014.

Důkaz:

- Územní rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008Min ze dne 20.11.2008
- Stavební povolením č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2.3.2010
- Protokol o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014

III. Připomínky proti Návrhu územního plánu Trnová – doplnění

Tímto ještě doplňuji své připomínky ze dne 21. 3. 2018 a to následovně. Dne 22. 11. 1999 vydala obec Trnová Vyhlášku obce Trnová č. 7, přičemž Vyhláška č. 7 byla vyvěšena na úřední desce den 23. 11. 1999. V článku 3 bod 4) písm. b) c) této Vyhlášky č. 7 se uvádí, že pozemek parc. č. 140/1 a pozemek parc. č. 146/1 se vymezuje pro obytnou zástavbu. Pozemky parc. č. 140/1 a pozemek parc. č. 146/1 byly již vymezeny pro obytnou zástavbu a následně byly tyto pozemky rozděleny geometrickými plány níže uvedenými následovně:

1. Pozemek parc. č. 140/1 o výměře 89 640 m² byl rozdělen geometrickým plánem, který byl zpracován Ing. Miroslavem Franzlem, úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem a to dne 10.10.2005, číslo plánu 213-89/2002. Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ vyslovil souhlas s očíslováním parcel dne 4.11.2005 pod č. 2681/05. Stavební úřad Mníšek pod Brdy vyslovil s rozdělením pozemku parc. č. 140/1 souhlas pod č.j. SÚ 9923/05-1283/05-Tr dne 8.11.2005. Z tohoto pozemku vznikly níže uvedené pozemky pro obytnou zástavbu:

- pozemek parc. č. 140/1 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/126 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/129 (určeno pro obytnou zástavbu);

- pozemek parc. č. 140/130 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/131 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/132 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/133 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/134 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/139 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/140 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/141 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/143 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/144 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/145 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/146 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/147 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/151 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/152 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/153 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/154 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/167 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/168 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/169 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/175 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/176 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/177 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 140/179 (určeno pro obytnou zástavbu);

2. Pozemek parc. č. 146/1 byl rozdělen geometrickým plánem, který zpracoval Ing. Miroslav Franzl, úředně oprávněný zeměměřičský inženýr a to dne 10.10.2005, číslo plánu 290-89/2002 ze dne 6.5.2008, č. 526/2008. Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ vyslovil souhlas s očíslováním parcel dne 29.5.2008 pod č. 1222/08.

- pozemek parc. č. 146/1 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 146/80 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 146/82 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 146/83 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 146/88 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 146/102 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 146/103 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 146/104 (určeno pro obytnou zástavbu);
- pozemek parc. č. 146/105 (určeno pro obytnou zástavbu);

Důkaz:

- *Vyhláška obce Trnová č. 7 ze dne 22. 11. 1999*
- *SÚ 9923/05-1283/05-Tr ze dne 8. 11. 2005*
- *Geometrický plán č. 213-89/2002 ze dne 10. 10. 2005 vyhotovený Ing. Franzlem Miroslavem*
- *Geometrický plán č. 290-89/2002 ze dne 6. 5. 2008, č. 526/2008 vyhotovený Ing. Franzlem M.*
- *Sbírka listin V-9323-2008-210 ohledně rozdělení pozemku parc. č. 146/1*

Nový návrh územního plánu však fakticky zástavbu výše uvedených pozemků znemožňuje svými podmínkami níže:

a) V I. etapě zástavby se zařazují všechny v novém návrhu územního plánu Trnová vyjma plochy Z14, přičemž pozemky HGF DEVELOPMENT s.r.o. jsou vymezeny v Z14;

- b) Zastavitelná plocha Z14 může být realizována až po vyčerpání (rozuměj zastavění) 80 % součtu výměry zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09;
- c) Povolení pro stavby jednotlivých rodinných domů je vázáno na podmínku realizace kapacity a vyhovující technického vybavení a dopravní obsluhy, zajištění vyhovujícího zásobování pitnou vodou, zajištění vyhovující kapacity čistírny odpadních vod;
- d) Povolení pro stavby jednotlivých rodinných domů je vázáno na podmínku vybudování obecního úřadu s nezbytným technickým zázemím a vybudování mateřské školy na Z16;
- e) Povolení pro stavby jednotlivých rodinných domů je vázáno na podmínku vybudování dětského hřiště, víceúčelového sportovního hřiště a vysázení zeleně na Z18;

Výše uvedené podmínky činí z pozemků společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o. bezcenné parcely, ač společnost HGF DEVELOPMENT s.r.o. investovala do těchto pozemků desítky milionů Kč na základě Vyhlášky obce Trnová č. 7 ze dne 22. 11. 1999, Územního rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min, Stavebního povolení č.j. MEUC-0062589/2009-Se a Protokolu o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13. 2. 2014. S ohledem na uplatněné připomínky, námítky mám jako dotčená osoba za to, že nový návrh územního plánu Trnová v podobě, který je navržen, nemůže být v současné podobě vydán a schválen a musí být uveden do souladu s Vyhláškou obce Trnová č. 7 ze dne 22. 11. 1999, Územním rozhodnutím č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20. 11. 2008 ve spojení se Stavebním povolením č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2. 3. 2010 ve spojení s Protokolem o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13. 2. 2014. Z návrhu územního plánu Trnová musí být vypuštěny nově specifikované podmínky Návrhu územního plánu Trnová a) až e), konkrétně:

- a) V 1. etapě zástavby se zařazují všechny v novém návrhu územního plánu Trnová vyjma plochy Z1, přičemž pozemky HGF DEVELOPMENT s.r.o. jsou vymezeny v Z14,
- b) Zastavitelná plocha Z14 může být realizována až po vyčerpání (rozuměj zastavění) 80% součtu výměry zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09,
- c) Povolení pro stavby jednotlivých rodinných domů je vázáno na podmínku realizace kapacity a vyhovující technického vybavení a dopravní obsluhy, zajištění vyhovujícího zásobování pitnou vodou, zajištění vyhovující kapacity čistírny odpadních vod,
- d) Povolení pro stavby jednotlivých rodinných domů je vázáno na podmínku vybudování obecního úřadu s nezbytným technickým zázemím a vybudováním mateřské školy na Z16,
- e) Povolení pro stavby jednotlivých rodinných domů je vázáno na podmínku vybudování dětského hřiště, víceúčelového sportovního hřiště a vysázení zeleně na Z 18.

Výše uvedené podmínky maří investice společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o., které byly učiněny v dobré víře a na základě legitimních očekávání investora. Součástí nového územního plánu Trnová mohou být pouze podmínky z dřívějších rozhodnutí ve smyslu Vyhlášky č. 7 obce Trnová, Územního rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20.11.2008 ve spojení se Stavebním povolením č.j. MEUC-0062589/2009-SE ze dne 2.3.2010 ve spojení s Protokolem o místním šetření č.j. 4619/2014 ze dne 13.2.2014.“

Vyhodnocení: K doplněným připomínkám pisatele uvádíme následující: Doplněné připomínky jsou uvedené pod bodem III. písemnosti, zbývající text již byl vypořádán v rámci připomínky uplatněné dne 21. 3. 2018 následující. V doplněném textu připomínek je proveden odkaz na vyhlášku obce Trnová č. 7 vydanou dne 22. 11. 1999, podle které se vymezovaly plochy pro zástavbu a dále pak pisatel v doplněném textu připomínky namítá, že podmínky stanovené v projednávaném územním plánu z pozemků společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o., činí bezcenné parcely, podmínky maří investice společnosti učiněné v dobré víře a na základě legitimních očekávání investora. K výše uvedenému pak pořizovatel společně s určeným zastupitelem uvádí následující: Z výsledné verze územního plánu je zřejmé, že plocha Z14 je v něm z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití zařazena do ploch BI bydlení individuální, tedy v tomto bodě není územní plán v rozporu s požadavky pisatele, a tedy ani s vydanými správními rozhodnutími, které byly vydáno toliko na veřejnou technickou a dopravní vybavenost. Rozpor nastává v případě etapizace a podrobněji stanovených podmínek. K tomu pořizovatel společně s určeným zastupitelem uvádí, že požadavky na stanovení podmínek, včetně etapizace vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání podle § 50 stavebního zákona (případně z dalších dohodovacích řízení). Jedná se o změnu stanoviska

Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále o stanovisko OŽP Černošice č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořizování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu. Ostatně i z judikatury soudů vyplývá, že soulad se zákonem je posuzován v rámci řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. K legitimnímu očekávání pisatelů ohledně vydání stanovisek, která jsou v rozporu s jejich představami, uvádíme že pisatel není nadán právem (v rámci údajného legitimního očekávání) požadovat, aby věcně a místně příslušný dotčený orgán, který toto legitimní očekávání zjevně nezaložil, nepostupoval podle příslušného zákona, důsledkem čehož by mělo být vydání úplně jiného, pisatelům plně vyhovujícího stanoviska. Dotčený správní orgán postupuje v souladu s příslušným zvláštním zákonem a na základě zmocnění v něm uvedeném chrání veřejné zájmy, a nelze proto přisvědčit argumentaci pisatele ohledně legitimního očekávání, které se váže k rozhodnutím vydaným jiným správním orgánem. Respektování stanovisek dotčených orgánů hájících veřejný zájem vyplývající ze zvláštních zákonů, nemůže způsobovat nezákonnost regulace obsažené v územním plánu, je tomu přesně naopak, kdy nerespektování stanovisek by nezákonnost způsobilo. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu a v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán je dohodou v území vyjadřující kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů a vlastníků pozemků a staveb. Cílem je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využívání území. Tato koordinace veřejných a soukromých zájmů patří mezi základní cíle územního plánování definované v § 18 stavebního zákona. Odkaz pisatele na vyhlášku obce, kterou byl vydán předchozí, dnes již neplatný územní plán, je s ohledem na tuto skutečnost, irelevantní. Obec tvrzení o tom, že pozemky byly součástí území vymezeného kdysi k výstavbě nepochybně a pravomocná územní rozhodnutí považuje ze zákona za limity pro změny v území, a dokonce by mohly být i limitem pro soudní přezkum opatření obecné povahy, pokud by obec měla územní plán, na základě kterého bylo tohoto rozhodnutí vydáno, a tento by bylo možné ještě soudně přezkoumat. Což však není případ Obce Trnová, kde platnost územního plánu skončila 31. 12. 2015. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když předmětné pozemky zařadil v rámci ploch s RZV, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový územní plán odpovídal svým funkčním využitím pro danou lokalitu požadavkům z těchto rozhodnutí. Z existence těchto rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byla lokalita regulována dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době vypořádání připomínky již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště

uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobena zcela novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je zejména značný plošný rozsah umístěvaného záměru, u kterého dotčený orgán ochrany přírody a krajiny shledal zásah do krajinného rázu, a proto v souladu s veřejnými zájmy hájenými na základě zvláštních zákona uplatnil ve svém stanovisku požadavky ve vztahu k řešení této problematiky v regulačním plánu. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byly pozemky součástí zastavitelné plochy a na základě nichž byla vydána správní rozhodnutí) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném stavebním zákoně nebyl upraven pojem udržitelného rozvoje a pořizované územní plány nepodléhaly posuzování na udržitelný rozvoj území a stejně tak nebylo požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. V současné době lze spolehlivě konstatovat, že návrh takto rozsáhlých zastavitelných ploch by v novém právním prostředí stavebního zákona platného v době vyhodnocení připomínky, v žádném případě nemohl projít kladným projednáním! K tomu je třeba připomenout, že obec nemá platný územní plán, a má v souladu s § 58 stavebního zákona toliko samostatným postupem vymezené zastavěné území, z něhož je zřejmé, že předmětné pozemky součástí zastavěného území nejsou! Předmětná plocha je tedy nezastavěným územím, ve kterém není možné realizovat prakticky žádnou výstavbu. Předmětné pozemky jsou tedy nezastavěným územím a není možné v ní realizovat prakticky žádnou výstavbu. Návrh územního plánu, který bude posléze vydán opatřením obecné povahy tedy nepřináší vlastníkům omezení nebo změnu regulace, ale v podstatě zařazuje jejich pozemky mezi pozemky zastavitelné, čímž je značně zhodnocuje. Není proto zřejmé, z čeho vůbec pisatelé dovozují, že by jejich práva byla krácena. Situace vlastníků pozemků se naopak zlepšila a jejich majetek je zhodnocen oproti situaci, kdy vlastní pozemky v nezastavěném území, kde je možné realizovat výstavbu jen za velmi omezených podmínek podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Ve vztahu k námitkám proti etapizaci uvádíme, že zmocnění stanovovat v ÚP etapizaci je uvedeno přímo ve stavebním zákoně. Tento požadavek patří k úkolům územního plánování definovaným v § 19 stavebního zákona naplňujícím cíle uvedené v § 18 stavebního zákona a z tohoto důvodu není stanovení požadavku etapizace vzhledem k rozsahu plochu ani nezákonné, nadbytečné nebo nepřijatelné. Etapizace výstavby je důležitou součástí územního plánování. Umožňuje stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby a jak již bylo zmiňováno má svou oporu v § 19 odst. 1 písmene f) stavebního zákona. Na závěr k problematice etapizace uvádíme, že v návrhu územního plánu pro veřejné projednání pro plochu Z14 došlo k příznivější úpravě podmínek etapizované plochy (zejména v procentu zastavění), přičemž nově tyto podmínky jsou stanoveny takto:

Plocha Z.14 - BI - Plochy bydlení - bydlení individuální - PU - Plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná. Zastavitelná plocha Z.14 může být realizována až po vyčerpání (zastavění) 20% součtu výměry zastavitelných ploch Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, Z.7, Z.8 a Z.9. Zastavitelná plocha Z.14 může být realizována až po realizaci vyhovujícího občanského vybavení obce, tj. vyhovujícího potřebám obce Trnová po naplnění všech v Územním plánu Trnová navržených rozvojových ploch. Občanské vybavení musí být realizováno a dimenzováno tak, aby bylo vyhovující i pro II. etapu výstavby bydlení na ploše Z.14. Jedná se o realizaci občanského vybavení OV - veřejná infrastruktura na ploše Z.16 a realizaci veřejné zeleně ZS - zeleň sídelní ostatní na ploše Z.18. Na ploše Z.16 určené pro občanské vybavení OV - občanské vybavení veřejné musí být vybudován obecní úřad s nezbytným zázemím technických služeb a mateřská škola. Na ploše Z.18 určené pro zeleň ZS - zeleň sídelní ostatní, musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázena zeleň.

• **Trnová teambuilding, s.r.o. – písemnost ze dne 3. 4. 2018 ve dvojím vyhotovení**

Citace: „Připomínky dotčené osoby proti návrhu územního plánu Trnová v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona.

I. Jako dotčená osoba a vlastník pozemků tímto podávám své připomínky proti návrhu územního plánu obce Trnová.

II. Doložení dostupných podkladů a informací

Pro pozemky parc.č. 140/4, 140/89, 140/90 bylo vydáno:

- územní rozhodnutí č.j. SÚ/11635/05-158/2006-Tr dne 9. 3. 2006

Pro pozemky parc.č. 140/4, 140/89, 140/90 bylo vydáno:

- stavební povolení pro pozemky č.j. SÚ 5054/06-158/2006-Tr dne 27. 6. 2006 s názvem: „Obytný soubor se službami pro seniory“

- Rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením č.j. SÚ 13384/08-1345/2008-Min dne 6. 1. 2009 pro výstavbu rodinného domu

- Územní rozhodnutí č.j. MMpB-SÚ/3140/14-571/2014-Pape

- stavební povolení Rozhodnutí – Změna stavby před jejím dokončením č.j. MMpB-SÚ/2217/15-477/2015-Joch dne 22. 4. 2015

- Rozhodnutí – změna stavby před jejím dokončením MUCE29145/2015 OSU dne 19. 5. 2015 a

- Rozhodnutí – změna stavby před jejím dokončením MUCE 620/2018 OSU dne 3. 1. 2018.

- Rozhodnutí č.j. ŽP/S MEUC-043765/2006/v/La dne 5. 10. 2006 stavební povolení, povolení k vypouštění odpadních vod, povolení k nakládání s vodami

- Rozhodnutí – stavební povolení č.j. MUCE 43402/2015/OZP/V/La dne 7. 8. 2015

- Kolaudační souhlas č.j. MUCE 5124/2018 OZP/V/La

S Obecním zastupitelstvem v Trnové bylo projednáno a schválena Usnesením žádosti o změnu stavby před jejím dokončením na výše uvedených pozemcích ve stejném rozsahu jako Stavební povolení č-017/249 dne 2017. Změna původního povolení výstavby bytových domů pro výstavbu řadových rodinných domů a solitérních rodinných domů. Na základě toho byla svolána schůzka se zpracovatelem územního plánu, pro začlenění do Návrhu ÚP Trnová. Na základě výše uvedeného byla podepsána smlouva s ČEZ o přeložení Trafostanice a o příkonu pro schválenou výstavbu rodinných domů. Včetně úhrad. Byly vyhotoveny geometrické plány a ze 70% dokončena stavba komunikace. Dokončeny jsou i hlavní řády vodovodu a kanalizace, a to dešťové i splaškové. Ing. Arch. Maryška vše do návrhu zpracoval, ale omylem posunul hranici území, která končí vlastnickým vztahem k pozemkům. Zde žádám o nápravu, kterou vnímám jako chybu. Pozemek parc.č. 140/195 a část pozemku 140/92 do konceptu nebyl zpracován a žádám o jeho zpracování, tak jak je v zastavovací studii schválené usnesením zastupitelstva.

III. S ohledem na všechny uplatněné připomínky má dotčená osoba za to, že ÚP v podobě, která je navržena, nemůže být vydán. Proto navrhuje, aby bylo návrh řádně projednán a územní označené jako Z 11 bylo rozšířeno na východ o pozemek parc.č. 140/195 a na jihovýchod o část pozemku parc.č. 140/92. Dále navrhuji, aby bylo zastavěné území rozšířeno i o celou komunikaci parc.č. 140/289 a dále o pozemky 140/268 – 140/287, kde proběhla výstavba, kanalizace, vodovod a část domů je již po kolaudaci a komunikace se zbývajícími domy se postupně kolaudují.“

Vyhodnocení: *V rámci vyhodnocení připomínky pořizovatel společně s určeným zastupitelem uvádí, že vydaná územní rozhodnutí zůstávají v platnosti. V rámci návrhu územního plánu k veřejnému projednání byly provedeny toliko úpravy související s aktualizací zastavěného území (návrh pisatele na rozšíření zastavěného území u pozemků v připomínce uváděných), nové zastavitelné plochy nad rámec návrhu územního plánu ke společnému jednání vymezovány nebyly. Pro území obce Trnová v době vypořádání připomínky není platný žádný územní plán, platnost toho předchozího – tj. územního plánu sídelního útvaru Trnová skončila k 31. 12. 2015. Pro území obce není v evidenci územně plánovací činnosti registrována žádná územní studie (termín zastavovací studie pak stavební zákon ani nezná), která by mohla sloužit jako podklad pro zpracování územního plánu. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když*

předmětné pozemky zařadil v rámci ploch s RZV, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím, které byly vydány toliko na veřejnou technickou a dopravní vybavenost. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový územní plán odpovídal svým funkčním využitím pro danou lokalitu všem požadavkům z nich vyplývajících. Z existence vydaných rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byla lokalita regulována dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem, který byl projednán a opatřen souhlasnými stanovisky dotčených orgánů (případně dohodami ke stanoviskům). Stanoviska uplatněná dotčenými orgány vydaná v rámci projednání územního plánu jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu, které je nezbytné respektovat, stejně jako další zákonné požadavky na jeho zpracování předepsané stavebním zákonem včetně prováděcích vyhlášek. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době vypořádání připomínky již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobena zcela novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je rovněž plošný rozsah v něm umístěvaných záměrů, pro které je v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami nezbytné vymezit odpovídající plochy pro umístění veřejné infrastruktury, ať jsou to již plochy pro umístění veřejných prostranství či odpovídajícího občanského vybavení ve smyslu § 2 odst. 1, písm. m) stavebního zákona a § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění platných předpisů. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byly pozemky součástí zastavitelné plochy a na základě nichž byla vydána správní rozhodnutí) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném stavebním zákoně nebyl upraven pojem udržitelného rozvoje a pořizované územní plány nepodléhaly posuzování na udržitelný rozvoj území a stejně tak nebylo požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. V současné době lze spolehlivě konstatovat, že návrh takto rozsáhlých zastavitelných ploch by v novém právním prostředí stavebního zákona platného v době vyhodnocení připomínky, v žádném případě nemohl projít kladným projednáním! K tomu je třeba připomenout, že obec nemá platný územní plán. Podle § 58 stavebního zákona má vymezené zastavěné území, jehož součástí však předmětné pozemky nejsou! Předmětné pozemky jsou tedy nezastavěným územím a není možné v ní realizovat prakticky žádnou výstavbu. Návrh územního plánu, který bude posléze vydán opatřením obecné povahy tedy nepřináší vlastníkům omezení

nebo změnu regulace, ale v podstatě zařazuje jejich pozemky mezi pozemky zastavitelné, čímž je značně zhodnocuje. Situace vlastníků pozemků se naopak zlepšila a jejich majetek je zhodnocen oproti situaci, kdy vlastní pozemky v nezastavěném území, kde je možné realizovat výstavbu jen za velmi omezených podmínek podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Na závěr pro úplnost k funkčnímu využití p.p.č. 140/195 v k.ú. Trnová u Jiloviště uvádíme, že podle ověřené dokumentace ke stavebnímu povolení z roku 2006, byla na tomto pozemku zakreslena silnice a parkovací stání a pro bytový komplex umístěný na p.p.č. 140/90 v k.ú. Trnová u Jiloviště, je tedy zřejmé, že požadavek pisatele o rozšíření plochy Z11 o tuto parcelu není důvodné. Plocha Z11 je z hlediska funkčního využití zařazena do ploch bydlení všeobecné (BU) s hlavním využitím pro bydlení, což by pisatel zcela nepochybně využil pro umístění staveb pro bydlení. S přihlédnutím ke značnému rozsahu ploch pro bydlení, které musel pořizovatel na základě vydaných správních rozhodnutí v území akceptovat, není další rozvoj těchto ploch ani vhodný a ve vztahu k § 53 odst. (5) písm. f) ani odůvodnitelný., neboť by nemohla být prokázána jejich potřeba. Dále k požadavku pisatele na zařazení p.p.č. 140/95 a části pozemku p.č. 140/92 podle zastavovací studie schválené usnesením zastupitelstva, uvádíme, že pojem zastavovací studie stavební zákon nezná a v případě, že se jedná o studii, jedná se podle stavebního zákona toliko o územně plánovací podklad, nikoliv o závazný dokument, který by územní plán nemusel respektovat.

• **Fontána Trnová, s.r.o. v likvidaci, zastoupená Leošem Havranem– písemnost ze dne 3. 4. 2018**

Citace: „Připomínky dotčené osoby proti návrhu územního plánu Trnová v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona.

I. Jako dotčená osoba a vlastník pozemků tímto podávám své připomínky proti návrhu územního plánu obce Trnová.

II. Doložení dostupných podkladů a informací

Pro pozemky parc.č. 140/4, 140/89, 140/90 bylo vydáno:

- územní rozhodnutí č.j. SÚ/11635/05-158/2006-Tr dne 9. 3. 2006

Pro pozemky parc.č. 140/4, 140/89, 140/90 bylo vydáno:

- stavební povolení pro pozemky č.j. SÚ 5054/06-158/2006-Tr dne 27. 6. 2006 s názvem: „Obytný soubor se službami pro seniory“

- Rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením č.j. SÚ 13384/08-1345/2008-Min dne 6. 1. 2009 pro výstavbu rodinného domu

- Územní rozhodnutí č.j. MMpB-SÚ/3140/14-571/2014-Pape

- stavební povolení Rozhodnutí – Změna stavby před jejím dokončením č.j. MMpB-SÚ/2217/15-477/2015-Joch dne 22. 4. 2015

- Rozhodnutí – změny stavby před jejím dokončením MUCE29145/2015 OSU dne 19. 5. 2015 a

- Rozhodnutí – změny stavby před jejím dokončením MUCE 620/2018 OSU dne 3. 1. 2018.

- Rozhodnutí č.j. ŽP/S MEUC-043765/2006/v/La dne 5. 10. 2006 stavební povolení, povolení k vypouštění odpadních vod, povolení k nakládání s vodami

- Rozhodnutí – stavební povolení č.j. MUCE 43402/2015/OZP/V/La dne 7. 8. 2015

- Kolaudační souhlas č.j. MUCE 5124/2018 OZP/V/La

S Obecním zastupitelstvem v Trnové bylo projednáno a schválena Usnesením žádost o změnu stavby před jejím dokončením na výše uvedených pozemcích ve stejném rozsahu jako Stavební povolení č-017/249 dne 2017. Změna původního povolení výstavby bytových domů pro výstavbu řadových rodinných domů a solitérních rodinných domů. Na základě toho byla svolána schůzka se zpracovatelem územního plánu, pro začlenění do Návrhu ÚP Trnová. Na základě výše uvedeného byla podepsána smlouva s ČEZ o přeložení Trafostanice a o příkonu pro schválenou výstavbu rodinných domů. Včetně úhrad. Byly vyhotoveny geometrické plány a za 70% dokončena stavba komunikace. Dokončeny jsou i hlavní řady vodovodu a kanalizace a to dešťové i splaškové. Ing. Arch. Maryška vše do návrhu zapracoval, ale omylem posunul hranici území, která končí vlastnickým vztahem k pozemkům. Zde žádám o nápravu, kterou vnímám jako chybu. Pozemek parc.č. 140/195 a část pozemku 140/92 do konceptu nebyl zapracován a žádám o jeho zapracování, tak jak je v zastavovací studii schválené usnesením zastupitelstva.

III. S ohledem na všechny uplatněné připomínky má dotčená osoba za to, že ÚP v podobě, která je navržena, nemůže být vydán. Proto navrhuje, aby bylo návrh řádně projednán a území označené jako Z 11 bylo rozšířeno na východ o pozemek parc.č. 140/195 a na jihovýchod o část pozemku parc.č. 140/92.

Pozemek 140/92, jako vlastník a osoba dotčená navrhuji z výše uvedeného zařadit do funkce smíšené obytné. Dále navrhuji, aby bylo zastavěné území rozšířeno i o celou komunikaci parc.č. 140/289 a dále o pozemky 140/ 268 – 140/287, kde proběhla výstavba, kanalizace, vodovod a část domů je již po kolaudaci a komunikace se zbývajícími domy se postupně kolaudují.“

Vyhodnocení: V rámci vyhodnocení připomínky pořizovatel společně s určeným zastupitelem uvádí, že vydaná územní rozhodnutí zůstávají v platnosti. V rámci návrhu územního plánu k veřejnému projednání byly provedeny toliko úpravy související s aktualizací zastavěného území (návrh pisatele na rozšíření zastavěného území u pozemků v připomínce uváděných), nové zastavitelné plochy nad rámec návrhu územního plánu ke společnému jednání vymezovány nebyly. Pro území obce Trnová v době vypořádání připomínky není platný žádný územní plán, platnost toho předchozího – tj. územního plánu sídelního útvaru Trnová skončila k 31. 12. 2015. Pro území obce není v evidenci územně plánovací činnosti registrována žádná územní studie (termín zastavovací studie pak stavební zákon ani nezná), která by mohla sloužit jako podklad pro zpracování územního plánu. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když předmětné pozemky zařadil v rámci ploch s RZV, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový územní plán odpovídal svým funkčním využitím pro danou lokalitu všem požadavkům z nich vyplývajících. Z existence vydaných rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byla lokalita regulována dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem, který byl projednán a opatřen souhlasnými stanovisky dotčených orgánů (případně dohodami ke stanoviskům). Stanoviska uplatněná dotčenými orgány vydaná v rámci projednání územního plánu jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat souladu návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu, které je nezbytné respektovat, stejně jako další zákonné požadavky na jeho zpracování předepsané stavebním zákonem včetně prováděcích vyhlášek. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době vypořádání připomínky již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobena zcela novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je rovněž plošný rozsah v něm umíst'ovaných

záměrů, pro které je v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami nezbytné vymezit odpovídající plochy pro umístění veřejné infrastruktury, ať jsou to již plochy pro umístění veřejných prostranství či odpovídajícího občanského vybavení ve smyslu § 2 odst. 1, písm. m) stavebního zákona a § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění platných předpisů. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byly pozemky součástí zastavitelné plochy a na základě nichž byla vydána správní rozhodnutí) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném stavebním zákoně nebyl upraven pojem udržitelného rozvoje a pořizované územní plány nepodléhaly posuzování na udržitelný rozvoj území a stejně tak nebylo požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. V současné době lze spolehlivě konstatovat, že návrh takto rozsáhlých zastavitelných ploch by v novém právním prostředí stavebního zákona platného v době vyhodnocení připomínky, v žádném případě nemohl projít kladným projednáním! K tomu je třeba připomenout, že obec nemá platný územní plán, má pouze vymezené zastavěné území podle § 58 stavebního zákona samostatným postupem, jehož součástí však předmětné pozemky nejsou! Předmětné pozemky jsou tedy nezastavěným územím a není možné v ní realizovat prakticky žádnou výstavbu. Návrh územního plánu, který bude posléze vydán opatřením obecné povahy tedy nepřináší vlastníkům omezení nebo změnu regulace, ale v podstatě zařazuje jejich pozemky mezi pozemky zastavitelné, čímž je značně zhodnocuje. Situace vlastníků pozemků se naopak zlepšila a jejich majetek je zhodnocen oproti situaci, kdy vlastní pozemky v nezastavěném území, kde je možné realizovat výstavbu jen za velmi omezených podmínek podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Na závěr pro úplnost k funkčnímu využití p.p.č. 140/195 v k.ú. Trnová u Jíloviště uvádíme, že podle ověřené dokumentace ke stavebnímu povolení z roku 2006, byla na tomto pozemku zakreslena silnice a parkovací stání a pro bytový komplex umístěný na p.p.č. 140/90 v k.ú. Trnová u Jíloviště, je tedy zřejmé, že požadavek pisatele o rozšíření plochy Z11 o tuto parcelu není důvodné. Plocha Z11 je z hlediska funkčního využití zařazena do ploch bydlení všeobecné (BU) s hlavním využitím pro bydlení, což by pisatel zcela nepochybně využil pro umístění staveb pro bydlení. S přihlédnutím ke značnému rozsahu ploch pro bydlení, které musel pořizovatel na základě vydaných správních rozhodnutí v území akceptovat, není další rozvoj těchto ploch ani vhodný a ve vztahu k § 53 odst. (5) písm. f) ani odůvodnitelný, neboť by nemohla být prokázána jejich potřeba. Dále k požadavku pisatele na zařazení p.p.č. 140/95 a části pozemku p.č. 140/92 podle zastavovací studie schválené usnesením zastupitelstva, uvádíme, že pojem zastavovací studie stavební zákon nezná a v případě, že se jedná o studii, jedná se podle stavebního zákona toliko o územně plánovací podklad, nikoliv o závazný dokument, který by územní plán nemusel respektovat.

- **Ing. Květa Lipoldová – písemnost ze dne 6. 4. 2018**

Citace: „Připomínka k návrhu územního plánu Trnová (Spis.ZN. uup: 51098/2012/Vr/Trno; Naše č.j./Vaše č.j. MUCE 11999/2018 OUP).

Jméno a příjmení: Ing. Květa Lipoldová Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být v samostatné grafické příloze): Pozemek parc.č. 140/33 (dříve pozemek parc.č. 140/27) Text připomínky: Žádám, aby u mého pozemku parc. č. 140/33 (dříve pozemek parc. č. 140/27) bylo zachováno využití ze závazné části platného územního plánu sídelního útvaru Trnová z roku 1999, tj. využití jako plochy urbanizované, nikoliv tak, jak je předloženo v navrženém novém územním plánu, tedy využití jako plochy neurbanizované. Odůvodnění: Je překvapující a podivné, že právě s touto severozápadní částí polnosti obce Trnové, jejíž půda patří k nejméně kvalitním pro zemědělské využití, je v návrhu územního plánu počítáno jako s plochou zahrad a sadů. Přitom však jiné pozemky s lepší bonitou půdy jsou určeny k výstavbě, nebo jsou dokonce již v posledních dvaceti letech zastavěny. V době vzniku územního plánu obce Trnová v roce 1992 i v době jeho změny, jsem po naléhání zastupitelstva obce i developerů svolila s budoucím využitím mého

pozemku pro obytnou výstavbu. Tím padl předchozí záměr na zřízení ekologické farmy, kdy zájemce vážně uvažoval o nákupu či pronájmu sousedních pozemků.“

Vyhodnocení: K připomínce na způsob zařazení pozemku, tak jak požaduje pisatelka s odkazem na jejich zařazení podle vyhlášky o závazné části územního plánu sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Trnová uvádíme, že tato vyhláška, stejně tak jako ÚPN SÚ Trnová, již pozbyly platnosti. Územní plán Trnová je pořizován v novém právním prostředí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek a byl zcela bezpochyby důvodem ke zcela zásadnímu přehodnocení v návrzích na rozvoj území obce. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch na výše uvedených pozemcích, byť se pisatelce zdají logické musí v případě tvorby územního plánu respektovat platné právní předpisy na úseku územního plánování. Předmětný pozemek je podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí veden jako zemědělský půdní fond v druhu orná půda a v územním plánu byl zařazen jako plocha změn v krajině K1 zařazená z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití do ploch ZZ zeleň – sady a zahrady. Na jeho zařazení do ploch podle dnes již neplatného ÚPN SÚ Trnová není právní nárok. Vymezení nových zastavitelných ploch nad rámec projednaný podle § 50 stavebního zákona není možné, neboť aktuálně je v územním plánu vymezen dostatek nových zastavitelných ploch a s přihlédnutím k naplnění § 53 odst. (5) písmene f) stavebního zákona by nebylo možné prokázat a odůvodnit potřebu na jejich další vymezení. Územní plán Trnová je pořizován v novém právním prostředí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek. Na závěr uvádíme, že jsme přesvědčeni, že pisatelka, která v době vypořádání připomínky nebyla podle evidence katastru nemovitostí vlastníkem pozemku, nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jejím soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona) včetně naplnění veškerých požadavků vyplývajících ze stavebního zákona, jeho prováděcích vyhlášek a stejně tak i z nadřazených dokumentací politiky územního rozvoje ČR a krajské dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Nadto dokud nejsou vydána pravomocná územní rozhodnutí, či jiná povolení na využití pozemku, nenabývá vlastník žádná práva k tomu, aby na svých pozemcích umístil jakékoli stavby. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že, z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.

- **Ing. Květa Lipoldová – písemnost ze dne 6. 4. 2018**

Citace: „Připomínka k návrhu územního plánu Trnová (Spis.ZN. uup: 51098/2012/Vr/Trno; Naše č.j./Vaše č.j. MUCE 11999/2018 OUP).

Jméno a příjmení: Ing. Květa Lipoldová. Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být v samostatné grafické příloze): Pozemek parc.č. 140/33 (dříve pozemek parc.č. 140/27) Text připomínky: Na můj pozemek parc. č. 140/33 (dříve pozemek parc.č. 140/27) je umožněn příjezd po komunikacích parc. č. 167 a 168. Žádám, aby do územního plánu byl navrhnout také příjezd z plánované komunikace na pozemku parc. č. 140/1 k pozemku parc. č. 140/263, a to v místě hranice pozemků parc. č. 140/203 a 140/213.“

Vyhodnocení: K připomínce, aby pozemková parcela č. 140/33 v k.ú. Trnová u Jíloviště, která nebyla v době vypořádání připomínky ve vlastnictví pisatelky, byla napojena na komunikaci plánovanou na p.p.č. 140/1 v k.ú. Trnová u Jíloviště, se nevyhovuje a ani jí vyhovět nelze. Pozemková parcela číslo 140/1 je podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí vedena se způsobem ochrany nemovitosti jako zemědělský půdní fond v druhu orná půda a územní plán vydávaný v měřítku 1 : 5 000 ze své povahy neřeší využití jednotlivých pozemků, ale plochy. Pozemková parcela číslo 140/33 v k.ú. Trnová u Jíloviště je, ostatně jak sama pisatelka

potvrzuje, dopravně přístupná z jiných pozemků, provedení dalšího návrhu na její napojení není tedy důvodné.

- **Ing. Jan Taimr – písemnost se špatně čitelným datem podání**

Citace: „Připomínka k návrhu územního plánu Trnová (Spis.ZN. uup: 51098/2012/Vr/Trno; Naše č.j./Vaše č.j. MUCE 11999/2018 OUP).

Jméno a příjmení: Ing. Jan Taimr. Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být v samostatné grafické příloze): Pozemek parc. č. 140/263 (dříve pozemek parc.č. 140/25) Text připomínky: Žádám, aby u mého pozemku parc. č. 140/263 (dříve pozemek parc.č. 140/25) bylo zachováno využití ze závazné části platného územního plánu sídelního útvaru Trnová z roku 1999, tj. využití jako plochy urbanizované, nikoliv tak, jak je předloženo v navrženém novém územním plánu, tedy využití jako plochy neurbanizované. Odůvodnění: Neexistuje žádný relevantní důvod, že právě s touto severozápadní částí polností obce Trnové, jejíž půda patří k nejméně kvalitním pro zemědělské využití, je v návrhu územního plánu počítáno jako s plochou zahrad a sadů. Přitom jiné pozemky s lepší bonitou půdy jsou určeny k výstavbě, nebo jsou dokonce již v posledních dvaceti letech zastavěny. V době zdědění pozemku parc.č. 140/263 (dříve parc.č. 140/25) mou matkou v roce 2009, jsme byli ubezpečeni zastupitelstvem obce i developery o budoucím využití mého pozemku pro obytnou výstavbu. Již v minulosti také padl předchozí záměr na zřízení ekologické farmy, kdy zájemce vážně uvažoval o nákupu či pronájmu sousedních pozemků.“

Vyhodnocení: Uplatněné připomínce se nevyhovuje. Provedení způsobu zařazení pozemků podle vyhlášky o závazné části územního plánu sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Trnová uvádíme, že tato vyhláška, stejně tak jako ÚPN SÚ Trnová, již pozbyly platnosti a proto mu i s ohledem na novelu stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek požadujících „překlopení“ územního plánu do tzv. jednotného standardu územně plánovací dokumentace, nelze vyhovět. Územní plán Trnová je pořizován v novém právním prostředí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek a byl zcela bezpochyby důvodem ke zcela zásadnímu přehodnocení v návrzích na rozvoj území obce. Požadavky na tvorbu územního plánu a s ním související vymezení zastavitelných ploch na výše uvedených pozemcích, byť se pisateli zdá, že neexistuje žádný relevantní důvod k zařazení do ploch zahrad a sadů, musí v případě tvorby územního plánu respektovat platné právní předpisy na úseku územního plánování. Předmětný pozemek je podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí veden jako zemědělský půdní fond v druhu orná půda a v územním plánu byl zařazen jako plocha změn v krajině KI zařazená z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití do ploch ZZ zeleň – sady a zahrady. Na jeho zařazení do ploch podle dnes již neplatného ÚPN SÚ Trnová není právní nárok. Vymezení nových zastavitelných ploch nad rámec projednaný podle § 50 stavebního zákona není možné, neboť aktuálně je v územním plánu vymezen dostatek nových zastavitelných ploch a s přihlédnutím k naplnění § 53 odst. (5) písmene f) stavebního zákona by nebylo možné prokázat a odůvodnit potřebu na jejich další vymezení. Územní plán Trnová je pořizován v novém právním prostředí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek. Na závěr uvádíme, že jsme přesvědčeni, že pisatel nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona) včetně naplnění veškerých požadavků vyplývajících ze stavebního zákona, jeho prováděcích vyhlášek a stejně tak i z nadřazených dokumentací politiky územního rozvoje ČR a krajské dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Nadto dokud nejsou vydána pravomocná územní rozhodnutí, či jiná povolení na využití pozemku, nenabývá vlastník žádná práva k tomu, aby na svých pozemcích umístil jakékoli stavby. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že, z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.

- **Ing. Jan Taimr – písemnost ze dne 8. 4. 2018**

Citace: „Připomínka k návrhu územního plánu Trnová (Spis.ZN. uup: 51098/2012/Vr/Trno; Naše č.j./Vaše č.j. MUCE 11999/2018 OUP).

Jméno a příjmení: Ing. Jan Taimr. Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být v samostatné grafické příloze): Pozemek parc. č. 140/263 (dříve pozemek parc.č. 140/25) Text připomínky: Žádám, aby do územního plánu byl navrhnut také příjezd z plánované komunikace na pozemku parc.č. 140/1 k mému pozemku parc. č. 140/263 (dříve pozemek parc.č. 140/25), a to v místě hranice pozemků parc.č. 140/203 a 140/213. Na pozemek parc.č. 140/33 (dříve parc.č. 140/27) je umožněn příjezd po komunikacích parc.č. 167 a 168.“

Vyhodnocení: Připomínce pisatele, aby pozemková parcela č. 140/263 v k.ú. Trnová u Jíloviště byla napojena na komunikaci plánovanou na p.p.č. 140/1 v k.ú. Trnová u Jíloviště, se nevyhovuje a ani jí vyhovět nelze. Pozemková parcela číslo 140/1 je podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí vedena se způsobem ochrany nemovitosti jako zemědělský půdní fond v druhu orná půda a územní plán vydávaný v měřítku 1 : 5 000 ze své povahy neřeší využití jednotlivých pozemků, ale plochy. Pozemková parcela číslo 140/263 v k.ú. Trnová u Jíloviště, jak sám pisatel ve své písemnosti uvádí, je dopravně přístupná z jiných pozemků, další návrh na její napojení tedy není důvodný.

- **Jakub Jindřich – písemnost ze dne 11. 4. 2018**

Citace: „Věc: Připomínky k návrhu územního plánu obce Trnová, sp. zn. uup: 51098/2012/Vr/Trno. Vážení, podávám tímto připomínky k návrhu územního plánu obce Trnová, který byl doručen veřejnou vyhláškou sp. zn. uup: 51098/2012/Vr/Trno, ze dne 21. 2. 2018. Veřejná vyhláška byla vyvěšena dne 26. 2. 2018. Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 149/1 a pozemku parc. č. 149/47, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 952 pro katastrální území Trnová u Jíloviště, obec Trnová, okres Praha-západ, katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ. Nesouhlasím se zařazením obou specifikovaných pozemků parc. č. 149/1 a parc. č. 149/47 v katastrálním území Trnová u Jíloviště, jejichž jsem vlastníkem. Oba pozemky jsou v návrhu územního plánu uvedeny jako plochy neurbanizované, se způsobem využití sady a zahrady. Navrhuji v rámci projednávání nového územního plánu obce Trnová změnit zařazení pozemků parc. č. 149/1 a parc. č. 149/47, nebo alespoň pozemku parc. č. 149/1, který bezprostředně navazuje na zastavěné území obce. Navrhuji, aby plocha těchto pozemků, případně pouze plocha pozemku parc. č. 149/1, byla nově vedena jako plocha pro bydlení. K navrhované změně dále uvádím, že pozemek parc. č. 149/1 bezprostředně sousedící se zastavěným územím obce. Navrhovanou změnou územního plánu by nedošlo k narušení celistvosti zastavěného území a celkového rázu obce, neboť se nejedná o extrémní vybočení ze zastavěného území obce. Rád bych na předmětném pozemku vybudoval farmu sloužící jak k bydlení, tak k podnikání. Na farmě chci hospodařit, přičemž produkty z farmy bych rád zásoboval místní občany. Součástí farmy by byl i rybník sloužící mimo jiné k zadržení vody v krajině. Dále uvádím, že by farma poskytovala nejen pracovní příležitosti pro občany obce Trnová, zároveň by se mohla stát i zdrojem poznání a inspirací pro nejmladší generaci s možností setkávání se a vytváření pozitivních sousedských vztahů. Jsem si samozřejmě vědom, že změna návrhu územního plánu může pro pořizovatele územního plánu znamenat zvýšené náklady, proto jsem připraven se na těchto nákladech podílet. K dokreslení celé situace uvádím, že se nejedná o první takovouto žádost, neboť již můj otec Josef Jindřich, předchozí vlastník pozemků, usiloval o změnu způsobu využití těchto pozemků a v tomto smyslu byl s příslušnými úřady v písemném styku. Je zde tedy kontinuální zájem o využití těchto pozemků k vybudování farmy. Mám za to, že jedním z cílů územního plánu je vytvoření prostoru pro plné uplatnění soukromých záměrů v oblasti bydlení a podnikatelských aktivit všech občanů a že má připomínka je zcela v souladu s těmito cíli návrhu územního plánu.“

Vyhodnocení: K požadavku pisatele na zařazení p.p.č. 149/1 v k.ú. Trnová u Jíloviště o výměře 10 448 m2 evidované v katastru nemovitostí se způsobem ochrany nemovitostí zemědělský půdní fond v druhu pozemku ovocný sad; a dále na zařazení p.p.č. 149/47 v k.ú. Trnová u Jíloviště

o výměře 10 529 m² evidované v katastru nemovitostí se způsobem ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond v druhu pozemku ovocný sad (případně jen p.p.č. 149/1) do ploch pro bydlení, se nevyhovuje a s ohledem na rozsah návrhů provedených v územním plánu ani vyhovět nelze, přestože zejména p.p.č. 149/1 bezprostředně navazuje na vymezené zastavěné území. Tvrzení pisatele o tom, že jedním z cílů je vytvoření prostoru pro plné uplatnění soukromých zájmů v oblasti bydlení a podnikání, není přílehlá a pořizovatel se k této části textu vyjádří ještě níže. Vymezení nových zastavitelných ploch nad rámec projednaný podle § 50 stavebního zákona není možné, neboť aktuálně je v územním plánu vymezen dostatek nových zastavitelných ploch a s přihlédnutím k naplnění § 53 odst. (5) písmene f) stavebního zákona by nebylo možné prokázat a odůvodnit potřebu na jejich další vymezení. Územní plán Trnová je pořizovaný v právním prostředí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek musí zohledňovat všechny požadavky zákona, a to včetně jeho prováděcích vyhlášek. Předmětné pozemky jsou v územním plánu zařazeny podle jejich právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí do ploch ZZ zeleň – sady a zahrady. Dále uvádíme, že vlastník pozemků nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona) včetně naplnění veškerých požadavků vyplývajících ze stavebního zákona, jeho prováděcích vyhlášek a stejně tak i z nadřazených dokumentací PÚR a ZÚR. Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Nadto dokud nejsou vydána pravomocná územní rozhodnutí, či jiná povolení, nenabývají vlastníci žádná práva k tomu, aby na svých pozemcích umístili jakékoli stavby. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že, z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitostí, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.

- **Michal Vasylčuk a Vitalia Vasylčuková – písemnost ze dne 13. 4. 2018**

Citace: „Připomínka k návrhu územního plánu Trnová u Jíloviště

Jméno a příjmení: Michal Vasylčuk a Vitalia Vasylčuková. Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být v samostatné grafické příloze): ÚP kú. Trnová Text připomínky: Žádáme do ÚP zařadit možnost umístění stavby kaple s křížem na pozemku č.parc. 215/1 v kú. Trnová u Jíloviště dle přiloženého nákresu. Kaple by byla dřevěná o rozměrech asi 3 x 4,5 m. Pozemek máme pronajatý. Záměr byl projednán s p. Ing. Ušiakovou.“

Vyhodnocení: Požadavku pisatelů na vymezení pozemkové parcely č. 215/1 v k.ú. Trnová u Jíloviště pro stavbu kaple se nevyhovuje. Podle právního stavu evidence nemovitostí vedeného katastrálním úřadem se jedná o pozemek se způsobem ochrany nemovitosti jako pozemek určený k plnění funkcí lesa v druhu lesní pozemek a jeho zábor je v rozporu s veřejným zájmem na jeho ochraně, který vyplývá ze zákona o lesích.

**PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY ZE STRANY VEŘEJNOSTI UPLATNĚNÉ
V ETAPĚ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ**

podle § 52 odst. (3) stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě:

Nebyly uplatněny žádné.

17. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY ZE STRANY DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÉ V ETAPĚ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ v zákonem stanovené lhůtě:

Ad) Vodoprávní úřad

„Vodoprávní úřad v rámci stanoviska odboru životního prostředí č.j. MUCE 112344/2023/OŽP/Bo ze dne 3. 7. 2023 uplatnil k upravenému návrhu ÚP Trnová pro veřejné projednání připomínky týkající se jím chráněných zájmů. Předložený návrh vyhodnocení námitek a připomínek neobsahuje vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, pouze se v textu odkazuje na stanovisko č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020 s tím, že bylo řešení dříve uvedených připomínek dohodnuto. Vodoprávní úřad přitom ve svém stanovisku č.j. MUCE 112344/2023 OŽP/Bo mj. odkazuje i na připomínky uplatněné v již uváděném předchozím stanovisku, které návrh po provedení úprav v některých částech nezohledňuje, a také odkazuje na skutečnost, že údaje uváděné v upraveném návrhu nejsou aktuální a nezohledňují předem stanovené cíle. Své stanovisko vodoprávní úřad podrobně odůvodnil. Vodoprávní úřad považuje za naprosto zásadní aktualizovat uváděné údaje ta, aby byly v souladu se skutečným stavem. Údaje týkající se kapacity ČOV jsou naprosto zásadní pro další rozvoj území. V ÚP je uvedeno, že kapacita ČOV je dostatečná pro napojení I. etapy výstavby, v současné době je však její kapacita zcela vyčerpána, ČOV je přetížena, a navíc ve špatném stavebně technické stavu. Vodoprávní úřad požaduje zohlednění jím uvedených připomínek ve stanovisku č.j. MUCE 112344/2023 OŽP/Bo, proto s návrhem na vyhodnocení námitek a připomínek k upravenému návrhu ÚP, kde nejsou vyhodnocena stanoviska dotčených orgánů, nesouhlasí. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.“

Na základě výše uvedeného nesouhlasu vodoprávního úřadu s vyhodnocením připomínek a s návrhem na rozhodnutí o námitkách, pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu na základě požadavků dotčeného orgánu doplňují původní návrh na vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách rovněž o následující vyhodnocení stanoviska uplatněného pod č.j. MUCE 112344/2023 OŽP/Bo ze dne 24. 1. 2024, přičemž text stanoviska je uveden v plné citaci a jeho vyhodnocení pak v textu psané kurzívou:

„Vodoprávní úřad uplatňuje k předloženému návrhu Územního plánu Trnová pro veřejné projednání toto stanovisko:

1) Zakreslení ochranných pásem vodních zdrojů:

- U pozemku č. parc. st. 11 v kat. ú. Trnová u Jíloviště (u č. popisného 10) je zakresleno ochranné pásmo II. stupně, ale vodoprávní úřad údaje o existenci takového ochranného pásma nemá, stav je třeba ujasnit a zakreslení případně upravit: *Vyhodnocení: Požadavek dotčeného orgánu byl ze strany zpracovatele územního plánu prověřen a bylo konstatováno, že ochranné pásmo bylo v průběhu prací na územním plánu zaneseno podle dat ÚAP z roku 2014, tj. v době zpracování návrhu ÚP ke společnému jednání. Jelikož v aktuálně dostupných datech ÚAP již toto ochranné pásmo u pozemku č. parc. st. 11 v k.ú. Trnová u Jíloviště není, bude v koordinacním výkresu bude vyjmuto.*
- Ochranné pásmo vodního zdroje vyhlášené rozhodnutím č.j. vod 235/140/94/Liš ze dne 5. 10. 1994 na pozemku č. parc. 218/23 v kat. ú. Trnová u Jíloviště není zakresleno, je třeba doplnit: *Požadavek dotčeného orgánu bude plně akceptován, na základě pokynu pořizovatele provede zpracovatel územního plánu doplnění ochranného pásma do textové i grafické části odůvodnění. Bude se jednat o nápravu právního stavu – doplnění stávajícího limitu území, která není podstatnou úpravou.*

- 2) V textové části se uvádí, že Čistírna odpadních vod vyhovuje pouze pro I. etapu výstavby, ale nemá dostatečnou kapacitu pro II. etapu výstavby v sídle Trnová. Předpokládá se tedy její intenzifikace a rozšíření ČOV. Z vlastní činnosti vodoprávní úřad ví, že kapacita ČOV je v současnosti zcela vyčerpána a intenzifikace a rekonstrukce ČOV je tedy nezbytná již pro I. etapu výstavby. Na ČOV nesmí být v současné době napojování další noví producenti odpadních vod. Územní plán musí být upraven v souladu se skutečným stavem. **Vyhodnocení: V územním plánu bude zrušen text: „Čistírna odpadních vod vyhovuje pouze pro I. etapu výstavby, ale nemá dostatečnou kapacitu pro II. etapu výstavby v sídle Trnová. Předpokládá se tedy její intenzifikace a rozšíření ČOV.“ a bude nahrazen textem: „Čistírna odpadních vod slouží pouze pro stávající zástavbu, její kapacita je v současnosti vyčerpána. Pro napojení nové zástavby je nezbytná intenzifikace a rekonstrukce ČOV.“**
- 3) Možnost zahájení výstavby v rozvojových lokalitách v obci Trnová, kde není v současné době již vybudována veřejná kanalizace pro veřejnou potřebu, musí být podmíněna vybudováním této infrastruktury před zahájením výstavby v celé konkrétní lokalitě. To platí i pro lokality K1, K2 a K3 PLOCHY ZELENĚ – ZZ – zahrady – zeleň – sady a zahrady, kde je přípustná zástavba – zahradní stavby a zařízení o jednom nadzemním podlaží (přízemní) o maximální výměře zastavěné plochy 50 m². Předpoklad, že všechny nové stavby určené pro bydlení a stavby určené pro občanské vybavení budou v sídle Trnová napojeny na systém splaškové kanalizace zakončené centrální čistírnou odpadních vod, je uveden v textové části – jedná se jen o určení podmínky pro zakotvení etapizace výstavby v souladu s výše uvedeným tak, aby přednostně byly vybudovány veřejné sítě v lokalitách, kde dosud vybudována není, a kde se její rozšíření předpokládá. **Vyhodnocení: Z ploch zeleně – ZZ- Zahrady a sady budou i na základě stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny vypuštěny stavby (vyjma staveb souvisejících s funkčním využitím plochy, nikoliv pro potřebu rekreace, ale pouze pro uskladnění ovoce a nářadí) a vypořádání tohoto požadavku se tak stalo bezpředmětným. Dále obecně k likvidaci odpadních vod uvádíme, že všechny nové stavby určené pro bydlení, stavby určené pro občanské vybavení a stavby na plochách zeleně ZZ budou v sídle Trnová napojeny na systém splaškové kanalizace zakončené centrální čistírnou odpadních vod (ČOV). Před zahájením výstavby musí být na všech zastavitelných plochách vybudována přednostně veřejná kanalizace pro veřejnou potřebu zakončená centrální čistírnou odpadních vod. Bez vybudování veřejné kanalizace je zahájení výstavby nepřipustné.**
- 4) V textové části se uvádí: u účelových staveb zemědělské výroby a rovněž drobné a řemeslné výroby má být likvidace odpadních vod řešena podle platných předpisů a vždy podle daného konkrétního případu. Vodoprávní úřad požaduje, aby i plochy účelových staveb zemědělské výroby a rovněž drobné a řemeslné výroby na území obce Trnová, kde mohou vznikat splaškové odpadní vody, byly podmíněny napojením na systém splaškové kanalizace zakončený centrální ČOV stejně jako stavby pro bydlení a stavby určené pro občanské vybavení. Individuální řešení je možné pouze v lokalitách mimo obec (v odlehlých lokalitách mimo souvislé zastavěné území obce Trnová). Jiný způsob řešení stejné problematiky v návaznosti na rozdílný způsob využití staveb, kde splaškové odpadní vody vznikají, je nekoncepční a neodůvodnitelný. **Vyhodnocení: U účelových staveb zemědělské výroby a rovněž drobné a řemeslné výroby, zejména v odlehlých lokalitách mimo souvislé zastavěné území obce Trnová, kde je napojení staveb na kanalizační síť problematické (např. z důvodů vzdálenosti a morfologie terénu, apod.) bude likvidace odpadních vod řešena podle platných předpisů a vždy podle daného konkrétního případu.**
- 5) Z hlediska zásobování vodou a podmínění zástavby přednostním vybudováním veřejného vodovodu pro zásobování pozemků vymezeným územním plánem je individuální řešení jiným způsobem (studnami pro individuální zásobování vodou) přípustné pouze tam, kde bude doloženo, že vzhledem k vymezené minimální velikosti pozemků územním plánem je takové řešení možné a je tedy splněna podmínka, že území má předpoklady pro zajištění individuálního zásobení obyvatel pitnou vodou. Odůvodnění musí pak být v tomto smyslu podloženo odborným

posouzením (pokud nebude potvrzen předpoklad, že minimální velikost pozemků je stanovena tak, aby byl rozvoj v území za podmínek stanovených územním plánem možný, nebo pokud nebude dostatečně zdůvodněna udržitelnost navrhovaného řešení, možnost výstavby v rozvojových lokalitách musí být podmíněna především vybudováním veřejných vodovodních řadů před výstavbou v uvedených lokalitách).

Vyhodnocení: Před zahájením výstavby musí být na všech zastavitelných plochách vybudován přednostně veřejný vodovod pro zásobování staveb pitnou vodou. Bez vybudování veřejných vodovodních řadů je zahájení výstavby nepřipustné.

Zajištění individuálního zásobení obyvatel pitnou vodou (studnami) je přípustné pouze v lokalitách, kde je napojení staveb na veřejný vodovod problematické (např. z důvodů vzdálenosti a morfologie terénu, apod.), nebo výjimečně na pozemcích, kde bude doloženo, že území má předpoklady pro zajištění individuálního zásobení obyvatel pitnou vodou.

- 6) Na všech plochách v zastavěném území (u změn stávajících staveb – přístavby a nástavby) a na zastavitelných plochách (u nových staveb) musí být zajištěna bezškodná likvidace dešťových vod. Vodoprávní úřad požaduje na konci textu doplnit „na vlastních pozemcích stavby“. Odvádění dešťových vod mimo vlastní pozemky je přípustné pouze u stávajících staveb v případě, že vody nelze likvidovat jinak. Dle § 5 odst. 3) vodního zákona při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen srážková voda) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Využití jiného recipientu pro řešení likvidace srážkových vod z jednotlivých pozemků staveb se v obci Trnová nepředpokládá. (Bezškodné řešení likvidace srážkových vod může být jedním z limitujících ukazatelů pro možnost zřízení zastavěných a zpevněných ploch.

Vyhodnocení: Požadavek dotčeného orgánu bude plně respektován, vychází z platných právních předpisů a není tak podstatnou úpravou.

Odůvodnění: Z hlediska udržitelnosti rozvoje území je nezbytné, aby minimální velikost jednotlivých pozemků stanovená územním plánem pro výstavbu vyhovovala požadavku pro zajištění udržitelného rozvoje území. Vodoprávní úřad, jako dotčený orgán ve svých stanoviscích k návrhům územně plánovací dokumentace má dle § 5a vodního zákona povinnost zohledňovat cíle ochrany povrchových a podzemních vod, jejich hospodárného využívání a vytváření podmínek pro snížení nepříznivých účinků povodní a sucha v zastavěných a zastavitelných územích. Cílem ochrany stanoveném vodním zákonem je chránit povrchové a podzemní vody jako ohrožené a nenahraditelné složky životního prostředí a přírodní zdroje, stanovit podmínky pro hospodárné využívání vodních zdrojů pro zachování vodních zdrojů a předejití stavu nedostatku vody a pro zachování i zlepšení jakosti povrchových a podzemních vod, vytvořit podmínky pro snižování nepříznivých účinků povodní a sucha a zajistit bezpečnost vodních děl v souladu s právem Evropských společenství, přispívat k zajištění zásobování obyvatelstva pitnou vodou a k ochraně vodních ekosystémů a na nich přímo závislých suchozemských ekosystémů. Problematiku zásobování vodou, likvidace splaškových vod i likvidace dešťových vod, a možnost zajištění požadavků pro jejich bezškodného trvale udržitelného řešení je v souvislosti s výše uvedenými cíli nezbytné posoudit již na úrovni územního plánu, který musí stanovit požadavky pro využití ploch takovým způsobem, aby zvolené řešení nepřesahovalo kapacitní možnosti řešeného území a dostupnost zdrojů a recipientů v místě. Ty jsou limitujícím ukazatelem pro stanovení využitelnosti území řešeno návrhem územního plánu. Možnost přípustnosti výstavby s ohledem na napojení na stokovou síť veřejné splaškové kanalizace, vodovod pro veřejnou potřebu, řešení bezeškodné likvidace srážkových vod a alternativní přípustnost jiných způsobů řešení této problematiky se požaduje ujasnit z důvodu udržitelného rozvoje území, ochrany místních zdrojů podzemních vod a ochrany kvality podzemních a povrchových vod. Alternativní způsoby, s ohledem na naprosto obecné řešení problematiky dle platné legislativy, je přípustné pouze tam, kde bude při takto obecném řešení odůvodněno, že nebude mít negativní dopady a v území jsou dostupné zdroje i recipienty. Požadavek vodoprávního úřadu na akumulaci dešťových vod pro jejich další využití a upřednostnit využití zachycené dešťové vody před vodou dodávanou veřejným vodovodem (ze zdroje

nádrž Želivka) nebo případným využitím podzemních vod (především k zálivce, pro údržbu zelených ploch a zahrad), který vodoprávní úřad považoval za vhodné doplnit již při předchozím projednávání, je odůvodnitelný povinností vodoprávního úřadu zohledňovat cíle ochrany povrchových a podzemních vod, jejich hospodárného využívání a vytváření podmínek pro snižování nepříznivých účinků povodní a sucha v zastavěných a zastavitelných územích, stanoveného v § 5a vodního zákona. Veškeré požadavky vodoprávního úřadu jsou kladeny na plochy, které vymezuje územní plán, nikoliv na jednotlivé stavby. Vodoprávní úřad upozorňuje, že s ohledem na požadavek využití nejlepší dostupné technologie není likvidace odpadních vod ve vlastním zařízení prostřednictvím domovní čistírny odpadních vod nebo septikem se zemním filtrem se vsakováním do vod podzemních rovnocennou technologií, která by mohla kvalitou čištěných vod konkurovat obecní ČOV a likvidace předčištěných vod je vždy přednostně vyžadována zaústěním do vodního toku. Přednostním způsobem řešení likvidace splaškových vod je tady rozšíření kanalizační veřejné sítě. Posouzení možnosti kapacit a zdrojů v území je tedy zcela legitimně požadováno obecně řešit na úrovni územního plánu. Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona stanoví územní plán podmínky pro využití ploch (typicky zastavitelných ploch). V části I odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, jsou tyto podmínky blíže vymezeny tak, že kromě způsobu využití plochy mají být stanoveny podmínky prostorného uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití. Požadavkem při stanovování způsobu využití v území v územně plánovací dokumentaci je např. dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty v území, vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky, vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod, vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní, pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu, a 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. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona“.

Ad) Orgán ochrany přírody

„Zdejší orgán ochrany přírody (OOP) vydal v rámci stanoviska odboru životního prostředí č.j. MUCE 112344/2023 OŽP/Bo ze dne 3. 7. 2023 k návrhu ÚP Trnová pro veřejné projednání nesouhlasné stanovisko. V předloženém návrhu na vyhodnocení námitek a připomínek není uvedeno, jak jsou vyhodnocena a řešena stanoviska dotčených orgánů. OOP nemůže souhlasit s návrhem vyhodnocení námitek a připomínek jiných subjektů k návrhu ÚP, s nímž sám nesouhlasil. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.“

Na základě výše uvedeného nesouhlasu orgánu ochrany přírody s vyhodnocením připomínek a s návrhem na rozhodnutí o námitkách, pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu na základě požadavků dotčeného orgánu doplňují původní návrh na vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách rovněž o následující vyhodnocení stanoviska uplatněného pod č.j. MUCE 112344/2023 OŽP/Bo ze dne 24. 1. 2024, přičemž text stanoviska je uveden v plné citaci a jeho vyhodnocení pak v textu psané kurzívou:

„Zdejší orgán ochrany přírody (dále OOP) uplatňuje k návrhu Územního plánu Trnová pro veřejné projednání toto stanovisko:

Podmínky využití ploch ZZ. Na severní straně plánované nové zástavby a na dalších místech byly vymezeny plochy zahrad a sadů jako řešení harmonického přechodu sídla do krajiny s ohledem na krajinářsky hodnotné území v okolí obce. V návrhu ÚP pro společné jednání měly tyto plochy využití NZZ – sady a zahrady s přípustným využitím jako maloplošné i velkoplošné sady, zatravněné sady i intenzivní sady, zahrady, drobná drážba s doprovodem vegetace. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je pro tyto plochy stanoveno využití ZZ – zeleň – zahrady a sad. Na těchto plochách mají být přípustné zahradní stavby a zařízení o jednom nadzemním podlaží, maximální výšky 5 m, s maximální výměrou

zastavěné plochy 50 m². Tím se zakládá možnost různých zahradních staveb, a to poměrně velkých rozměrů, což je v rozporu s původně požadovanou funkcí těchto ploch, tzn. zajištěním harmonického přechodu mezi sídlem a nezastavěným územím se značnými přírodními hodnotami. Mimo to je třeba vzít v úvahu, že umístění staveb takových rozměrů může vést k jejich nelegálnímu využívání k bydlení, pobytové rekreaci, skladování apod.; tyto účely jsou pro dané plochy stanovené jako nepřijatelné využití, avšak zajištění dodržování této zásady bývá značně problematické. OOP se změnou využití ploch ZZ (dříve NZz) oproti návrhu pro společné jednání nesouhlasí.

Vyhodnocení: Požadavku dotčeného orgánu bude plně vyhověno, na předmětných plochách zařazených v souladu s jednotným standardem ÚPD do ploch ZZ nebude umístění zahradních staveb povoleno.

Ochrana VKP vodní tok. V návrhu ÚP je obecně zmíněna potřeba řešení likvidace splaškových vod – intenzifikace a rozšíření ČOV. OOP si je vědom, že v tomto bodě neuplatnil připomínky na úrovni veřejného projednání; považuje však za nezbytné je uplatnit vzhledem k aktuálním informacím o stavu území a poznatkům, ke kterým z vlastní činnosti došel během posledních let. OOP je z jeho činnosti znám stav vodního toku (dále VT) – potoka Trnová, množství vody v některých ročních obdobích je v něm minimální a přečištěné odpadní vody, které jsou vypouštěny ze stávající ČOV, nejsou v tomto recipientu již nyní odpovídajícím způsobem ředěny. Z tohoto důvodu je sporné tvrzení v textu návrhu ÚP, že likvidace odpadních vod pro I. etapu zástavby je možno řešit napojením na stávající ČOV. Souhrnně, v měřítku širšího okolí území obce Trnová, je nutno věnovat pozornost ochraně VT jako významných krajinných prvků, jejich ekologicko stabilizační funkce nesmí být ohrožena ani snížena (§ 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb.). Bojovský potok, Všenorský potok a jejich přítoky i potok Trnová (který je jediným VT na území obce) mají značnou hodnotu z hlediska krajinného rázu i jako významné krajinné prvky, zejména v úsecích, kde zůstaly zachovány v přírodě blízkém stavu. Přitom nelze přehlížet skutečnost, že vodnost těchto toků během roku značně kolísá. Vzhledem k tomu, že ohrožení VT v souvislosti s navyšováním množství odpadních vod spojeného s nárůstem zástavby je v případě území Trnové velmi závažným problémem, dle názoru OOP vy tato věc měla být řešena již právě na úrovni územního plánu. Schválení masivní zástavby s pouhým konstatováním potřeby řešit likvidaci odpadních vod OOP považuje za nedostatečné, a navíc zavádějící pro případné investory a stavebníky. Na úrovni podrobnosti územního plánu by mělo být jednoznačně jasné, že likvidace odpadních vod zde představuje závažný problém. Měly by zde být rámcově vyhodnoceny možnosti řešení s tím, že realizace nové zástavby je podmíněna vyřešením likvidace odpadních vod způsobem, který bude v daných podmínkách reálná, dostatečně efektivní a vzhledem k únosnosti území přijatelný. Z výše uvedených důvodů zdejší OOP s předloženým návrhem ÚP Trnová pro veřejné projednání nesouhlasí. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.“

Vyhodnocení: Pořizovatel k připomínce a informacím uplatňovaným nad rámec původně uvedených stanovisek dotčeného orgánu uvádí, že v případě likvidace odpadních vod odpadních vod došlo k územnímu plánu Trnová k úpravám vycházejícím z dohody stanoviska vodoprávního úřadu vypořádaného v textu výše.

PÍSEMNÉ NÁMITKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ podle § 52 odst. (2) stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě:

• **Spolek zahrádkářů Trnová, z.,s. – písemnost ze dne 28.6. 2023**

Citace: „Námitka proti návrhu v Územním plánu RI plochy rekreace v katastru obce Trnová u Jíloviště. Vážení zastupitelé jako Spolek zahrádkářů Trnová, z.,s., podáváme námitku podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, RI PLOCHY REKREACE v bodu 2) Prostorové uspořádání, odstavec b) proti omezení maximální zastavitelné plochy 60 m²! Pozemky jsou v majetku jednotlivců a vzhledem k jejich velikosti, je pro nás akceptovatelné omezení zastavitelnosti 15%. Nevidím proto důvod, proč stavby ještě omezovat metry.

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem k problematice zvolené regulace uvádí následující: V rámci společného jednání o návrhu byl věcně a místně příslušným dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny uplatněn ve stanovisku požadavek na snížení regulativu celkové zastavěné plochy pozemku z 15 na 10% u pozemků o výměře nad a včetně 1000 m². Tento požadavek byl odůvodněn ochranou krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., s tím, že případné budoucí zásahy do krajinného rázu mohou být prováděny mimo jiné s přihlédnutím k zachování významných krajinných prvků a zachování harmonického měřítka a vztahů v krajině, které vychází z psychologického působení rozměrů stavby na uživatele krajiny. Vzhledem ke skutečnosti, že všechny vymezené plochy rekreace jsou situovány v bezprostředním sousedství lesních pozemků, tedy významného krajinného prvku les, ustanoveného § 3 odst. 1 písm. b) zákonem č. 114/1992 Sb., je nutné tento významný krajinný prvek respektovat, přičemž limity zástavby jsou jeho existencí zásadně ovlivněny. Procentuální rozložení zmíněných ploch rekreace v zastavěném území, tak jak bylo předloženo orgánu ochrany přírody v návrhu územního plánu ke společnému jednání, podle něj mění ráz obce a tím i okolní krajiny. Omezením plošného rozsahu staveb u pozemků s větší výměrou, budou chráněny právě vymezené předměty zájmu ochrany přírody a krajiny. Tímto procentuálním omezením má v úmyslu OOP docílit i zamezení proměn staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení nelegálními postupy, které zatěžují únosnou míru území (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.), neboť dotčené území rekreace není pro rodinné bydlení koncipováno. Plošné omezení pro stavby pro rodinnou rekreaci není upraveno v žádném zákonném předpise, nicméně stavbou pro rodinnou rekreaci je dle § 2 písm. b) vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, míněna stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena. Na základě dohody učiněné ze strany pořizovatele s tímto dotčeným orgánem pak bylo dohodnuto, že procento zastavění v plochách rekreace max.15 % zůstane zachováno s tím, že současně bude platit podmínka max. výměry objektů 60 m² při akceptaci stávajících objektů s vyšší výměrou, jejich stavby nebudou dále rozšiřovány. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu jsou přesvědčeni, že takto nastavený regulativ je kompromisem, který umožní využívat stávající objekty, a přitom zájmové území nezatížit dalšími stavbami, které by s ohledem na polohu ploch rekreace ve volné krajině a v přímé návaznosti na pozemky lesa, při jejich větší výměře měly potenciál narušení krajinného rázu. Námitce Spolku zahrádkářů směřovanému pro omezení max. plošné výměry nových staveb tak nelze vyhovět.

• **Jan Šefrna, zastoupený Mgr. Lucií Ježkovou – písemnost ze dne 4. 7.2023**

Citace: „Námitky proti návrhu územního plánu Trnová

I.

1. Jan Šefrna (dále jen dotčená osoba) je ve smyslu ust. § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále stavební zákon) jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení osobou oprávněnou podat námitky proti návrhu územního plánu Trnová, jehož zpracovatelem je Ing. Arch. Milič Maryška, Letohradská 3/369, 170 00 Praha 7, a pořizovatelem je Obecní úřad

Trnová, Trnová 80, 252 10 Mníšek pod Brdy. Do 14. 10. 2021 byl pořizovatelem územního plánu Trnová Městský úřad Černošice, odbor územního plánování Riegrova 1209, 252 28 Černošice (dále návrh územního plánu Trnová).

2. Dotčené osobě svědčí vlastnické právo k pozemkům a stavbám zapsaným na LV 1148 v k.ú. Trnová u Jíloviště, a sice k pozemkům parc. č. 140/153; 140/173; 140/185 (dále také nemovitosti). Důkaz: výpisem z katastru nemovitostí LV 1148, k.ú. Trnová u Jíloviště.
3. Pozemky parc. č. 140/153; 140/173; 140/185 spadají podle návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání do plochy BI - bydlení individuální pod označením Z14.
4. Dotčená osoba jako vlastník výše uvedených nemovitostí podává proti návrhu územnímu plánu Trnová tyto NAMITKY které směřují zejména proti změnám v návrhu územního plánu Trnová pro společné jednání, které negativně ovlivňují možnosti využití území na dotčenou osobou vlastněných nemovitostech spadajících pod plochu označenou v návrhu územního plánu Trnová jako Z14. Míra zásahu do vlastnického práva dotčené osoby je neopodstatněná a přesáhla by míru nezbytně nutnou a spravedlivou, přičemž tento zásah do jejich vlastnických práv je nepřiměřený, nese znaky libovůle pořizovatele územního plánu a byl by zcela jistě v rozporu s čl. 11 odst. 4 ve spojení s čl. 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a § 18 odst. 2 stavebního zákona.
5. Pro plochu pod označením Z 14 má být podle návrhu územního plánu Trnová pro veřejné projednání (oproti návrhu územního plánu Trnová pro společné projednání) zpracován regulační plán na žádost.
6. U plochy Z 14 je dle názoru dotčené osoby naprosto nevhodné ukládat vypracování regulačního plánu na žádost, tj. na žádost investorů - různých vlastníků několika desítek dotčených pozemků. V praxi si lze takový postup jen obtížně představit, přičemž v této souvislosti nutno vzít v potaz skutečnost, že pozemky na ploše Z 14 vlastní mnoho různých soukromoprávních subjektů, kdy na žádost o vydání regulačního plánu bude muset být, mimo jiné, podloženo souhlasem všech vlastníků nemovitostí na ploše Z14. Nad to, již vydané Územní rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008- Min ze dne 20. 11. 2008, na které samotná textová část územního plánu v části j) Zadání regulačního plánu na žádost odkazuje, již obsahuje regulaci týkající se stejných otázek, které má dle návrhu územního plánu řešit Regulační plán, např. podlažnost domů. To je nepřípustné a již vydané územní rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20.11. 2008 musí být v plném rozsahu respektováno.

II.

- 1) Návrh územního plánu Trnová pro společné jednání a návrh územního plánu Trnová pro veřejné jednání se podstatně liší, přičemž je zřejmé, že tyto změny nebyly přijaty pouze na základě vyhodnocení výsledků projednání návrhu územního plánu či zajištěním řešení případných rozporů, jak to ukládá ustanovení § 51 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).
- 2) Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů ve vztahu k nemovitostem vlastněných dotčenou osobou obsažených v odůvodnění územního plánu, textové části návrhu k veřejnému projednání lze shrnout tak, že plocha Z 14 zůstává zachována za podmínky, že výstavba bude respektovat podmínky stávajícího územního rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20. 11. 2008 a do návrhu územního plánu bude doplněna podmínka vypracování regulačního plánu, kde bude stanovena max. kapacita lokality - 126 domů, 414 obyvatel. Část pozemků bude určena pro sídelní zeleň, budou stanoveny podmínky ochrany krajinného rázu. Regulační plán bude řešit postupnou zástavbu pozemků směrem od zastavěného území do volné krajiny tak, aby nebyla narušena organizace ZPF v území. Velikosti pozemků mohou být měněny. Bude zohledněna územní studie krajiny ORP Černošice jako podklad pro pořizování územně plánovacích dokumentací.
- 3) U plochy Z 14 je dle názoru dotčené osoby nevhodné ukládat vypracování regulačního plánu na žádost, tj. na žádost investorů - různých vlastníků několika desítek dotčených pozemků. V praxi si lze takový postup jen obtížně představit, přičemž v této souvislosti nutno vzít v potaz skutečnost, že pozemky na ploše Z 14 vlastní mnoho různých soukromoprávních subjektů, kdy žádost o vydání regulačního plánu bude muset být, mimo jiné, podložena souhlasem všech vlastníků nemovitostí na ploše Z 14.

- 4) Z vyhodnocení splnění požadavků zadání územního plánu Trnová obsažených v odůvodnění územního plánu, textové části návrhu k veřejnému projednání plyne zejména, že i) rozvojová plocha Z14 bydlení je podmíněna zajištěním občanského vybavení, ii) nedostatečné občanské vybavení - další rozvoj na ploše Z.14 je podmíněn vybudováním občanského vybavení veřejné infrastruktury na ploše Z.16, iii) při návrhu rozvoje obytného území byla v první řadě preferována intenzifikace ploch v rámci zastavěného území a dále využití již zainvestovaných ploch (komunikace, sítě) bezprostředně navazujících na zastavěné území, iv) pro nové komunikace na ploše Z.14 zařazené ve II. etapě výstavby bylo již vydáno územní rozhodnutí, v) Zastavitelná plocha Z.14 může být podle návrhu etapizace realizována až po vyčerpání (zastavění) 50% součtu výměry zastavitelných ploch Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, Z.7, Z.8 a Z.9.
- 5) Rozdíly mezi návrhem územního plánu Trnová ke společnému projednání a návrhem územního plánu Trnová k veřejnému projednání u plochy s označením Z.14, které nebyly přijaty na základě vyhodnocení výsledků projednání návrhu územního plánu či zajištěním řešení případných rozporů, jak vyplývá z ust. § 51 stavebního zákona a které tedy dotčená osoba považuje za svévolné a nezákonné, jsou následující: i) u plochy BI - bydlení individuální pod označením Z 14 bylo návrhem územního plánu Trnová ke společnému projednání stanoveno, že Výšková regulace zástavby: na plochách jsou přípustné domy o dvou nadzemních podlažích s maximální výškou 8m (domy s plochou nebo pultovou střechou) nebo domy přízemní s možným využitelným podkrovím s maximální výškou 9m (výšky nad průměrnou nivelitou rostlého terénu přiléhajícímu ke stavbě). V návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání je u plochy BI - bydlení individuální pod označením Z 14 nyní stanoveno, že Výšková regulace zástavby na plochách jsou přípustné stavby o dvou nadzemních podlažích s možným využitelným podkrovím maximální výška staveb se stanovuje na 10m, maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 8m (výšky vždy nad průměrnou nivelitou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě). ii) u plochy BI - bydlení individuální pod označením Z 14 bylo návrhem územního plánu Trnová ke společnému projednání stanoveno, že Zastavitelná plocha Z14 může být realizována až po vyčerpání (zastavění) 80% součtu výměry zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08 a Z09. V návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání je u plochy BI - bydlení individuální pod označením Z 14 nyní stanoveno, že Zastavitelná plocha Z.14 může být realizována až po vyčerpání (zastavění) 20% součtu výměry zastavitelných ploch Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, Z.7, Z.8 a Z.9. V odůvodnění územního plánu, textové části návrhu k veřejnému projednání (str. 4) je však uvedeno, že Zastavitelná plocha Z.14 může být podle návrhu etapizace realizována až po vyčerpání (zastavění) 50 % součtu výměry zastavitelných ploch Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, Z.7, Z.8 a Z.9. Návrh územního plánu Trnová k veřejnému projednání a jeho odůvodnění si vzájemně odporují a jsou zmatečné. iii) Za nezákonné nutno považovat podmínění realizace výstavby na ploše s označením Z 14 tím, že na ploše Z 16 musí být vybudován obecní úřad s nezbytným zázemím technických služeb a mateřská škola. Tato podmínka využití je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zejména jejím čl. 11 odst. 4, jelikož tímto dochází k nucenému omezení vlastnického práva dotčené osoby. Dle § 1012 věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník platí, že Vlastník má práva se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Tato podmínka pak situuje vlastníky pozemků spadajících pod plochu Z 14 do pozice rukojmích Obce Trnová, kteří de facto sami nemohou ovlivnit to, kdy budou moci na svých pozemcích své stavby realizovat. DOSS výše uvedené (zejména vybudování obecního úřadu na pozemku ve vlastnictví dotčené osoby) nepožadují. Dotčená osoba požaduje vypuštění této podmínky z návrhu územního plánu Trnová. iv) V návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání došlo dále oproti návrhu územního plánu Trnová ke společnému projednání k vypuštění ploch určených pro komunikaci, ačkoliv je již ohledně nových komunikací na ploše Z14 vydáno územní rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20. 11. 2008 a stavební povolení /č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2. 3. 2010; tato skutečnost není v návrhu územního plánu Trnová respektována. v) K ploše Z14 nutno dále uvést, že postupná zástavba pozemků na ploše Z 14 zastavěného území do volné krajiny, jak je zmiňována v zadání regulačního plánu, by znamenala zřejmě další etapizaci nad rámec

předpokládané etapizace v návrhu územního plánu Trnová ke společnému projednání, s čímž je spojen hlubší negativní dopad na vlastníky pozemků zahrnutých pod plochu Z 14. Velmi neurčitý je požadavek v zadání regulačního plánu, že část pozemků se vymezi pro sídelní zeleň. To de facto změni funkční využití předmětných pozemků na ploše Z 14. S takovými formulacemi dotčená osoba nesouhlasí a požaduje jejich vypuštění z návrhu územního plánu Trnová.

- 6) Na základě všeho výše uvedeného dotčená osoba žádá, aby byl návrh územního plánu Trnová na základě námitek specifikovaných v předchozím bodě 5) i) až v) upraven; pokud jde o body i) a ii) tak, že se návrh navrátí ke své původní textaci před společným projednáním.
- 7) Dotčená osoba taktéž nesouhlasí, aby byla plocha Z14 předmětem regulačního plánu, když vše podstatné je již uvedeno v Územním rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20. 11. 2008 a vlastníkům pozemků v dotčené oblasti Z14 nelze ukládat další omezení ve výstavbě jejich rodinných domů.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k pozemkovým parcelám uvedeným v uplatněné písemnosti konstatují následující: Zcela zásadně nesouhlasíme, že změny v návrhu územního plánu k veřejnému projednání účinné od předchozí etapy územního plánu ke společnému jednání nesly ve vztahu k pozemkům pisatele znaky libovůle. Pisatel ve svém podání dále uvádí, že je zřejmé, že tyto změny nebyly přijaty pouze na základě vyhodnocení výsledků projednání návrhu územního plánu či zajištěním řešení případných rozporů podle § 51 stavebního zákona, bez toho, aby toto své tvrzení podpořil konkrétními fakty. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu v rámci vypořádání námítky uvádí následující: Z výsledné verze územního plánu je zřejmé, že plocha Z14 je v něm z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití zařazena do ploch BI bydlení individuální, tedy v tomto bodě není územní plán v rozporu s požadavky pisatele, a ani s vydanými správními rozhodnutími, které byly vydáno toliko na veřejnou technickou a dopravní vybavenost. Rozpor nastává v případě etapizace a podrobněji stanovených podmínek, konkrétně požadavku na zpracování regulačního plánu na žádost. Všechny tyto požadavky vyplynuly z následujících dohod s dotčenými orgány, které v rámci společného jednání s návrhem takto rozsáhlých zastavitelných ploch nesouhlasily. Jedná se o stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje a Městského úřadu Černošice (poznámka pořizovatele – tato byla uvedena v plné citaci v textové části odůvodnění návrhu územního plánu) a následné změny stanovisek Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále o stanovisko OŽP Černošice č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořizování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu. Ostatně i z judikatury soudů vyplývá, že soulad se zákonem je posuzován v rámci řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. Za situace, kdy dotčený správní orgán postupuje v souladu s příslušným zvláštním zákonem a na základě zmocnění v něm uvedeném chrání veřejné zájmy, nelze přisvědčit argumentaci pisatele, že by územní plán nesl znaky libovůle a s ohledem na výše uvedený text považujeme toto tvrzení ze spolehlivě vyvrácené. Nerespektování stanovisek dotčených orgánů hájících veřejný zájem vyplývající ze zvláštních zákonů (a případných dohod uzavřených s těmito orgány) by způsobilo nezákonnost územního plánu. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu a v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva.

Územní plán je dohodou v území vyjadřující kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů a vlastníků pozemků a staveb. Cílem je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využívání území. Tato koordinace veřejných a soukromých zájmů patří mezi základní cíle územního plánování definované v § 18 stavebního zákona. Pokud se týká pořízení regulačního plánu, byla po dohodě pořizovatele a určeného zastupitele se zpracovatelem provedena dodatečná úprava územního plánu, s tím, že bude pořízen regulační plán z podnětu obce. Tato dílčí úprava nenese znaky podstatná úpravy, neboť jí nejsou dotčeny zájmy dotčených orgánů ani veřejnosti, ba naopak, protože náklady na zajištění pořízení regulačního plánu ponese obec. Další úpravy, které pisatel ve svém podání namítá a popisuje jako svévolné se pak týkají výškového uspořádání, kdy v dokumentaci územního plánu ke společnému jednání byla uvedena max. výška objektů 9 m a v dokumentaci pro veřejné projednání pak 10 m. Důvodem této úpravy byla skutečnost, že podmínky prostorového uspořádání byly u ploch BI upraveny v návrhu ÚP k VP z důvodu uvedení do souladu s vydanými ÚR, kde se ploché střechy nepřipouští (předepsaný min. sklon 25 stupňů). Podmínky prostorového uspořádání (stanovená max. výška staveb) byly dále po dohodě s obcí upraveny s ohledem na již realizované stavby v jižní části sídla tak, aby pro nové stavby na zastavitelných plochách měly rovné podmínky jako stavby již postavené. Pokud by v návrhu ÚP k veřejnému projednání nedošlo k výše uvedeným úpravám, vznikla by v území nedůvodné nesrovnalosti.

Dále pro úplnost vypořádání uvádíme, že nám není zcela jasný požadavek pisatele uvedený v bodě 6), ve kterém dotčená osoba žádá, aby se návrh územního plánu vrátil ke své původní textaci před společným jednáním, protože před společným jednáním žádný text územního plánu neexistoval; nicméně s ohledem na výše uvedené odůvodnění je zřejmé, že úpravy, které byly v návrhu územního plánu provedeny v etapě od společného jednání mají své opodstatnění, ať už je opřené o stanoviska dotčených orgánů, nebo vychází ze snahy zabránit v území nesrovnalostem a založení nerovného práva jednotlivých vlastníků, které by se v území mohlo vyskytnout díky neakceptování stávajícího stavu území.

Na závěr k námítkám uplatňovaných proti etapizaci uvádíme, že zmocnění stanovovat v ÚP etapizaci je uvedeno přímo ve stavebním zákoně. Tento požadavek patří k úkolům územního plánování definovaným v § 19 stavebního zákona naplňujícím cíle uvedené v § 18 stavebního zákona a z tohoto důvodu není stanovení požadavku etapizace vzhledem k rozsahu plochu ani nezákonné, nadbytečné nebo nepřijatelné. Etapizace výstavby je důležitou součástí územního plánování. Umožňuje stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby a jak již bylo zmiňováno má svou oporu v § 19 odst. 1 písmene f) stavebního zákona. Na závěr k problematice etapizace uvádíme, že v návrhu územního plánu pro veřejné projednání pro plochu Z14 došlo k příznivější úpravě podmínek etapizované plochy (zejména v procentu zastavění), přičemž nově tyto podmínky jsou stanoveny takto:

Plocha Z.14 - BI - Plochy bydlení - bydlení individuální - PU - Plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná. Zastavitelná plocha Z.14 může být realizována až po vyčerpání (zastavění) 20% součtu výměry zastavitelných ploch Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, Z.7, Z.8 a Z.9. Zastavitelná plocha Z.14 může být realizována až po realizaci vyhovujícího občanského vybavení obce, tj. vyhovujícího potřebám obce Trnová po naplnění všech v Územním plánu Trnová navržených rozvojových ploch. Občanské vybavení musí být realizováno a dimenzováno tak, aby bylo vyhovující i pro II. etapu výstavby bydlení na ploše Z.14. Jedná se o realizaci občanského vybavení OV - veřejná infrastruktura na ploše Z.16 a realizaci veřejné zeleně ZS - zeleň sídelní ostatní na ploše Z.18. Na ploše Z.16 určené pro občanské vybavení OV - občanské vybavení veřejné musí být vybudován obecní úřad s nezbytným zázemím technických služeb a mateřská škola. Toto je dáno i územním rozhodnutím stavebního úřadu č.j. 461/03, kde je přesně definováno, kde je Polyfunkční budova již v minulosti plánována, tedy s realizací Občanského vybavení bylo počítáno již v roce 2003, tedy dávno před tím, než bylo vydáno ÚR na plochu Z14. Na ploše Z.18 určené pro zeleň ZS - zeleň sídelní ostatní, musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázena zeleň. Zároveň dodáváme, že podmínka 50% součtu výměry zastavitelných ploch Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, Z.7, Z.8 a Z.9 uvedená v textu odůvodnění, byla písarskou chybou, která byla napravena a nahrazena číslem 20%, které koresponduje s výrokovou částí územního plánu.

• **Mgr. Rostislav Kolesár – písemnost ze dne 4. 7.2023**

Cítace: „Námítky proti návrhu územního plánu

A. Úvod. Dne 11. 5. 2023 Obecní úřad Trnová, jako pořizovatel územního plánu, oznámil zahájení řízení o upraveném a posouzení návrhu územního plánu a zveřejnil návrh územního plánu pro obec Trnová (Územní plán). K návrhu Územního plánu tímto jakožto vlastník pozemků na parc. č. 146/19 a st. 530, v k.ú. Trnová u Jíloviště, a tedy osoba jejíž práva jsou návrhem Územního plánu dotčena, tímto podávám níže specifikované námítky, ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (Stavební zákon).

B. Námítky. I. Námítka k části k) Územního plánu a k dalším souvisejícím částem: Občanská vybavenost již je podmíněna realizace druhé etapy rozvoje (plochy Z.14), je pro posuzované území obce nedostačující. Navrhuji, aby občanské vybavení, jímž je podmíněna realizace druhé etapy rozvoje, zahrnovala kromě v Územním plánu uvedených částí také zařízení základní školy a aby pro toto zařízení byla v Územním plánu vyčleněna odpovídající plocha. II. Námítka k části k) Územního plánu a k dalším souvisejícím částem: Dopravní infrastruktura je pro obec při realizaci druhé etapy rozvoje (plochy Z.14) nedostačující. Navrhuji, aby byla zpracována studie dopravní obslužnosti obce při realizaci druhé etapy rozvoje a podle výsledků této studie do Územního plánu promítnuté příslušné závěry. Zejména namítám, že jak při samotné realizaci, tak po realizaci druhé etapy rozvoje dojde k podstatnému zintenzivnění provozu (při realizaci stavební činnosti zvýšením intenzity provozu stavební techniky, po realizaci zintenzivnění provozu osobních automobilů) na komunikaci nacházející se na pozemcích parc. č. 170 a 220 v k.ú. Trnová u Jíloviště a na ní navazující komunikaci parc. č. 443/1 v k.ú. Jíloviště, což bude mít nevyhnutelné za následek: a. Snížení bezpečnosti provozu, a to pro všechny účastníky provozu, včetně zranitelných - chodců a cyklistů,

b. Zvýšení hluku a emisí,

c. Zvýšení rizika, že v důsledku dopravní nehody dojde k zablokování jediné komunikace vedoucí do obce, a tím znemožnění průjezdu bezpečnostních a záchranných složek do/z obce,

d. Omezování přirozených pohybových koridorů pro zvěř,

přičemž k omezení intenzity dopadů těchto následků nejsou navrhovaná prakticky žádná opatření. Navrhuji proto, aby realizace druhé etapy rozvoje byla podmíněna takovými opatřeními, která zajistí dostatečnou bezpečnost všech účastníků provozu a snížení výše popsaných rizik (např. rozšíření příjezdové komunikace, zhotovení další komunikace obsluhující severní část obce, či zhotovení samostatné komunikace pro pěší a cyklisty).

III. Námítka ke specifikaci využití ploch bydlení (BI) část c) (Nepřípustné využití). Navrhuji, aby do výčtu nepřípustných využití byly zahrnuty terénní úpravy, jejich důsledkem je zvýšení terénu nad 1,5 m výšky, vyjma terénních úprav uvedených v § 80 odst. 3 Stavebního zákona.

C. Odůvodnění námitek.

K námítce č. I. V Územním plánu není nikde vymezeno na jakém základě byl určen rozsah občanské vybavenosti, již je podmíněna výstavba druhé etapy rozvoje (plocha Z.14). Z veřejně dostupných zdrojů přitom vyplývá, že základní škola je běžným standardem již v obcích se 600-700 obyvateli (tj. alespoň 2/3 těchto obcí jsou jí vybaveny.¹ V obci Trnová se přitom podle Územního plánu předpokládá po realizaci zástavby až 1800 obyvatel. Lze přitom rovněž předpokládat, že jelikož druhá etapa rozvoje spočívá ve výstavbě nových rodinných domů, podstatně se zvýší počet mladých rodin, a tedy i školou povinných dětí v obci.

V roce 2020/21 připadalo v okrese Praha-Západ 10,1 žáků základní školy na 100 obyvatel – viz <https://www.czso.cz/documents/10180/143118302/23004221k0208.png/0275cf5d-f4f1-44c4-b7d9-5aa5aae1810c?version=1.1&t=1639048761988>, což při předpokládaném počtu obyvatelů obce odpovídá 181,8 žákům základních škol. Z Územního plánu není zřejmé, jak má být zajištěna možnost vzdělávání takového počtu dětí a možnost návštěvy jaké základní školy pro takovýto počet žáků je v obci či jakékoliv z okolních obcí zajištěna.

Neexistence předpokladu stavby základní školy jakožto předpokladu pro druhou etapu rozvoje je rovněž v rozporu se základními principy Územního plánu, který předpokládá výstavbu občanského vybavení odpovídajícího novému počtu obyvatelů po realizaci výstavby rodinných domů na všech zastavitelných plochách. Uvedená námitka přitom vychází a je podpořena bodem 28 Politiky územního rozvoje (viz citaci na str. 8 odůvodnění Územního plánu), podle kterého by Územní plán měl „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.“

K námitce II. Z Územního plánu nevyplývá, jak byla prověřena možnost rozšíření stávajících komunikací, případně vybudování nových komunikací tak, aby byla zajištěna dopravní obslužnost celé obce, vč. pozemků náležejících do druhé etapy rozvoje (plocha Z.14) a náležitá bezpečnost všech účastníků provozu. Příjezdová komunikace do obce je již ve stávajícím stavu nevyhovující pro intenzitu dopravy na ní, přičemž do obce nevede žádná komunikace pro chodce a cyklisty ani žádná odpovídající alternativní komunikace pro případ dopravní nehody. Pohyb pěších a cyklistů po hlavní příjezdové komunikaci se při zintenzivnění dopravy stane obzvláště nebezpečným. Při realizaci druhé etapy rozvoje lze přitom očekávat až dvounásobné zintenzivnění dopravy na příjezdové komunikaci. Proto by předtím, než bude realizovaná druhá etapa rozvoje, mělo dojít k prověření dopadů a následků zintenzivnění dopravy dle výše uvedeného a navržení takových řešení, která budou výše popsána rizika odpovídajícím způsobem řešit - příkladmo vybudování odpovídající komunikace pro pěší a cyklisty, vybudování alternativní obslužné komunikace, či rozšíření stávající příjezdové komunikace tak, aby bylo předcházeno vzniku dopravních nehod a aby byla zajištěna plynulost dopravy do/z obce.

Výše uvedené by přitom také mělo být posouzeno a do Územního plánu promítnuto na základě politiky územního rozvoje – viz bod 24 (který je rovněž citován na str. 7 odůvodnění Územního plánu), podle které je nutno: „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).“

Nelze přitom souhlasit s tím, že Územní plán tento požadavek splňuje, kdy vůbec nepočítá s cyklistickou dopravou (stavba cyklostezek), pěší dopravou (stavba chodníků) či rozšířením příjezdové komunikace, která se v podstatné části nachází v jiném katastrálním území. Pokud Územní plán počítá s rekonstrukcí silnic do normovaných kategorií, měla by takováto rekonstrukce podmiňovat možnost zahájení realizace druhé etapy rozvoje, jinak nelze očekávat, že k takovéto rekonstrukci dojde a uvedená zásada bude naplněna a uvedené je tak pouze zcela prázdným tvrzením, navíc v situaci, kdy obec není vlastníkem všech dotčených komunikací.

K námitce č. III. Tato námitka je uváděna z důvodu aktuálního stavu přípravy pozemních komunikací na pozemcích v území označeném Z.14, ze kterého je patrné, že se předpokládá navýšení úrovně terénu o více než 1,5 m nad původní úroveň, a to na celém území Z.14.

V případě takového navýšení úrovně terénu by se podstatně zhoršil krajinný ráz a hodnota pozemků sousedících s pozemky na ploše Z.14, a to zejména také v souvislosti s předpokládanou zástavbou rodinnými domy o nejvyšší povolené velikosti (zejm. zhoršení výhledu a zvýšení rizika zaplavení těchto pozemků).

Proto navrhuji, aby bylo v Územním plánu výslovně zapovězeny takovéto terénní úpravy, které by o více než 1,5 m navyšovaly úroveň terénu na pozemcích na ploše Z.14 oproti původní hranici rostlého terénu.“

1 Viz Sociologický ústav AV ČR, v. v. i., Univerzita Hradec Králové: Občanská vybavenost v malých obcích, dostupné na:

https://www.soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/obcanska_vybavenost_v_malych_obcich.pdf

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k pozemkovým parcelám uvedeným v uplatněné písemnosti konstatují následující: K námitce v níž se uvádí nedostatečná občanská vybavenost a to zejména ve vztahu k absenci zařízení základní školy uvádíme, že v ploše občanského vybavení OV – občanské vybavení veřejné lze podle regulativů umístit jakoukoliv stavbu pro vzdělávání a výchovu – to jsou varianty, které územní plán nabízí, nebo lépe umožňuje. Nicméně otázkou pochopitelně je, zda a na co bude mít obec finanční prostředky. Ne každá obec musí mít nezbytně vlastní základní školu a plocha občanské vybavenosti tak, jak navržena v územním plánu není pro další umístění veřejné vybavenosti v podobě základní školy dostatečná. Návrh územního plánu vychází z možností obce a z toho, že rozsah veřejné vybavenosti je dán již platným územním rozhodnutím. Přestože by byl další rozvoj občanské vybavenosti sice dobrý, byl by možný pouze na úkor volné krajiny na okrajích sídla, kde by zcela nepochybně došlo k problémům ve vztahu k dalším záborům zemědělského půdního fondu.

K námitce pod bodem II. namítající nedostatečné řešení dopravní obslužnosti území uvádíme následující: Nepopíráme, že v rámci plochy Z14 (už i její výstavbě) dojde k podstatnému zintenzívnění provozu na komunikacích nacházejících se na p.p.č. 170 a 220 v k.ú. Trnová u Jíloviště a na p.p.č. 443/1 v k. ú. Jíloviště, nicméně tuto skutečnost nelze ani u jedné ze zmiňovaných parcel nikterak v územním plánu Trnová zohlednit. Pokud se týká p.p.č. 443/1 v k.ú. Jíloviště, nepatří tato parcela do správního území obce Trnová. Jedná se o silnici ve vlastnictví Středočeského kraje, který zde podle dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje neplánuje žádné úpravy. Tyto úpravy by navíc musely být součástí územního plánu sousední obce Jíloviště, do jehož správního území tento pozemek náleží. Obec Trnová může vydat územní plán pouze pro své správní území. Pokud se týká zbývajících dvou výše jmenovaných parcel, je třeba uvést, že se jedná o komunikace, které v drtivé většině prochází již zastavěným územím, kde jsou umístěny na plochách bydlení stavby rodinných domů, do kterých návrhem územního plánu nelze zasahovat. Vymahatelnost takového zásahu by byla neodůvodnitelná, a to ani jako návrhu veřejně prospěšné stavby, a to bez ohledu na pisatelem uváděné následky. Pořizovatel konstatuje, že návrh ploch (zejména těch největších a pro budoucí dopravu tedy nejzásadnějších) byl do územního plánu zařazen s ohledem na již vydaná správní rozhodnutí, protože v opačném případě (myšleno tím v případě jejich vypuštění) by obec byla vystavena náhradám za změnu ve využívání území uvedeným v § 102 stavebního zákona, přičemž je třeba konstatovat že územní plán planost vydaných správních rozhodnutí zrušit nemůže. Jedinou možností, jak se s tímto problematickým výše uvedeným stavem v území vypořádat byla možnost využít nástrojů, které ještě územní plán umožňuje, ať již etapizace, či zpracování regulačního plánu. Pisatelem zmiňovaný článek 24 politiky územního rozvoje v případě posuzování již povolené, nikoliv nově navrhované výstavby není přílehlý. Pro úplnost vypořádání ještě k pisatelem uváděným následkům ve vztahu k omezování přirozených pohybových koridorů pro zvěř uvádíme, že územní plán pojem přirozený pohybový koridor pro zvěř nezná, nicméně určitě je tím myšlen přechod zvěře v rámci lesa přes stávající komunikaci vedenou mimo správní území obce Trnová, kde již v tuto chvíli díky stávajícímu provozu zcela nepochybně k tomuto jevu dochází. Migrační koridor pro zvěř tak, jak je znám v územním plánování se podle územně analytických podkladů na území obce Trnová nenachází.

Dílčí námitce uvedené pod bodem III. požadující úpravu nepřipustného využití ploch bydlení (BI) ve vztahu k zákazu terénních úprav se nevyhovuje, protože by došlo k neodůvodnitelnému zásahu do již připravovaných staveb, které již byly na základě vydaných správních rozhodnutí povoleny, což ostatně potvrzuje i sám pisatel námitky, když píše, že tuto námitku uvádí z důvodu aktuálního stavu přípravy pozemních komunikací.

• **Mgr. Markéta Mrázová – písemnost ze dne 3. 7. 2023**

Citace: „ Námítky dotčeného subjektu - vlastníka pozemků a staveb dotčených návrhem řešení proti projednávanému návrhu územního plánu obce Trnová.

I. NÁMITKY

Obecní úřad Trnová, jako pořizovatel územního plánu podle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), v souladu s ustanovením §52 odst. 1 stavebního zákona za použití ustanovení § 172 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, oznámil veřejnou vyhláškou ze dne 11. 05. 2023 zahájení řízení o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu (dále jen ÚP) obce Trnová, a datum konání jeho veřejného projednání, které bylo stanoveno na den 27.6.2023. Jsem vlastníkem pozemků (mimo jiné) parc. č. 149/35 a parc. č. 149/40 v katastrálním území Trnová u Jíloviště, obec Trnová. Zmíněné nemovitosti využívám k bydlení a trvalému pobytu. Tyto pozemky se nacházejí v ochranném pásmu v blízkosti stávající čistírny odpadních vod (ČOV), která se nachází na pozemku parc. č. st. 243 a parc. č. 35/11 v katastrálním území Trnová u Jíloviště. Území dotčené námítkami je oblast označená v návrhu územního plánu jako Z 19, Z 14, Z 10, Z 12, Z 13, Z 11. Jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, p o d á v á m proti návrhu územního plánu obce Trnová (k.ú. Trnová u Jíloviště) zpracovaného Ing. Arch. Miličem Maryškou, IČ 16125703, č. autorizace 00401 a zpřístupněného k veřejnému nahlédnutí dle veřejné vyhlášky ze dne 11. 05. 2023 v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání tímto následující n á m í t k y :

1. Námítka k bodu 1.1. Pozemní komunikace / Silnice (na straně 12 návrhu územního plánu - textové části/návrh k veřejnému projednání - název oddílu Dopravní infrastruktura): V uvedeném bodě je pořizovatelem navrhován text: Územní plán Trnová nemá zásadní vliv na silniční síť, ponechává silnice ve stávajících trasách. Na celém území obce Trnová (k.ú. Trnová u Jíloviště) jsou přípustné úpravy silnic spojené především s odstraňováním dopravních závad s postupnou rekonstrukcí silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání zástavby. Námítka k tomuto bodu spočívá v tom, že územní plán naopak musí koncepčně řešit spolu s přílivem nových obyvatel enormní zvyšování hustoty a intenzity dopravy v obci a na jediné příjezdové komunikaci. Pokud územní plán zahrnuje tak rozsáhlé území určené k budoucímu novému zastavení jaké představuje II etapa, zejména plocha Z 14, pak musí také vypracovat udržitelnou koncepci pro dopravu a mj. vymezit dostatečnou plochu pro veřejnou infrastrukturu, v níž bude počítáno s rozšířením příjezdové komunikace, popř. vybudováním nové komunikace, posílením autobusové dopravy a případně využití železnice. Tyto potřeby územní plán zcela pomíjí a požadavky na návrh koncepce rozvoje v tomto ohledu nesplňuje a je nutno jej doplnit a přepracovat. V návrhu územního plánu není řešena dopravní situace pro příjezd do obce Trnová po komunikaci, která je na parcele č. 443/1 a je ve vlastnictví Středočeského kraje. Tato silnice je úzká a nevyhovuje už ani současnému množství aut, která po ni jezdí, nemá krajnice. Vyhýbání autobusu s osobním vozem nebo stavebními nebo nákladními vozy je prakticky nemožné a intenzita nákladní dopravy při takovém boomu výstavby bude neúnosná. Namítám proto, že shora uvedený text musí být nahrazen následovně: Podmínkou pro zahájení II. etapy výstavby v sídle Trnová je dostatečné rozšíření silnice - příjezdové komunikace do obce Trnová, která je na parcele č. 443/1 a na celém území obce Trnová (k.ú. Trnová u Jíloviště) jsou podmínkou pro zahájení II. etapy výstavby v sídle Trnová nezbytné úpravy silnic spojené především s odstraňováním dopravních závad a s postupnou rekonstrukcí silnic a místních komunikací do normovaných kategorií a od vyhovujícího stavu tak, aby byly způsobilé pro používání při zohlednění množství aut ve spojení s výstavbou II etapy. Tato podmínka předpokládá nabytí místních komunikací do majetku obce Trnová.

2. Námítka k bodu 1.1. Pozemní komunikace / Pěší a cyklistický provoz (na str. 12 návrhu územního plánu - textové části/návrh k veřejnému projednání - název oddílu „Dopravní infrastruktura“): V uvedeném bodě je pořizovatelem navrhován text: Ve stávající zástavbě a na realizovaných zastavitelných plochách bude pěší provoz zajišťován zejména na chodnicích v rámci

veřejných prostranství. K rozšíření možnosti pěšího a cyklistického provozu v rámci řešeného území a ke zlepšení komunikačního propojení s okolními obcemi je přípustné zřízení pěších cest a cyklistických stezek. K jejich vytvoření bude přednostně využito původních polních a lesních cest. Místní komunikace v obci nejsou dimenzovány na tak čilý ruch a provoz chodců a cyklistů, při skokovém zvýšení obyvatel v obci. Narůstá i automobilová doprava a chůze po krajnici je velmi nebezpečná. Chodci, včetně dětí, se již nyní hojně pohybují na komunikaci nejen v obci, ale i cestou na zastávku autobusu Trnová rozcestí po úzké příjezdové silnici. Proto, pokud územní plán zahrnuje rozsáhlé území k novému zastavení, jaké představuje II etapa, zejména plocha Z 14, a tím počítá s enormním nárůstem vozidel a chodců i cyklistů, musí vypracovat koncept rozvoje, který bude zahrnovat opatření a řešení pro pěší a cyklistický provoz. Pořizovatel musí vymezit dostatečnou plochu pro veřejnou infrastrukturu, v níž bude počítáno s výstavbou chodníků pro pěší podél místních komunikací v obci a podél silnice na parc. č. 443/1 v katastrálním území obce Trnová. Tyto potřeby územní plán nespĺňuje a je nutné jej v tomto ohledu přepracovat. Namítám proto, že shora uvedený text musí být nahrazen následovně: Ve stávající zástavbě a na realizovaných zastavitelných plochách bude pěší provoz zajišťován zejména na chodnících v rámci veřejných prostranství. K rozšíření možnosti pěšího a cyklistického provozu v rámci řešeného území a ke zlepšení komunikačního propojení s okolními obcemi je nezbytné zřízení pěších cest a cyklistických stezek. K jejich vytvoření bude přednostně využito původních polních a lesních cest. Podmínkou pro zahájení II. etapy výstavby v sídle Trnová je vybudování chodníku pro pěší podél silnice - příjezdová komunikace do obce Trnová, která je na parcele č. 443/1 a podél všech místních komunikací na celém území obce Trnová (k.ú. Trnová u Jíloviště). Tato podmínka předpokládá nabytí místních komunikací do majetku obce Trnová.

3. Námitka k bodu 2.1.1. Kanalizace (na straně 13 návrhu územního plánu - textové části/návrh k veřejnému projednání - název oddílu „Kanalizace splašková a ČOV: V uvedeném bodě je navrhován text: Předpokládá se, že všechny nové stavby určené pro bydlení a stavby určené pro občanské vybavení budou v sídle Trnová napojeny na systém splaškové kanalizace zakončené centrální čistírnou odpadních vod (ČOV). Výhledový počet připojených obyvatel je 1800. Tato formulace je zavádějící a nejasná a je potřeba ji zpřesnit tak, že podmínkou výstavby je vybudování nové ČOV a napojení všech nových staveb na novou ČOV. Poslední věta ohledně počtu obyvatel je naprosto zavádějící. Stávající čistírna odpadních vod v obci není v žádném případě dimenzována k rozšíření na tak enormní počet obyvatel. Proto, pokud územní plán zahrnuje rozsáhlé území k novému zastavení, jaké představuje II etapa, zejména plocha Z 14, pak musí vymezit dostatečnou plochu pro veřejnou infrastrukturu, v níž bude počítáno s novou čistírnou odpadních vod v jiné lokalitě než v té stávající. Nová čistírna musí být v lokalitě blízké oblasti Z 14. Tyto potřeby územní plán nespĺňuje a je nutné jej v tomto ohledu přepracovat. Namítám proto, že shora uvedený text musí být nahrazen následovně: Všechny nové stavby určené pro bydlení a stavby určené pro občanské vybavení v sídle Trnová musí být napojeny na systém splaškové kanalizace zakončené centrální čistírnou odpadních vod (ČOV). Stávající čistírna odpadních vod vyhovuje pouze pro I. etapu výstavby, ale nemá dostatečnou kapacitu pro II. etapu výstavby v sídle Trnová. Podmínkou pro zahájení II. etapy výstavby v sídle Trnová je výstavba nové ČOV s odpovídající technologií a kapacitou v dostatečné vzdálenosti od zástavby, která bude majetkem obce Trnová. Územní plán dále musí vymezit lokalitu pro výstavbu ČOV v blízkosti oblasti označené jako Z 14, rozhodně nikoli na pozemcích 35/9 nebo 35/10 v k.ú. Trnová u Jíloviště.

4. Námitky k regulačnímu plánu a jeho podmínkám

- Návrh územního plánu na několika místech odkazuje na to, že regulační plán bude respektovat vydané územní rozhodnutí z roku 2008. Toto územní rozhodnutí nebylo dotčeným subjektům dáno k nahlédnutí spolu s návrhem územního plánu a tudíž je v této části návrh územního plánu neurčitý a nepřezkoumatelný. V návrhu územního plánu je nutno specifikovat podmínky územního rozhodnutí, které mají být územním plánem převzaty a respektovány, aby se s nimi mohly dotčené subjekty řádně seznámit.
- Nad rámec této námitky, že není možné se řádně seznámit s konceptem územního plánu, když v návrhu územního plánu se odkazuje na blíže neurčené územní rozhodnutí, namítám, že je zde

rozpor také v tom, že na jednu stranu se dané územní rozhodnutí má respektovat a na druhou stranu se v oblasti Z 14 připouští změna velikosti pozemku. Změna velikosti pozemku na ploše Z 14 nemůže být připuštěna. Pokud by pozemky byly dále děleny nebo i spojovány, zástavba by se neúměrně zahustila rodinnými nebo řadovými domy. Musí být jednoznačně zajištěno, že zastavěná plocha pozemku nepřesáhne 25% a zároveň zastavitelná plocha nesmí přesáhnout 250m² na jednom pozemku.

- Zastavitelná plocha Z 14 může být sice podle návrhu územního plánu využita až po realizaci vyhovujícího občanského vybavení obce, tj. po naplnění všech v územním plánu navržených rozvojových ploch. Občanské vybavení musí být realizováno a dimenzováno tak, aby bylo vyhovující i pro II. etapu výstavby bydlení na ploše Z 14. Namítám proto, že plochy určené pro občanské vybavení jsou v návrhu územního plánu nedostatečné. Jedná se o realizaci občanského vybavení OV - veřejná infrastruktura a realizace veřejné zeleně. Aktuálně stanovené podmínky pro rozvoj tak rozsáhlé lokality jsou zcela nedostatečné. Zajištění občanského vybavení v podobě obecního úřadu a mateřské školy je minimum, když obce srovnatelné velikosti v rámci péče o kvalitu života občanů v obci musí zajistit plynulý a koncepční rozvoj, který nebude poplatný jen zájmům developerů ale především bude sloužit obyvatelům obce. Proto musí být v územním plánu zakotveny především podmínky podle shora uvedených námitek 1 - 3 a dále větší zařazení veřejné zeleně (zejména v oblasti Z 14, Z 12, Z11) a vodní plochy (fontána) v oblasti označené v návrhu jako Z 10.
- Otázka vlivu na životní prostředí a na zdraví obyvatel obce při plánování počtu obyvatel k číslu 1 800 nebyla řádně posouzena, což je nutné návrhu územního plánu vytknout. Namítám, že se pořizovatel nedostatečně vypořádal s námitkami a nesouhlasnými stanovisky vznesenými ze strany orgánu ochrany přírody a krajiny (OOP) a Městského úřadu Černošice - odbor životního prostředí a vodoprávního úřadu a úpravy provedené v návaznosti na tato stanoviska nejsou v souladu s cíli, které si pořizovatel vytyčil dle republikových priorit pro zajištění udržitelného rozvoje, zejména v otázce chybějící veřejné zeleně a dalších námitek těchto dotčených orgánů. Není dostatečně řešena otázka ochrany ovzduší při enormním navýšení počtu aut v obci, odborné stanovisko k této problematice chybí. Územní plán neřeší dostatečně pro etapu II koncepci k zajištění dodávek vody, odvádění dešťových vod a zachytávání vody v krajině. Je nutné předpokládat, že záborom tak obrovské plochy zemědělské půdy dojde ke zcela zásadnímu zásahu do krajiny. Převážně většina této plochy bude zastavěna nebo pokryta dlažbou, betonem apod. tyto vlivy na životní prostředí nebyly dostatečně posouzeny a pořizovatel územního plánu se s námitkami dotčených orgánů nevypořádal v souladu s potřebou ochrany přírody a zdraví obyvatel v obci. Je prioritou zajistit ochranu nezastavěného území zejména zemědělské a lesní půdy a obec neodůvodnila dostatečně potřebu k tak dramatickému záboru zemědělské půdy, když ani poptávka po trvalém bydlení v obci nepřevyšuje poptávku, stále se v obci nachází volné pozemky. Územní plán a na něj navazující regulační plán výstavby proto musí stanovit ve smyslu shora uvedeného dostatečné podmínky, které musí být splněny před tím, než bude umožněno výstavbu pro etapu II zahájit, a to především s odkazem na všechny mé námitky uvedené shora a vymezit větší plochy pro občanské vybavenosti, veřejnou infrastrukturu a veřejnou zeleň.

5. Námitka k aplikaci regulačního plánu na všechny pozemky, které se návrhem územního plánu nově zařazují do kategorie všeobecného bydlení. Regulační plán se tak musí týkat také následujících ploch:

- Z 10, která zahrnuje pozemky: 139/153, 139/154, 139/155
- Z 12, které zahrnuje pozemky: 140/123, 140/122, 140/121
- Z 13, která zahrnuje pozemky: 140/17
- Z 11, která zahrnuje pozemky: 140/9

Jako nepřípustné využití musí návrh územního plánu uvést novou výstavbu řadových domů. Nová výstavba řadových domů nesmí být přípustná ani v kategorii všeobecného bydlení. Kromě toho namítám, že oblast vymezená jako Z12 a Z11 by měla být zařazena do kategorie plochy občanského vybavení veřejného, a to z důvodů uvedených shora pod bodem 4 a dále v odůvodnění níže.

II. Odůvodnění

Výše uvedené námitky odůvodňuji dále, kromě všech již shora uvedených důvodů, takto: Námitky uvedené výše pod bodem 1 a 2 se týkají především navrhovaného řešení, které předpokládá nárůst výstavby v obci v obřích rozměrech, které při současné situaci infrastruktury v obci nejsou slučitelné s koncepcí trvale udržitelného rozvoje, s dopravním řešením a ostatním zázemím v obci a které je označeno v návrhu územního plánu jako oblast Z 14. Boom výstavby, zejména k bydlení si vyžaduje připravenost v mnoha směrech, zejména ohledně infrastruktury jak uvádím shora v námitkách, což ovšem doposud v obci Trnová není zajištěno a územní plán toto řeší nedostatečně. Proto namítám, že bez provedení shora uvedených opatření budu jako dotčený vlastník omezena a zkrácena na svých právech. Pokud nebudou zohledněny moje námitky, budu já a moje rodina vystavena nepříznivým vlivům na zdraví spojeným s nadměrným hlukem, prachem, zplodinami z aut a nákladních vozidel. Dále mne a moje děti budou v neúnosné intenzitě provozu ohrožovat řidiči nákladních vozidel na úzké silnici, kdy chodíme na zastávku Trnová - rozcestí. Bude docházet k dalšímu poškozování komunikací v důsledku nadměrné zátěže a ke svému domu budu brzy jezdit přes výmoly. Kromě toho nebudu moci užívat turistické trasy vedoucí při severním okraji obce Trnová, kam jsem zvyklá často chodit nebo jezdit na kole. Hrozí, že tyto trasy zaniknou nebo přinejmenším se zcela vytratí jejich rekreační charakter - nyní vedou přírodou kolem lesa, do budoucna povedou ulicí mezi domy. Již nyní v důsledku nepovolených stavebních aktivit developera v lokalitě označené v návrhu územního plánu jako oblast Z 14 dochází k omezení obyvatel obce hlukem, prachem a neustálému ohrožování neukázněnými řidiči nákladních vozidel na úzké příjezdové cestě do obce. Pořizovatel územního plánu nepředložil žádnou studii o propustnosti silnice do obce Trnová, která již v současné době nevyhovuje a nedostačuje intenzivnímu provozu. Silnice je na několika místech zcela nepřehledná a pro tak intenzivní nákladní dopravu naprosto nevyhovující. Navíc dochází k jejímu poškozování neúměrnou zátěží. Návrh územního plánu doposud nevytváří dostatečné podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury a při jeho vytváření nebylo dostatečně posouzeno, jaké nároky vyvolá nová výstavba na dopravní situaci a dostupnost v obci. Návrh územního plánu zcela fatálně ignoruje povinnost vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy - situace příjezdové komunikace je již nyní velmi nebezpečná, příliš úzká, vytižená nákladní dopravou a ohrožující chodce, kteří chodí při krajnici na zastávku rozcestí Trnová. Proto vznáším námitky uvedené pod bodem 1 a 2 shora.

Autobusová doprava je nedostatečně zajištěna a jiná alternativa k nahrazení tak intenzivní automobilové dopravy neexistuje. Obec se v rámci přípravy územního plánu nijak nezabývala konceptem, jak dopravní situaci v obci řešit. V obci nejsou dořešeny chodníky pro pěší ani cyklistické stezky. V rámci rozvoje obce není o tomto tématu žádná zmínka, neexistuje koncept, což je v rozporu s moderním přístupem, vyžadujícím v této oblasti řešení, které bude respektovat práva chodců. Zejména na prvním kruhovém objezdu v obci, kudy chodím nejen já a moje děti, na zastávku Trnová - škola a na zastávku Trnová - rozcestí, je situace mimořádně nebezpečná. Může se stát, že provozovatel autobusové dopravy odmítne zajíždět do Trnové, stav místních komunikací se stane havarijní a nebude možné po některých vůbec jezdit, což zcela zásadním způsobem ohrozí moje fungování a logistiku, když dojíždím denně do Prahy do zaměstnání a svoje děti vozím do pražské školy. Ačkoli je v úvodu textové části návrhu územního plánu nepodporuje rozšiřování zastavitelných ploch vybihajících radiálně do volné krajiny a rozšiřování zastavitelnosti v blízkosti lesních pozemků. Toto vyjádření je ovšem v rozporu s navrhovaným řešením ohledně oblasti Z 14. Touto procházejí hojně využívané cyklistické a turistické stezky, kdy tento účel krajiny zcela zanikne. Rozsah oblasti určené k zastavení pro bydlení není úměrný vytvoření veřejné zeleně nebo veřejné infrastruktury. V rámci oblasti Z 14 pořizovatel nezačlenil žádné jiné využití, jedná se o satelit plný domů, přetížený automobilovou dopravou a bez jakéhokoli zázemí pro obyvatele. Kvalita bydlení v celé obci, a tudíž i moje kvalita bydlení, zákonitě musí zásadně poklesnout, a to jak v důsledku dopadů na životní prostředí, tak ztrátou rekreačního charakteru oblasti a nenávratným zásahem do krajiny. Ze všech těchto shora uvedených důvodů vznáším námitky uvedené pod bodem 1 a 2 shora.

Námítku uvedenou shora pod bodem 3 odůvodňuji dále následovně: Jako vlastník pozemků, které se nacházejí v těsné blízkosti stávající čistírny odpadních vod již nyní musím strpět hluk a zápach, které jsou tímto zařízením spojeny. Je naprosto jasné, že budou zcela jistě výrazně dotčena a omezena v případě skokového nárůstu počtu obyvatel v obci, když bude ČOV rozšířena nebo bude vedle na pozemku parc. č. 35/9 vybudováno další podobné zařízení, které bude k mým pozemkům ještě blíže, než to stávající. Hrozí, že budou nepřiměřeně omezena hlukem a prachem z provozu aut, které po prašné cestě k čistírně budou zajiždět, hlukem vznikajícím provozem čistírny, rizikem vzniku a šíření (úniku) aerosolu, vznikem nepříjemného zápachu při hydrolýze kalu v aktivačních systémech, když není jasné, jaká bude úroveň zabezpečení objektů čistírny dezodorizačními technologiemi a způsob zakrytí celé čistírny. Musí být stanovena podmínka vybudování nové zakryté čistírny, která bude vyhovovat nemodernějším požadavkům na ochranu přírody, která nebude obtěžovat zápachem ani hlukem. Není rozhodně možné, aby těchto parametrů bylo dosaženo pouhým rozšířením nebo úpravou stávající čistírny. Nová čistírna musí být v lokalitě blízké oblasti Z 14, ale v územním plánu s tím není počítáno. Proto namítám, že bez provedení shora uvedených opatření budu jako dotčený vlastník omezena a zkrácena na svých právech. Pokud nebudou zohledněny moje námítky, budu já a moje rodina vystavena nepříznivým vlivům, spojeným s hlukem a zápachem, rizikem vzniku a šíření (úniku) aerosolů, podstatným způsobem se zhorší kvalita života mé a mé rodiny, neboť se můj pozemek nachází v bezprostřední blízkosti stávající ČOV. Není přípustné, aby mne jako vlastníka pozemků v obci nepřiměřeně omezilo dramatické navyšování obyvatel a zástavby v krátkém čase, a aby takové obří projekty výstavby bydlení v obci pro mne učinily obtížné, zdravotně závadné, neatraktivní a komplikované, zatížené zápachem a hlukem z ČOV - zařízení v rozměrech pro kapacitu 1 800 osob. Ze všech těchto shora uvedených důvodů vznáším námítky uvedené pod bodem 3 shora. Námítky popsané shora pod bodem 4 a 5 odůvodňuji dále následovně. Také tyto námítky se týkají především navrhovaného řešení, které předpokládá nárůst výstavby v obci v obřích rozměrech, které při současné situaci infrastruktury v obci jsou neslučitelné s koncepcí trvale udržitelného rozvoje, s rekreačním charakterem obce a ostatním zázemím v obci a které je označeno v návrhu územního plánu jako oblast Z 14. Boom výstavby, zejména k bydlení si vyžaduje opatření, která zajistí stávajícím obyvatelům, a tudíž i mně a mé rodině, přinejmenším stejnou nebo lepší kvalitu života v obci. Není přípustné, aby nová výstavba mne jako vlastníka pozemků v obci nepřiměřeně omezovala a bydlení v obci pro mne učinila obtížné, zdravotně závadné, neatraktivní a komplikované, ztížené změnou prostředí, hlukem, emisemi, ztrátou zeleně a rekreačních ploch nad únosnou míru. Opatření v tomto směru však doposud v obci Trnová není zajištěno a územní plán toto řeší nedostatečně. Namítám proto, že plochy určené pro občanské vybavení jsou v návrhu územního plánu nedostatečné. Jedná se o realizaci občanského vybavení OV - veřejná infrastruktura a realizaci veřejné zeleně. Aktuálně stanovené podmínky pro rozvoj tak rozsáhlé lokality jsou zcela nedostatečné. Zajištění občanského vybavení v podobě obecního úřadu a mateřské školy je minimum, když obce srovnatelné velikosti v rámci péče o kvalitu života občanů v obci musí zajistit plynulý a koncepční rozvoj, který nebude poplatný jen zájmům developerů ale především bude sloužit obyvatelům obce. Proto musí být v územním plánu zakotveny především podmínky podle shora uvedených námitek 1 - 4 a dále větší zařazení veřejné zeleně (zejména v oblasti Z 14, Z 12, Z 11) a vodní plochy (fontána) v oblasti označené v návrhu jako Z 10. Bez provedení shora uvedených opatření a bez zapracování požadovaných změn do návrhu územního plánu budu jako dotčený vlastník zásadně negativně omezena a zkrácena na svých právech. Pokud nebudou zohledněny moje námítky, budu já a moje rodina vystavena nepříznivým vlivům na zdraví spojeným s nadměrným hlukem, prachem, zplodinami z aut a nákladních vozidel, bude pro mne ztížena doprava do zaměstnání a do školy, nebudu se moci rekreovat v oblastech v obci Trnová a v jejím okolí, jako doposud. Kvalita života v obci se pro mne zásadně změní k horšímu. Návrh územního plánu v předkládané podobě tak není v souladu s politikou územního rozvoje a republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje a žádám, aby uvedené námítky byly do návrhu územního plánu zapracovány a byly kompletně zohledněny.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k pozemkovým parcelám uvedeným v uplatněné písemnosti konstatují následující: Text uvedený ve výroku územního plánu zůstává nadále beze změny. Důvodem je skutečnost, že tvrzení v něm uvedené – tedy, že ponechává silnici ve stávajících trasách je pravdivé. Pisatelka námitek pod body 1. a 2. uplatňuje požadavky na dopravní řešení, které se týká zejména příjezdové komunikaci do obce Trnová, kdy požaduje zkapacitněním této komunikace a vybudováním chodníků podmínit zahájení II. etapy výstavby v sídle Trnová. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu uvádí, že tato komunikace se nenachází na správním území obce, a tudíž přepracování územního plánu ve vztahu k této komunikaci, ani k zahrnutí a následnému vybudování chodníků na správním území sousední obce v rámci zpracovaného územního plánu dojít nemůže. Územní plán Trnová vydává zastupitelstvo obce pro své správní území a nemůže tak zahrnovat návrhy související s komunikací nacházející se na p.p.č. 443/1 v k.ú. Jíloviště, patřící pod správní území obce Jíloviště. Silnice je ve vlastnictví Středočeského kraje, a podle dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje zde nejsou neplánovány žádné úpravy. Tyto úpravy by navíc musely být součástí územního plánu sousední obce Jíloviště, do jehož správního území tento pozemek náleží, nikoliv územního plánu Trnová. Pokud se týká textu pisatelky, ve kterém je uvedeno, že je třeba vymezit dostatečnou plochu pro veřejnou infrastrukturu, v níž bude počítáno s výstavbou chodníků pro pěší podél místních komunikací uvádíme, že z výrokové části územního plánu, konkrétně z kapitoly d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití je zřejmé (jak ostatně pisatelka sama uvádí), že ve stávající zástavbě a na realizovaných zastavitelných plochách bude pěší provoz zajišťován zejména na chodnicích v rámci veřejných prostranství. Územní plán návrh na samostatné grafické vymezení chodníků neřeší, tento požadavek nebyl ani součástí zadání, ale v každém případě je budování chodníků umožněno bez toho, aniž by musely být tyto návrhy nezbytně součástí výkresové části, kde by s ohledem na měřítko zpracování výkresu 1 : 5000, byly stejně graficky nevyjádřitelné.

V námitce uvedené pod bodem 3. je požadováno odstranění údajně zavádějící a nejasné formulace ohledně ČOV s tím, že zde pisatelka uvádí požadavek, aby bylo jasně uvedeno, že vybudování nové ČOV a napojení všech nových staveb na tuto ČOV bylo podmínkou výstavby. Na základě výsledku dohody s vodoprávním úřadem Městského úřadu Černošice uvádíme, že text byl upraven tak, aby byl v tomto ohledu jednoznačný a neumožňoval volbou nevhodných slov různé výklady.

Námítky uvedené pod bodem 4. jsou nazvány jako námítka k regulačnímu plánu a jeho podmínkám. Je namítáno, že z důvodu, že územní rozhodnutí nebylo doloženo dotčeným subjektům (kterým však pisatelka blíže nespecifikuje), je návrh územního plánu v této části neurčitý a nepřezkoumatelný. K tomu uvádíme, že proces projednávání územního plánu je předepsán ve stavebním zákoně obligatorně, požadavek na předkládání územních rozhodnutí v rámci projednávání územního plánu není stanoven a nemůže tak způsobit pisatelkou namítanou neurčitost nebo nepřezkoumatelnost. Náležitosti obsahu územního plánu, jeho obsah a struktura jsou pak opět obligatorně předepsány v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a jak je z této přílohy zřejmé, územní rozhodnutí a jeho podmínky součástí obsahu nejsou. Část textu, v níž pisatelka uvádí, že se není možné seznámit s konceptem územního plánu je nejasná a nelze ji tudíž vypořádat. Stavební zákon pojem koncept nezná. K části námítka v níž spatřuje pisatelka rozpor v tom, že na jednu stranu se má dané územní rozhodnutí respektovat a na druhou stranu se oblastí plochy Z14 připouští změna velikosti uvádíme, že se nepřipouští dělení pozemků na menší pozemky, než které vznikly na základě územního rozhodnutí, to ale neznamená, že do budoucna nebude možné připustit jejich zcelování pozemků, protože může dojít k situaci, že vlastník bude chtít na dvou pozemcích postavit pouze jeden rodinný dům. Pisatelka v bodě 4. námítka dále namítá, že je třeba, aby bylo realizováno občanské vybavení, které je pro rozvoj lokality podle jejího ničím nedoloženého

tvrzení nedostatečné. K tomu uvádíme, že rozsah veřejného vybavení je dán již v územním rozhodnutí a netvrdíme, že by další rozvoj občanské vybavenosti byl dobrý, ale to by bylo možné pouze na úkor volné krajiny na okrajích sídla, kde by mohl být problém s dalšími záborů zemědělského půdního fondu, přičemž je důležité připomenout, že záborů zemědělského půdního fondu na území obce jsou již tak nestandardně obrovské, což je pochopitelně dáno vydanými správními rozhodnutími na rozvoj a výstavbu v plochách, které nelze z návrhu územního plánu vyjmout. Nadto územní plán územní rozhodnutí neruší. K výtce ohledně neposouzení vlivu územního plánu na životní prostředí uvádíme, že v době zahájení prací na územním plánu toto posouzení nebylo ze strany dotčeného orgánu požadováno.

Pořizovatel k námitce pisatelky s tvrzením, že se nedostatečně vypořádal s námitkami a nesouhlasnými stanovisky ze strany orgánu ochrany přírody a krajiny a vodoprávního úřadu MěÚ Černošice, uvádíme, že se jedná toliko o obecné tvrzení, na které bez uvedení konkrétních skutečností nelze reagovat. Jediné, co může pořizovatel uvést je, že nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů byla řádně vypořádána, popřípadě dohodnuta, tak jak bylo uvedeno v textové části odůvodnění návrhu a na základě těchto dohod pak byl návrh územního plánu k veřejnému projednání upraven, a předložen k veřejnému projednání. V rámci veřejného projednání pak MěÚ Černošice uplatnil ve svém stanovisku připomínky, které byly ze strany pořizovatele plně akceptovány. Pro úplnost dodáváme, že se nedá popřít, že záborů zemědělské půdy na značně rozsáhlé ploše Z14 dojde k významnému zásahu do krajiny. Nicméně s ohledem na skutečnost, že se jedná o plochu, která byla v územním plánu stabilizována na základě již vydaných správních rozhodnutí, pořizovatel má ve vztahu k § 102 stavebního zákona o náhradách za změnu ve využívání území velmi málo možností jak jej ovlivnit, a jednou z mála možností může být právě stanovení požadavku etapizace, případně požadavek na zpracování regulačního plánu se stanovením podrobnějších podmínek využití.

K požadavku uvedenému v námitce pod bodem 5., aby i plochy Z10, Z11, Z12 a Z13 jako plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu uvádíme, že tyto plochy na rozdíl od plochy Z14 mají nepoměrně menší plošnou výměru a zatížení požadavkem na zpracování regulačního plánu není ničím odůvodnitelné, a to ani tím, že se jedná o pozemky určené k bydlení všeobecnému. Dále uvádíme, že v pisatelkou jmenovaných plochách výstavba řadových domů není přípustná, což je u plochy bydlení všeobecného zřejmé z prostorového uspořádání, kdy u charakteru a struktury zástavby uvedeno, že v každém rodinném domě, situovaném na pozemku určeném pro jeden rodinný dům, mohou být umístěny pouze dva byty, z čehož je zřejmé, že výstavba řadových rodinných domů není v těchto plochách přípustná. Pro úplnost dodáváme, že na části plochy Z10, konkrétně na p.p.č. 139/56 v k.ú. Trnová u Jíloviště je pak vymezena plocha bydlení individuálního BI, na niž opět podle regulativů uvedených v územním plánu, umístění řadových domů není přípustné.

K textu uváděného v odůvodnění námitek, ve kterém jsou namítán druh a způsob omezení na právech vlastníka pozemků pořizovatel uvádí, že pisatelkou uváděná omezení, které bude přinášet nová výstavba nijak nezpochybňuje ani nebagatelizuje, nicméně v okamžiku akceptace vydaných správních rozhodnutí, nemá územní plán mnoho možností jak tato omezení účinně eliminovat a zvláště ne za situace, kdy obec z titulu možných náhrad za změny ve využívání pozemků podle § 102 stavebního zákona, musela akceptovat vydaná správní rozhodnutí na značně plošně rozsáhlé plochy. Pokud se týká připomínky k nedostatečnému zajištění autobusové dopravy je třeba konstatovat, že tuto územní plán sám o sobě zajistit neumí a nepatří to ani mezi jeho cíle nebo úkoly předepsané stavebním zákonem. Veřejná dopravní infrastruktura ve vztahu k pěšímu a cyklistickému provozu je v územním plánu řešena tím, že ve stávající zástavbě a na realizovaných zastavitelných plochách bude pěší provoz zajišťován zejména na chodnících v rámci veřejných prostranství. Zcela určitě nelze návrhy zasahovat do ploch, na kterých jsou již dnes umístěny pozemky staveb rodinných domů.

K bližší neupřesněnému tvrzení pisatelky o nepovolených stavebních aktivitách developera, je možné konstatovat pouze to, že územní plán není nástrojem k jejich řešení.

- **Paní Kateřina Daňková – písemnost ze dne 29. 6. 2023**

Citace: „Námítky proti návrhu územního plánu obce Trnová Praha západ ze dne 10. 5. 2023. Jsem vlastníkem nemovitosti, č.p. 70 která se nachází na pozemku s parc. č. 140/67 vlastníkem v katastrálním území Trnová u Jíloviště v obci Trnová. Zmíněné nemovitosti využívám k trvalému pobytu. Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu územního plánu obce Trnová u Jíloviště ze dne 10. 5. 2023 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky: 1. Mám námítku k formulaci na straně 13 návrhu územního plánu, která zní: Předpokládá se, že všechny nové stavby určené pro bydlení a stavby určené pro občanské vybavení budou v sídle Trnová napojeny na systém splaškové kanalizace zakončené centrální čistírnou odpadních vod (ČOV). Je potřeba tuto formulaci změnit tak, aby byla zcela jasně právně dané, že se vlastníci musí napojit na (ČOV). 2. Mám námítku k bodu c, který se vztahuje k bydlení všeobecnému na straně 27 návrhu územního plánu k části Nepřípustné využití. Je potřeba tuto část doplnit tak, že nepřijatelná je i nová výstavba řadových domů. 3. Mám námítky k formulaci na str. 44, která zní regulační plán bude respektovat vydané územní rozhodnutí ze dne 20. 11. 2008, v řešeném území, na zastavitelné ploše Z 14, bude zachována kapacita obyvatel (414 obyvatel) i počet domů (max 126), velikosti pozemků mohou být měněny. Z formulace „velikosti pozemku mohou být měněny...není jasné, zda mohou být děleny i spojovány. Pokud by byly i děleny zástavba by se neúměrně zahustila rodinnými nebo řadovými domy. 4. K předchozí námítce se vztahuje i moje další námítka. Pokud bude velikost pozemku měněna tím, že se spojí více pozemků, bude se zastavěná plocha pozemku počítat z celkové plochy pozemku, tedy to bude 25% celkové plochy pozemku. Nikde není uvedeno, kolik pozemků se může spojit, pokud to budou například 4 pozemky, bude rodinný dům zabírat plochu 900 m². Je potřeba doplnit tento bod územního plánu o přesnou formulaci, že zastavitelná plocha nesmí přesáhnout 205m². 5. Mám námítku proti tomu, že se regulační plán nebude týkat ploch

- Z 10, která zahrnuje pozemky: 139/153, 139/154, 139/155

- Z 12, která zahrnuje pozemky: 140/123, 140/122, 140/121

- Z 13, která zahrnuje pozemky: 140/17

- Z 11, která zahrnuje pozemky: 140/9

Jde o pozemky určené k bydlení všeobecnému a vzhledem k tomu, by měla být stanovena přesná pravidla pro výstavbu dle regulačního plánu. Jako nepřijatelné využití uvést výstavbu řadových domů. Pokud by bylo sloučeno více pozemků, zastavitelná plocha by se počítala 25% z 900m². 6. Mám námítku k tomu, že v územním plánu není dopravní situace pro příjezd do obce Trnová po komunikaci, která je na parcele č. 443/1 a je ve vlastnictví Středočeského kraje. Tato silnice je úzká a nevyhovuje už současném množství aut, která po ní jezdí, nemá krajnice a při vyhýbání autobusu s osobním vozem už došlo k několika dopravním nehodám. Při setkání stavebních nákladních vozů a autobusu, je situace ještě horší. Místní komunikace v obci jsou také v nevyhovujícím stavu, místy jsou propadlé. Protože nejsou v majetku obce, ta nemůže se současným stavem nic dělat a tedy je ani opravovat, je potřeba do návrhu územního plánu uvést jako podmínku jakékoliv další výstavby rozšíření příjezdové komunikace, která je na parcele č. 443/1 a převedení všech stávajících místních komunikací v obci do majetku obce. Výše uvedené námítky odůvodňují takto: Stávající formulaci by si mohli vyložit tak, že si mohou postavit jímku nebo vlastní čističku odpadních vod. Pokud by tak učinilo cca 120 vlastníků, zatížilo by obec i stávající vlastníky tedy náš pozemek, častým pohybem fekálních vozů, vyvážejících tyto jímky, případně také zápachem jak z jímek, tak i čističek.

2. Výstavba řadových domů by neúměrně zvětšila počet obyvatel i vozů, které by vlastnili a tím zhoršila kvalitu života v obci tedy i mně (hluk z aut, pohyb aut na komunikacích obce, nedostačující občanská vybavenost)

3. Pokud by byly velikosti pozemků měněny dělením, mohly by na nich vzniknout řadové domy, případně více rodinných domů. Neúměrně by se tím zahustila zástavba, zvýšil počet obyvatel a vozů, které by vlastnili, snížilo množství zeleně, zvýšil by se hluk a zplodiny, zvýšily nároky na občanskou vybavenost, zhoršila by se kvalita života pro obec i pro mě.

4. Pokud by plochy rodinných domů byly cca 900 m², narušovaly by stávající charakter obce a působily by velice rušivě v okolní krajině. Dále by v nich mohlo být ubytováno mnohem více lidí než 5, což by bylo velice obtížné kontrolovat, vzhledem k tomu, že není povinnost se v obci hlásit k trvalému pobytu. Mohlo by tak vzniknout i ubytovny. Toto vše by zvýšilo nároky na občanskou vybavenost neúměrně zvýšilo počet obyvatel i aut v obci a zhoršilo kvalitu života. 5. Pokud by došlo k výstavbě řadových domů nebo spojení více pozemků a tím i zastavění větší plochy než 25% z 900m², došlo by k narušení stávajícího charakteru obce, rušivého působení v okolní krajině. Neúměrně by se tím zahustila zástavba, zvýšil počet obyvatel a vozů, které by vlastnili, snížilo množství zeleně, zvýšil by se hluk a zplodiny, zvýšili nároky na občanskou vybavenost, zhoršila by se kvalita života pro obec i pro mě.

5. Pokud nedojde k rozšíření příjezdové komunikace a převedení místních komunikací v obci na obec a počet obyvatel a vozů se při další výstavbě znásobí, může se stát, že provozovatel autobusové dopravy odmítne zajíždět do Trnové, stav místních komunikací se stane havarijních a nebude možné po některých vůbec jezdit. Jde o to, že veškerá doprava je vedena po příjezdové silnici z jíloviště do Trnové a téměř, výhradně po jedné místní komunikaci pak dále směrem do staré části Trnové, případně z ní vedou menší odbočky do stran obce. V současné době stojí v obci 160 rodinných domů, obyvatel tedy může být cca až 640. Pokud se v územním plánu počítá s 1800 obyvateli, je to 3x více. To znamená násobně více osobních vozů. Obec bude tedy neúměrně zatížena dopravou, hustota provozu bude srovnatelná s Prahou, možná větší. Dále bude hluk a zplodiny z aut zhoršovat kvalitu života v obci.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k pozemkové parcele uvedené v uplatněné písemnosti konstatují následující: Požadavku pisatelky, aby v územním plánu bylo jasně uvedeno, že vlastníci se musí napojit na ČOV se vyhovuje. Na základě výsledku dohody s vodoprávním úřadem Městského úřadu Černošice uvádíme, že text byl upraven tak, aby byl v tomto ohledu jednoznačný a neumožňoval volbou nevhodných slov různé výklady.

Požadavek, aby v ploše BU byl do nepřipustného využití uveden text řadových domů, není důvodný, neboť v pisatelkou jmenované ploše výstavba řadových domů není přípustná, což je u plochy bydlení všeobecného zřejmé z regulativů prostorového uspořádání, kdy u charakteru a struktury zástavby uvedeno, že v každém rodinném domu, situovaném na pozemku určeném pro jeden rodinný dům, mohou být umístěny pouze dva byty, z čehož je zřejmé, že výstavba řadových rodinných domů není v těchto plochách přípustná. K části námitky, v níž pisatelka namítá nejasnost ohledně dělení pozemků uvádíme, že na tomto území bylo vydáno územní rozhodnutí s parcelací, kterou územní plán zachování a dělení pozemků na menší pozemky, než které vznikly na základě územního rozhodnutí, se nepřipouští. Možné zcelování, kdy by vlastník mohl na dvou pozemcích postavit pouze jeden rodinný dům bude řešeno v podrobnější dokumentaci regulačního plánu. Obava ohledně vzniku řadových domů v této ploše je lichá, neboť jak již bylo uvedeno u plochy bydlení všeobecného je z textu prostorového uspořádání zřejmé, když je u charakteru a struktury zástavby uvedeno, že v každém rodinném domu, situovaném na pozemku určeném pro jeden rodinný dům, mohou být umístěny pouze dva byty, že výstavba řadových rodinných domů není v těchto plochách přípustná. Pro úplnost pak uvádíme, že počet domů stanovený v územním plánu pak vychází z vydaného územního rozhodnutí. Požadavku pisatelky, aby i plochy Z10, Z11, Z12 a Z13 jako plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu uvádíme, že tyto plochy na rozdíl od plochy Z14 mají nepoměrně menší plošnou výměru a zatížení požadavkem na zpracování regulačního plánu není ničím odůvodnitelné. Námitce, že v územním plánu není řešena dopravní situace pro příjezd do obce Trnová po komunikaci na parcele č. 443/1 ve vlastnictví Středočeského kraje, nelze vyhovět. Důvodem je skutečnost, že tato komunikace se nenachází na správním území obce. Územní plán Trnová vydává zastupitelstvo obce pro své správní území a nemůže tak zahrnovat návrhy související s komunikací nacházející se na p.p.č. 443/1 v k.ú. Jíloviště, patřící pod správní území obce Jíloviště. Silnice jak uvádí pisatelka je ve vlastnictví Středočeského kraje, a podle

dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje zde nejsou plánovány žádné úpravy. Tyto úpravy by navíc musely být součástí územního plánu sousední obce Jíloviště, do jehož správního území tento pozemek náleží, nikoliv územního plánu Trnová. K současnému stavu místních komunikací, které jsou, jak uvádí pisatelka propadlé, uvádíme, že opravy stávajících komunikací lze vlastníkem provést bez toho, aniž by byly předmětem řešení územního plánu, neboť nemají z pohledu územního plánu do území žádný dopad, tzn. nepředstavují nový zábor ploch. Pisatelkou uvážené podmínky, že jakákoliv další výstavba je podmíněna rozšířením příjezdové komunikace, která se nenachází na správním území obce ani podmínku na převedení stávajících místních komunikací do vlastnictví obce v územním plánu stanovit nelze.

- **Paní Magdalena Dyršmířová – písemnost ze dne 3. 7. 2023**

Citace: „Námítky k návrhu územního plánu obce Trnová zde dne 10. 5. 2023.

Jako vlastník pozemkové parcely p.č. a 39/4 v katastrálním území Trnová u Jíloviště podávám tímto námítku k zařazení tohoto pozemku v návrhu územního plánu do kategorie AP (plochy zemědělské a trvalé travní porosty). Žádám o ponechání pozemku v kategorii SV (plochy smíšené venkovské obytné) tak, jak bylo uvedeno v původním návrhu územního plánu z roku 2017. Dalším důvodem pro ponechání pozemku v kategorii SV je to, že v Opatření obecné povahy obce Trnová č. 1/2022 - vymezení zastavěného území je tento pozemek v ohraničeném zastavěném území obce.

Návrh na rozhodnutí: Uplatněné námítky se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k pozemkové parcele uvedené v uplatněné písemnosti konstatují následující: K námítky vlastníka požadující zařazení p.p.č. 39/4 v k. Trnová u Jíloviště, o výměře 1 452 m² tak, jak bylo uvedeno v návrhu územního plánu z roku 2017 se s přihlédnutím k výsledkům jeho projednání nevyhovuje. Důvodem pro zařazení tohoto pozemku do zastavitelných ploch nemůže být ani tvrzení pisatelky, že tento pozemek byl v rámci zastavěného území vymezeného samostatným postupem podle stavebního zákona zařazen do zastavěného území obce, neboť ne všechny pozemky uvnitř zastavěného území jsou pozemky, které jsou automaticky určeny k zastavění. Důvodem pro vymezení zastavitelné plochy a zařazení pozemku do konkrétního způsobu využití nemůže být ani odkaz na předchozí, aktuálně již neplatný územní plán. Uvádíme, že v novém územním plánu Trnová, který je na rozdíl od předchozího dnes již neplatného ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek, byly hranice zastavěného území vymezeny mimo předmětný pozemek, a toto vymezení hranic zastavěného území v rámci společného jednání nerozporoval žádný z dotčených orgánů. Pro potřeby bydlení je v nově pořizovaném územním plánu Trnová vymezen dostatek jiných ploch a jakýkoliv další návrh na vymezení zastavitelného území a jakýkoliv další rozvoj by byl v rozporu s § 53 odst. (5) písm. f) stavebního zákona, neboť další potřeba na vymezení zastavitelných ploch pro bydlení není odůvodnitelná.

- **Prof. MUDr. Jiří Bronský, Ph. D. a MUDr. Eva Bronská Ph.D. – společná písemnost ze 27. 6. 2023**

Citace: „Námítky proti návrhu územního plánu obce Trnová - Praha západ ze dne 10. 5. 2023 (veřejné projednání dne 27.6.2023). Jsme vlastníky nemovitosti, č.p. 90 v katastrálním území Trnová u Jíloviště v obci Trnová. Ve zmíněné nemovitosti jsem hlášení k trvalému pobytu. Jako vlastníci pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti návrhu územního plánu obce Trnová u Jíloviště ze dne 10.5.2023 v zákonné lhůtě 7 dnů od veřejného projednání územního plánu tímto následující námítky:

1. Máme námítku k bodu c, který se vztahuje k bydlení všeobecnému na straně 27 návrhu územního plánu k části Nepřípustné využití. Je potřeba tuto část doplnit tak, že nepřipustná je i nová výstavba řadových domů. Odůvodnění: řadové domy neodpovídají současnému charakteru zástavby v obci ani celkovému architektonickému záměru ÚP (bydlení venkovského typu).

2. Máme námítky k formulaci na str. 44, která zní regulační plán bude respektovat vydané územní rozhodnutí ze dne 20. 11. 2008, v řešeném území, na zastavitelné ploše Z.14, bude zachována kapacita obyvatel (414 obyvatel) i počet domů (max. 126), velikosti pozemků mohou být měněny. Z formulace ...velikosti pozemku mohou být měněny...není jasné, zda mohou být děleny i spojovány a v jakém počtu. Je potřeba formulaci upřesnit tak, že velikosti pozemků mohou být měněny jen spojováním a to maximálně 2 pozemků. Dále je třeba umožnit regulačním plánem regulovat celkovou zastavěnost pozemků po spojování a celkovou zastavitelnou plochu. Odůvodnění: Pokud by byly pozemky děleny, zástavba by se neúměrně zahustila rodinnými domy. Pokud by byly spojovány ve větším počtu než 2, docházelo by při současné povolené zastavěnosti 25% k riziku vzniku neúměrně velkých budov, které neodpovídají charakteru okolní zástavby ani záměrům ÚP (bydlení venkovského typu). Při tvorbě regulačního plánu je nutno stanovit, jaká je pro obec maximální přijatelná zastavěná plocha na sloučeném pozemku. Při sloučení 2 pozemků á 1500m by dle současných pravidel bylo možno postavit dům o zastavěné ploše až 750m². V takovém domě bude obtížně kontrolovatelné pravidlo o přípustných max. 2 bytových jednotkách/1dům, zároveň nebude platit předpoklad průměrného počtu 5 obyvatel/1dům - viz. základní premisy ÚP.

3. Máme námítku proti tomu, že se regulační plán nebude týkat ploch Z10, která zahrnuje pozemky 139/153, 139/154, 139/155; Z11, která zahrnuje pozemky 140/9; Z12, která zahrnuje pozemky 140/123, 140/122, 140/121 a Z13, která zahrnuje pozemek 140/17. Odůvodnění: Jde o pozemky určené k bydlení všeobecnému a vzhledem k tomu by měla být stanovena přesná pravidla pro výstavbu dle regulačního plánu. Dle současného znění ÚP hrozí na těchto pozemcích neregulovaná výstavba řadových domů, ubytovacích a stravovacích zařízení a hospodářských staveb (při neregulovaném sloučení pozemků přesahujících půdorysem až 1000 m²). Není důvod u uvedených ploch postupovat jiným způsobem než u ploch sousedících (Z14, Z16, Z17, Z18).

4. Máme námítku proti tomu, že ve srovnání s předchozí verzí územního plánu (z 12/2017) byla z části pojednávající o regulačním plánu vypuštěna následující pasáž: Stavby jednotlivých rodinných pozemků na ploše Z14, zařazené do II. etapy výstavby, mohou být povolovány až po realizaci kapacitou a kvalitou vyhovujícího technického vybavení a dopravní obsluhy. Bez zajištění vyhovujícího technického vybavení a bez zajištění vyhovující kapacity ČOV není výstavba rodinných domů na ploše Z14 přípustná. Technické vybavení (zásobení pitnou vodou, splašková kanalizace a ČOV, zásobení elektrickou energií, apod.) musí být realizováno a dimenzováno tak, aby bylo vyhovující i pro II. etapu výstavby na ploše Z14. Zároveň by měla být výše uvedená podmínka realizace technického vybavení uplatněna i na plochy Z10, Z11, Z12, Z13, Z16 a Z17. Odůvodnění: Existence dostatečně kapacitní technické infrastruktury (zejména ČOV) je nutno podmínkou výstavby na výše uvedených plochách.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námítkám se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k pozemkové parcele uvedené v uplatněné písemnosti konstatují následující: Požadavek na doplnění výstavby řadových domů do nepřípustného využití uvedený v bodě 1. není důvodný, protože tuto výstavbu plochy bydlení BU bydlení všeobecné neumožňují, a to s ohledem na prostorové uspořádání, ve kterém je charakter a struktura zástavby charakterizována takto, citujeme: „v každém rodinném domu, situovaném na pozemku určeném pro jeden rodinný dům, mohou být umístěny pouze dva byty.“ K námítce pod bodem 2. týkající se nejasných pravidel ohledně změny velikostí pozemků uvádíme, že dělení pozemků se nepřipouští (podkladem je platné územní rozhodnutí), případné možnosti zcelování budou řešeny regulačním plánem, neboť podle s odst. (1) přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v pozdějším znění, textová část regulačního plánu obsahuje mimo jiné vždy podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků. Do doby zpracování a vydání regulačního plánu, který je v územním plánu pro další rozhodování o změnách v předmětném území je diskuze týkající se až regulačního plánu, a nikoliv projednávaného a připomínkovaného územního plánu, jemuž tyto kompetence stavebním zákonem nejsou svěřeny, bezpředmětná. K námítce pod bodem 3. požadující vymezení i plochy Z10, Z11, Z12 a Z13 jako plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu uvádíme, že tyto plochy na rozdíl od plochy Z14 mají

nepoměrně menší plošnou výměru a zatížení požadavkem na zpracování regulačního plánu není ničím odůvodnitelné, a to ani tím, že se jedná o pozemky určené k bydlení všeobecnému. Odůvodnění uváděné pisateli není příslušné, neboť na předmětných plochách neregulovaná výstavba řadových domů nehrozí, když převážná většina pozemků je zařazena v již zmíněné ploše bydlení BU všeobecného, kde v prostorovém uspořádání je u charakteru a struktury zástavby uvedeno, že v každém rodinném domu, situovaném na pozemku určeném pro jeden rodinný dům, mohou být umístěny pouze dva byty, z čehož je zřejmé, že výstavba řadových rodinných domů není v těchto plochách přípustná. Pro úplnost dodáváme, že na části plochy Z10, konkrétně na p.p.č. 139/56 v k.ú. Trnová u Jíloviště je pak vymezena plocha bydlení individuálního BI, na níž opět podle regulativů uvedených v územním plánu, umístění řadových domů není přípustné. Ani tvrzení pisatelů o možné nekontrolované výstavbě ubytovacích, stravovacích zařízení a hospodářských staveb není příslušné, neboť v regulativech územního plánu je zcela jednoznačně uvedeno, že přípustným využitím jsou ve vazbě na bydlení živnosti a podnikatelské aktivity cestovního ruchu (ubytování stravování), rozhodně se tedy nemůže jednat o ubytovnu jako takovou, neboť nesplňuje podmínky, že by patřila do sféry cestovního ruchu. Hospodářské stavby samy o sobě nejsou přípustné, v regulativech prostorového uspořádání, v charakteru a struktuře zástavby je jednoznačně uvedeno, že zde mohou být umístěny rodinné domy, popřípadě soubory obytných a hospodářských staveb po vzoru původních statků. V námitce uvedené pod bodem 4. pisatelé uvádí, že ve srovnání s předchozí verzí územního plánu došlo k vypuštění části textu pro II. etapu plochy Z14 týkající se požadavku ohledně povolování staveb jednotlivých rodinných domů vázanou na kapacitní a kvalitní technickou a dopravní infrastrukturu uvádíme následující: Na základě výsledku dohody s vodoprávním úřadem Městského úřadu Černošice uvádíme, že nejednoznačný text uváděný v územním plánu text byl upraven tak, aby byl v tomto ohledu jednoznačný a neumožňoval volbou nevhodných slov různé výklady.

• **Paní Ivana Svobodová – písemnost ze dne 4. 7. 2023**

Citace: „Věc: Námitka vlastníka pozemků a staveb proti návrhu územního plánu Trnová, k.ú. Trnová u Jíloviště. Vlastník pozemků a staveb, dotčených návrhem územního plánu Trnová (ÚP Trnová): Ivana Svobodová, nar. 28. 4. 1981, adresa trvalého pobytu Černá 1692/6, Nové město, 110 00 Praha1. Jsem vlastníkem pozemků a staveb v kat. území Trnová u Jíloviště. Pozemek parc. č. 59/33, druh pozemku zahrada. Stavební poz. parc. č. st. 119, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: budova č. ev. 32 stavba pro rodinou rekreaci, zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 287 k. ú. Trnová u Jíloviště. Pozemky jsou v návrhu ÚP Trnová zařazeny do plochy zastavěné území obce - plocha rekreace RI rekreace individuální. Podmínky využití jsou stanoveny v textové části návrhu ÚP písm. f), bod 3. Podávám námitku proti následujícím podmínkám stanoveným v (2) Prostorové uspořádání b), kde je mimo jiné stanoveno: Zastavěná plocha pozemku:

- Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 15% celkové plochy pozemku
- na jednom pozemku určeném pro rekreaci lze umístit pouze jednu stavbu pro rodinnou rekreaci, stávající pozemky nelze dále dělit

na jednom stavebním pozemku určeném pro rodinnou rekreaci se stanovuje maximální výměra zastavěné plochy na 60m², stávající stavby s vyšší výměrou nesmí být ale dále rozšiřovány, Omezení maximální výměry stavby na 60 m² je nepřiměřené, překvapivé a zakotvuje nerovnost v právech jednotlivých vlastníků pozemků v oblasti. 1. Omezení je nepřiměřené z důvodu, že v plochách RI se zpravidla nachází pozemky o velikosti přes 1.000 m². Omezení plochy stavby na 60 m² pak spolu s pravidlem o zákazu dělení pozemků znamená, že koeficient zastavěnosti je ve skutečnosti okolo 5%. Koeficient zastavěné plochy pozemku je stanovena na 15%, ale ve skutečnosti takové zastavěnosti nebude nikdo moci dosáhnout - to by znamenalo vlastnictví pozemků o velikosti pouhých 400m² ; ale takových je v této oblasti velmi málo.

2. Překvapivost spatřuji zejména v tom, že požadavkem orgánu ochrany a krajiny bylo snížení koeficientu zastavěnosti (původně navrhovaným ve výši 15%). Vlastníci pozemků proto mohli důvodně očekávat, že tento požadavek bude takto do návrhu ÚP promítnut. Oproti tomu návrh ÚP

ponechává koeficient zastavěnosti na původní hodnotě, avšak k němu se nelze fakticky přiblížit z důvodu dalšího požadavku - omezení maximální výměry stavby.

3. Omezení je diskriminační, neboť v plochách RI se již v tuto chvíli nachází větší množství staveb pro rodinnou rekreaci, které přesahují navrhovanou maximální výměru 60 m². Tyto stavby budou moci stát nadále, omezení se na ně vztahovat nebude. To znamená, že vlastníci pozemků, kteří stihli včas požádat o vydání územního rozhodnutí, budou moci zastavět podstatně větší plochu, ačkoli již bude územní plán platný (rozhodující je právní moc stavebního povolení), zatímco těm, kteří sice požádají o vydání územního rozhodnutí včas, ale příslušný orgán nestihne žádost projednat před účinností změny územního plánu, bude žádost zamítnuta (vyplývá např. z rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. 2. 2006, č.j. 30 Ca 24/2005-36). Pokud obec potřebuje omezit maximální výměru staveb v daných plochách, měla by postupovat tak, že zjistí, jaká největší stavba se v plochách nachází (případně je již pravomocně povolena) a tuto výměru stanoví jako maximální. Takové omezení by nikoho nezvýhodňovalo.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k pozemkovým parcelám uvedeným v uplatněné písemnosti konstatují následující: Požadavek na stanovení procenta maximální zastavěné plochy pozemku, který vychází z požadavku dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny je ve vztahu ke kompetencím tohoto orgánu a nově řešenému územnímu plánu zcela legitimní a rozhodně nelze považovat za diskriminační. Tento požadavek žádným způsobem neomezuje stávající zástavbu a práva vlastníků své stavby v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí udržovat. Omezení procenta zastavění, případně maximální výměry nových staveb není s ohledem na požadavky dotčeného orgánu uplatněné v rámci etapy společného projednání možné, přičemž uvádíme, že původním požadavkem dotčeného orgánu bylo regulativ celkové zastavěné plochy pozemku snížit z 15 % na 10 % . Nicméně v dohodě s dotčeným orgánem zůstal zachován v původním navrhovaném rozsahu. Požadavky dotčeného orgánu byly v jeho stanovisku odůvodněny ochranou krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., s tím, že budoucí zásahy do krajinného rázu musí být prováděny mimo jiné s ohledem na zachování významných krajinných prvků a zachování harmonického měřítka a vztahů v krajině. Dále dotčený orgán své požadavky na stanovení regulativů odůvodnil skutečností, že všechny vymezené plochy rekreace jsou situovány v bezprostředním sousedství lesních pozemků, tedy významného krajinného prvku les, ustanoveného § 3 odst. 1 písm. b) zákonem č. 114/1992 Sb., je nutné tento významný krajinný prvek respektovat, neboť jeho samotnou existencí jsou dány limity zástavby. Konstatoval, že procentuální rozložení zmíněných ploch rekreace v zastavěném území, tak jak byly předloženy orgánu ochrany přírody v návrhu územního plánu, by měnilo ráz obce a tím i okolní krajiny. Uvedl, že omezením plošného rozsahu staveb u pozemků s větší výměrou, budou chráněny právě vymezené předměty zájmu ochrany přírody a krajiny. Tímto procentuálním omezením má v úmyslu OOP docílit i zamezení proměn staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení nelegálními postupy, které zatěžují únosnou míru území (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.), neboť dotčené území rekreace není pro rodinné bydlení koncipováno. Výsledkem pak bylo nastavení regulativů, tak jak bylo předkládáno v návrhu územního plánu k veřejnému projednání. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a se zpracovatelem se s tímto návrhem řešení ztotožnil. Z výše uvedeného textu je zřejmé, že tvrzení pisatele, o tom že by obec potřebovala omezit maximální výměru v těchto plochách, není přiléhaví. Stejně tak přiléhaví není ani další text pisatelky, že by obec měla zjistit jaká se v předmětném území nachází největší stavba a tu pak označit jako výměru maximální. Je třeba konstatovat, že územní plán je dohodou o využívání území, kdy je třeba ve smyslu ustanovení § 18 odst. (2) stavebního zákona koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území, tzn., že ve veřejném zájmu je možné v území stanovit takové regulativy, které jej ochrání před nedůvodným zahuštěním plochy nacházející se v odtržené poloze od obce, která je de facto součástí krajiny. Navržené regulativy tak na jednu stranu umožňují další rozvoj plochy, ale při zachování jejího harmonického měřítka a vztahů v krajině.

• **Ing. Jiří Gebarowský, pan Evžen Schloger – společná písemnost ze dne 30. 6. 2023**

Citace: „Námítky k návrhu územního plánu Trnová, k. ú. Trnová u Jíloviště. Podatelé (dále je Podatel) jsou každý vlastníkem id. ½ pozemku parc. č. 43/4 v k.ú. Trnová u Jíloviště (Pozemek). Zapsaný na LV 1090, k.ú. Trnová u Jíloviště (660183) . Podatelé jakožto vlastníci předmětného Pozemku tímto podávají v souladu s § 52 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, námítky k Návrhu ÚP a žádají pořizovatele Územního plánu Trnová, k.ú. Trnová u Jíloviště, aby tyto námítky byly v Návrhu ÚP zohledněny a příslušné změny do něj zapracovány.

I.Námítky a) Úvod

Obec Trnová v současné době nemá platný územní plán, který by její území, vč. Pozemku, reguloval. Dřívější územně plánovací dokumentace, Územní plán sídelního útvaru Trnová z roku 1993 ve znění změny č. 2 z roku 1999, pozbyla platnosti 31. 12. 2015 (Původní ÚP). Závazná část Původního ÚP byla upravena vyhláškou obce Trnová č. 7 o závazné části územního plánu sídelního útvaru Trnová (Vyhláška). Důkaz: - Vyhláška obce Trnová č. 7 o závazné části územního plánu sídelního útvaru Trnová (příloha č. 1)

V čl. 3 odst. 4 písm. d) Vyhlášky došlo k vymezení Pozemku č. parcelní 43 v celé své výměře, jako plochy pro komerčně sportovní výrobně zemědělské centrum. (Později byla uvedena p.p.č. 43 rozdělena na více parcelních čísel, z nichž s dominantní plochou, vznikla výše uvedená p.p.č. 43/4.) Funkční využití Pozemku určené Vyhláškou, tj. komerčně sportovní a zemědělské, opravňovalo vlastníka Pozemku využít Pozemek následujícím způsobem:

a) dominantní využití

Obytná funkce, sportovní plochy, hřiště, relaxační a rehabilitační prostory, jízdárna, prostory údržby a provozu těchto zařízení (šatny, sklady apod.), vše doplněno dostatečnou zelení, plochy pro rekreační jízdu na koni.

b) přípustné využití

Ubytování přechodného rázu pro sportovce nebo uživatele, parkoviště, doplňující objekty pro provoz sportovního areálu. Drobná výroba doplňující zemědělsko-sportovní provoz, tj. zařízení pro drobnou výrobu, údržbu a služby pro obec nemající vliv na životní prostředí.

Vyhláškou pak bylo uloženo pro Pozemek zpracovat regulační plán, urbanistickou nebo zastavovací studii.

Podatel 1 již v době nabytí vlastnického práva k Pozemku důvodně předpokládal, že Pozemek bude moct, za podmínek předpokládaných Vyhláškou, zastavět. Návrh nového ÚP nepředpokládá, že by toto funkční využití vyplývající z vyhlášky mělo být ve vztahu k pozemku zachováno. Dle Návrhu nového ÚP je Pozemek zařazen do plochy AP - pole a trvalé travní porosty. Pozemky zařazené do plochy AP pak mají být využity zejména jako pozemky zemědělsky obhospodařované. Možnost jakékoliv výstavby na těchto pozemcích je vyloučena.

Podatel s navrhovaným funkčním využitím Pozemku nesouhlasí.

b) Obecně k požadavkům kladeným na územně plánovací dokumentaci

V procesu územního plánování proti sobě stojí řada soukromých a veřejných zájmů. Jakékoliv přijaté řešení v rámci procesu územního plánování musí tyto zájmy vyvažovat tak, aby rozhodnutí bylo v souladu s principem proporcionality. Přijatý územní plán nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva. Z rozsáhlé judikatury správních soudů jednoznačně vyplývá, že u každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, je tedy nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Vybraná relevantní rozhodnutí a usnesení Podatel cituje níže. Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009. V tomto usnesení Nejvyšší

správní soud mj. uzavírá: 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 nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, ve kterém klade důraz na nalezení spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 1 Ao 4/2011, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující: lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i funkční změnu využití pozemku jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (*ius possidendi*), ale i právo s věcí nakládat (*ius disponendi*) a používat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*). V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. *control of use of the property*), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou v Návrhu ÚP respektovány, jak dokazuje podatel níže.

c) Proporcionalita a minimalizace zásahu

Jak již Podatel uvedl, Pozemek byl v době účinnosti Původního ÚP určen k zastavění. Návrh ÚP zařazuje Pozemek do plochy AP - pole a trvalé travní porosty, orná půda. Pozemky zařazené do plochy AP, pak mají být využity jako pozemky zemědělsky obhospodařované. Možnost jakékoliv výstavby na těchto pozemcích je návrhem nového ÚP vyloučena. Navrhované funkční využití pozemku se tak dostává do hrubého nepoměru s dosavadním funkčním využitím, čímž je zásadním způsobem zasaženo do vlastnického práva Podatele. A to navíc bez řádného odůvodnění. Obdobná situace, tedy zásadní změna funkčního využití pozemků, byla řešena např. v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. 4 As 141/2014-39. Ve výše uvedeném případě došlo k napadení územního plánu stěžovatelkou, která zakoupila pozemky zařazené do funkční plochy zóna obytného území, v níž byla možná stavba rodinného domu bez omezení velikosti zastavěné plochy. Následně došlo ke změně územního plánu. Touto změnou byly předmětné pozemky zařazené do funkční plochy RZ - plocha rekreace zahrádkářské osady, aniž tato změna spočívající v omezení zastavitelnosti pozemků byla v územním plánu dostatečně odůvodněna. Tím došlo ve větší než nezbytně nutné, nešetřivé a diskriminačním způsobem k omezení, či dokonce zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního. Takováto změna před soudy neobstála. V citovaném rozsudku Nejvyšší správní soud uvedl:....nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do

vlastnických práva stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako Zahrádkářská kolonie na Skalce, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahuj té jeho části, která se dotčeného území a dotčených pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepoměru oproti využití předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.

Výše uvedená situace je obdobná situaci Podatele, kdy Pozemek byl Původním ÚP a Vyhláškou určen k zastavění, zatímco Návrh nového ÚP navrhuje pozemek zařadit do plochy funkčního využití AP - pole a trvalé travní porosty.

Dle Podatele je nové zařazení Pozemku do funkční plochy AP neproporcionální a zasahuje do jeho práv nad přiměřenou míru, když ho zbavuje možnosti využít Pozemek v souladu s předchozím funkčním využitím, a to bez řádného odůvodnění. Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemku absentuje a navrhovaná změna funkčního využití představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemku, vykazuje Návrh ÚP stejně jako ve výše citovaném případě vadu, která může mít za následek nezákonnost územního plánu přijatého na základě Návrhu ÚP. Tuto vadu lze zhojit úpravou Návrhu ÚP dle návrhu Podatele v bodu II. níže.

d) Diskriminační charakter navrhovaného řešení

Podatel je přesvědčen, že funkční využití Pozemku obsažené v Návrhu nového ÚP je diskriminační. Návrh nového ÚP by měl vycházet z Původního ÚP a Vyhlášky. V rámci Původního ÚP byla v severní části obce vymezena plocha (dnes označena jako plocha Z 14), která byla určena Původním ÚP a Vyhláškou jako plocha rodinného bydlení a plocha občanské vybavenosti. Do ploch rodinného bydlení dle Vyhlášky bylo možno umístit zejména obytnou zástavbu s individuálními rodinnými domy, dvojdomy s ohrazenými zahradami s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou. Vyhláška pro tyto plochy předpokládala i možnost jejich využití pro případné nebytové prostory pro kancelářské prostory a drobné služby a jiné komerční využití, které neruší svým provozem životní prostředí a bydlení ve svém okolí, tj. zejména nevýrobní typy služeb jako lékařské, zdravotnické, rehabilitační, kosmetické, kadeřnické, opravny obuvi, hodin apod., malé prodejny do 30 m². V plochách občanské vybavenosti Vyhláška předpokládala realizaci nového centra obce s veřejně prospěšnými stavbami (obecní úřad, pošta, policie, škola, první pomoc) a komerčním využitím (služby, obchod se smíšeným zbožím, stravovací zařízení se společenským sálem). Návrh nového ÚP pro plochu Z14 počítá s funkčním využitím BI bydlení čisté v rodinných domech a PV komunikace, veřejné prostory. Návrh ÚP tedy zcela zachovává možnost zastavět pozemky, které jsou označeny jako plocha Z14. Oproti tomu Návrh ÚP ve vztahu k Pozemku jeho funkční využití dle Původního ÚP a Vyhlášky ruší a Pozemek se tak stává nezastavitelným. Dle Podatele neexistuje relevantní důvod pro to, aby byl Pozemek nově zařazen do plochy AP - pole a trvalé travní porosty, a aby v důsledku toho došlo k jeho znehodnocení a zásahu do vlastnického práva Podatele, když funkční využití plochy Z14 zůstalo oproti Původnímu ÚP a Vyhlášce nezměněno. Přijaté řešení ve vztahu k pozemku je v Návrhu ÚP neodůvodněné, v důsledku čehož by případně přijatý územní plán byl též nepřezkoumatelný a nezákonný.

II. Návrh podatele

Pozemek Podatele navazuje na zastavěné území obce Trnová. Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu, avšak je zařazen převážně do IV. Částečně do V. třídy ochrany. Vzhledem ke kvalitě a charakteru půdy se jedná o pozemek, který je zcela nevhodný pro pěstování jakýchkoliv plodin i jiné zemědělské využití, Tím spíše, když Návrh ÚP vylučuje, aby na pozemku byly realizovány stavby související se zemědělskou činností. Jelikož byl pozemek již Původním ÚP a zejména pak Vyhláškou určen k zastavění, Pozemek přirozeně navazuje na zastavěné území obce Trnová a zároveň nedojde k záboru kvalitní zemědělské půdy, žádá Podatel, aby pořizovatel Územního plánu Trnová zapracoval do Návrhu ÚP ve vztahu k Pozemku obdobnou regulaci, jaká je zpracována pro ploch Z14. Tj. zejména a alespoň, aby byl Pozemek zařazen do funkční plochy SV - smíšené obytné venkovské univerzální.

Pokud nebude možné výše uvedenému návrhu vyhovět, žádá Podatel, aby bylo zachováno funkční využití Pozemku stanovené Původním ÚP a Vyhláškou, tj. aby byl Pozemek zařazen do funkčních ploch, které umožní následující využití Pozemku:

a) dominantní využití

Obytná funkce na max. 35% plochy, sportovní plochy, hřiště, relaxační a rehabilitační prostory, jízdárna, prostory údržby a provozu těchto zařízení (šatny, sklady apod.), vše doplněno dostatečnou zelení, plochy pro rekreační jízdu na koni atp.

b) přípustné využití

Ubytování přechodného rázu pro sportovce nebo uživatele, parkoviště, doplňující objekty pro provoz sportovního areálu. Drobná výroba doplňující zemědělsko-sportovní provoz, tj. zařízení pro drobnou výrobu, údržbu a služby pro obec nemající negativní vliv na životní prostředí.

Podatel souhlasí s tím, aby v případě změny funkčního využití Pozemku dle návrhu výše, byla stanovena podmínka etapizace tak, jak předpokládá Návrh ÚP i pro plochu Z14. Podatel navrhuje, aby se možnost realizace staveb na Pozemku odvíjela od vyčerpání (zastavění) plochy Z14, a to poté, co bude vyčerpáno (zastavěno) 80% plochy Z14. V případě, že bude návrhu Podatele vyhověno a Pozemek bude určen k zastavění stavbami pro bydlení, a souvisejícími stavbami, jako např. veřejnou infrastrukturou, stavbami občanské vybavenosti, obslužné komerční zařízení a občanské vybavenosti, obslužné komerční zařízení a občanské komerční vybavení, Podatel souhlasí, aby zastavění a prostorové uspořádání Pozemku bylo případně dále prověřeno a řešeno regulačním plánem tak, jak předpokládala Vyhláška. Podatel považuje řešení obsažené v návrhu ÚP ve vztahu k Pozemku za rozporné se zákonem i výše citovanými soudními rozhodnutími, zákazem nediskriminace a proporcionality. Z těchto důvodů je podatel přesvědčen o tom, že by Územní plán Trnová přijatý v podobě dle Návrhu ÚP neuspěl v rámci soudního přezkumu. I z tohoto důvodu Podatel navrhuje novou regulaci ve vztahu k Pozemku tak, jak je uvedeno výše.

III. Závěr

Podatel, trvá na tom, aby Pozemek zůstal vymezen i novým Územním plánem Trnová jako zastavitelná plocha. Tímto podatel žádá pořizovatele Územního plánu Trnová, aby řádně zvážil navrhované řešení ve vztahu k Pozemku a Návrh ÚP v části týkající se Pozemku změnil dle návrhu Podatele uvedeného v části II. těchto námitek.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námítkám se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k pozemkové parcele uvedené v uplatněné písemnosti konstatují následující: Podatelé nesouhlasí s jejím zařazením do ploch zemědělských AP pole a trvalé travní porosty a domáhají se zařazení pozemku do zastavitelné plochy s regulací, která je obdobná pozemku Z14 – tzn. do ploch určených k bydlení. Nejdříve je nezbytné uvést, že p.p.č. 43/4 o výměře 133 458 m² nacházející se v k.ú. Trnová u Jíloviště je podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí veden se způsobem ochrany zemědělský půdní fond, v druhu pozemku orná půda. Způsob jeho zařazení v územním plánu tedy odpovídá právnímu stavu evidovanému v katastru nemovitostí. V tomto případě tedy nedochází k žádné újmě vlastníků, neboť i do budoucna mohou svůj pozemek využívat v souladu s právním stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Jsme přesvědčeni, že návrhem územního plánu, který zachovává funkci pozemků v souladu s KN jsme nepřekročili spravedlivou míru a nedošlo k porušení zákonnosti, neboť, jak již bylo řečeno, vlastnická práva nejsou zpracovaným návrhem nijak dotčena a k jejich omezení návrhem územního plánu nedochází, přijaté řešení není ve vztahu k vlastněným pozemkům excesivní ani nepřekračuje spravedlivou míru. Přitom nepopíráme skutečnost namítanou pisateli, že v procesu územního plánování proti sobě stojí řada soukromých a veřejných zájmů. S ohledem na výše uvedený text není namítaná diskriminace či neproporcionalita zásahu přiléhavá, neboť jak již bylo uvedeno k žádnému zásahu do vlastnických práv nedochází. K tomu doplňujeme, že na zařazení pozemku do určitého typu funkčního využití z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití není právní nárok. Odkaz pisatelů na vyhlášku, kterou byla upravena závazná část územního plánu sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Trnová je irelevantní, protože tato územně plánovací dokumentace již neplatí. Tato vyhláška, stejně jako ÚPN SÚ

Trnová již pozbyly platnosti. Obec Trnová pořizuje nový územní plán podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), což znamená, že se jedná o územní plán pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je pak podrobena zcela novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je nevhodnost na vymezení takto rozsáhlého záměru umístěvaného v rozporu s veřejnými zájmy hájenými jak stavebním zákonem, tak i na základě zvláštních právních předpisů – myšleno tím, zákon o ochraně zemědělského půdního fondu. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byl Pozemek součástí zastavitelné plochy) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném stavebním zákoně nebyl upraven pojem ochrany nezastavěného území. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. Současná legislativa poskytuje pořizovateli dostatek podkladů, ze kterých může pořizovatel při rozhodování o změnách v území vycházet, případně zohledňovat jejich závěry, například republikové priority územního plánování uvedené v politice územního rozvoje, případně krajské priority územního plánování uvedené v krajské dokumentaci Zásad územního rozvoje. Jsme přesvědčeni, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující Pozemek v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Z republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území v čl. (16) pak mimo jiné vyplývá, citujeme: „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.“ Nadto dokud nejsou vydána pravomocná územní rozhodnutí, či jiná povolení, nenabývají vlastníci žádná práva k tomu, aby na svých pozemcích umístili jakékoli stavby. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že, z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití. Předmětný pozemek je podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí veden jako zemědělský půdní fond v druhu orná půda a v souladu s tím byl v územním plánu z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití zařazen do ploch zemědělských AP – pole a trvalé travní porosty. Jak již bylo uvedeno výše na jeho zařazení do ploch podle dnes již neplatného ÚPN SÚ Trnová není právní nárok. Zařazení pozemku pisatelů do ploch bydlení není možné ani z důvodu, že v územním plánu Trnová je vymezen pro tuto zástavbu dostatek jiných ploch a nebylo by možné naplnit požadavek § 53 odst. (5) písm. f) stavebního zákona a vyhodnocení potřeby vymezení další zastavitelné plochy.

- **Ing. Erik Flídr – písemnost ze dne 29. 6. 2023**

Citace: „Námítka vlastníka pozemků a staveb proti návrhu územního plánu Trnová. Údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva - číslo parcely: 59/19. Číslo listu vlastnictví a název katastrálního území podle katastru nemovitostí: 235, Trnová u Jiloviště. Vymezení území dotčeného námitkou (může být v samostatné grafické příloze): Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Text námítky - jakým způsobem budu dotčen/a (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Vznáším námitku ohledně prostorového uspořádání pro Plochy rekreace v části f odstavci 3 Návrhu Územního plánu, kde se povoluje maximální zastavěná plocha pozemku 15%, přičemž však na jednom stavebním pozemku určeném pro rodinnou rekreaci se stanovuje maximální výměra zastavěné plochy na 60 m² s omezením výšky stavby na 8m, při výšce hlavní římsy stavby na 4 m. Toto omezení závažně omezuje vlastníky pozemků na vymezeném území v možnosti využití pozemků k účelu, ke kterému jsou určeny. Při takto definované zastavěné ploše, pak pouze pozemky s výměrou do 400 m² mohou maximálně využít předemtných 15% zastavěné plochy pozemků a využití větších pozemků bude již významně omezeno. Poznamenejme, že pozemků do 400 m² se v daném katastrálním území nachází minimum. Odůvodnění uplatněné námitky (lze pokračovat samostatnou přílohou): Omezení maximální výměry zastavěné plochy na 60 m² považuji za nepřiměřené a výrazně diskriminační s ohledem na to, že: 1) V případě pozemků s výměrou nad 1000 m² by byla tímto míra zastavěné plochy omezena na méně než 6%, což je výrazně větší omezení, než jaké bylo uvedeno v původním návrhu územního plánu vyvěšeného na elektronické úřední desce 5. 2. 2022 a než jaké bylo požadováno ve stanovisku Orgánu ochrany přírody a krajiny.

2) U nově zastavitelné plochy Z.3 a zastavěného území na západní hranici obce je povolena maximální zastavěná plocha pozemku je až 25%, přestože jsou rovněž v bezprostředním sousedství lesních pozemků, tedy významného krajinného prvku, který je dle stanoviska OOP uvedeného v Odůvodnění územního plánu třeba respektovat. Omezení v původní návrhu územního plánu nebylo uvedeno a nebylo ani požadováno ve stanovisku Orgánu ochrany přírody a krajiny (OOP), viz odůvodnění územního plánu - textová část - návrh k veřejnému projednání, odstavec 5.6 bod 3. Ve vyjádření příslušného OOP se uvádí Plošné omezení pro stavby pro rodinnou rekreaci neexistuje, a dále se odkazuje na § 2 písm. b) vyhlášky 501/2006, který v plném znění uvádí že: stavbou pro rodinnou rekreaci stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Odtud vyplývají i zákonná omezení na danou stavbu. Dále je ve výše zmíněném Odůvodnění uvedeno, že již schválené stavby budou z tohoto požadavku vyjmuty. Na základě tohoto prohlášení je pak toto omezení značně diskriminační, neboť příslušné orgány k těmto objektům vydaly schvalovací stanovisko, kterým v podstatě říkají, že tyto stavby neporušují žádná pravidla ohledně staveb v dané lokalitě bez ohledu na to, jestli byl v době schvalování staveb platný územní plán či nikoliv. Nyní však v rozporu s těmito dřívějšími rozhodnutími omezují ostatní vlastníky pozemků a nedovolují využít jejich pozemky v jejich plném potenciálu, čímž fakticky snižují jejich hodnotu. V mém případě, jako vlastníka pozemku s parcelním číslem 59/19 (dle katastru nemovitostí 1136 m²) se pak toto omezení projeví jako snížení maximální možné zastavěné plochy na pouhých 5,28%. Navíc i větší zastavěná plocha může, v případě správného hospodaření s vodou, především využití retenčních nádrží, přispět ke zlepšení vodního hospodářství v krajině. Z větší střešní plochy lze jímat více vody pro zavlažování v letních suchých měsících. Dotčený pozemek 59/19 má charakter ovocného sadu, již nyní se potýká s problémy udržitelnosti a hrozí ztráta jeho funkce v krajině. Při zodpovědné péči o zeleň a ovocný sad na předemtném pozemku navrhovaný limit 60 m² omezuje možnosti hospodaření s vodou. Při současném zvyšování požadavků na životní úroveň i v oblasti rekreace je pak vyměřená zastavěná plocha rekreačních objektů společně s omezením na výšku stavby uvedená v návrhu územního plánu neadekvátní a nezajišťuje podmínky pro rekreaci vícečlenné rodiny v kvalitním prostředí, proto a na základě výše uvedeného navrhuji zanechat požadavky prostorové uspořádání ploch pro individuální rekreaci definované v návrhu územního plánu vyvěšeného dne 5. 2. 2022.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k pozemkovým parcelám uvedeným v uplatněné písemnosti konstatují následující: Požadavek na stanovení procenta maximální zastavěné plochy pozemku, který vychází z požadavku dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny je ve vztahu ke kompetencím tohoto orgánu a nově řešenému územnímu plánu zcela legitimní a rozhodně nelze považovat za diskriminační. Tento požadavek žádným způsobem neomezuje stávající zástavbu a práva vlastníků

své stavby v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí udržovat. Omezení procenta zastavění, případně maximální výměry nových staveb není s ohledem na požadavky dotčeného orgánu uplatněné v rámci etapy společného projednání možné, přičemž uvádíme, že původním požadavkem dotčeného orgánu bylo regulativ celkové zastavěné plochy pozemku snížit z 15 % na 10 % . Nicméně v dohodě s dotčeným orgánem zůstal zachován v původním navrhovaném rozsahu. Požadavky dotčeného orgánu byly v jeho stanovisku odůvodněny ochranou krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., s tím, že budoucí zásahy do krajinného rázu musí být prováděny mimo jiné s ohledem na zachování významných krajinných prvků a zachování harmonického měřítká a vztahů v krajině. Dále dotčený orgán své požadavky na stanovení regulativů odůvodnil skutečností, že všechny vymezené plochy rekreace jsou situovány v bezprostředním sousedství lesních pozemků, tedy významného krajinného prvku les, ustanoveného § 3 odst. 1 písm. b) zákonem č. 114/1992 Sb., je nutné tento významný krajinný prvek respektovat, neboť jeho samotnou existencí jsou dány limity zástavby. Konstatoval, že procentuální rozložení zmíněných ploch rekreace v zastavěném území, tak jak byly předloženy orgánu ochrany přírody v návrhu územního plánu, by měnilo ráz obce a tím i okolní krajiny. Uvedl, že omezením plošného rozsahu staveb u pozemků s větší výměrou, budou chráněny právě vymezené předměty zájmu ochrany přírody a krajiny. Tímto procentuálním omezením má v úmyslu OOP docílit i zamezení proměn staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení nelegálními postupy, které zatěžují únosnou míru území (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.), neboť dotčené území rekreace není pro rodinné bydlení koncipováno. Výsledkem pak bylo nastavení regulativů, tak jak bylo předkládáno v návrhu územního plánu k veřejnému projednání. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a se zpracovatelem se s tímto návrhem řešení ztotožnil. Je třeba konstatovat, že územní plán je dohodou o využívání území, kdy je třeba ve smyslu ustanovení § 18 odst. (2) stavebního zákona koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území, tzn., že ve veřejném zájmu je možné v území stanovit takové regulativy, které jej ochrání před nedůvodným zahuštěním plochy nacházející se v odtržené poloze od obce, která je de facto součástí krajiny. Navržené regulativy tak na jednu stranu umožňují další rozvoj plochy, ale při zachování jejího harmonického měřítká a vztahů v krajině.

Pro úplnost dodáváme, že porovnávání regulativů u funkčně rozdílných ploch není přiléhavé, nelze porovnávat plochy rekreace s plochami bydlení, na nichž jsou umístěny stavby rodinných domů. S tvrzením, že již schválené stavby (myšleno tím pro stavby rekreaci v tomto území) budou z požadavků stanovených regulativů vyjmuty, což je podle pisatele označeno jako diskriminační, se neztotožňujeme. Územní plán nemůže v území zavádět retrospektivu, může toliko akceptovat stávající stav území, a to včetně vydaných správních rozhodnutí, do něhož nemá pořizovatel ani dotčený orgán z důvodu respektování vlastnických práv majitelů nemovitostí, zájem žádným způsobem zasahovat.

- **Paní Irena Greplová – písemnost ze dne 3. 7. 2023**

Citace: „Námítky proti návrhu územního plánu obce Trnová - Praha západ ze dne 10.5.2023. Jsem vlastníkem nemovitosti, č.p. 152 která se nachází na pozemku s parc. č. 140/57 vlastníkem v katastrálním území Trnová u Jíloviště v obci Trnová. Zmíněné nemovitosti využívám k trvalému pobytu. Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu územního plánu obce Trnová ze dne 10. 5. 2023 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky: Mám námitku k zařazení plochy označené Z12 jako plochy bydlení - bydlení všeobecné, je potřeba tuto plochu zařadit do plochy bydlení individuální. Také by měla být zařazena do II. etapy výstavby.

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto: 1. Důvodem proč má být zařazena do ploch výstavby individuální je to, že navazuje na již stávající výstavbu rodinných domů ze západní strany a na budoucí zástavbu rodinných domů na ploše Z14 z jižní strany a je jejich logickým zakončením vzhledem k hlavní silnici do staré Trnové a dotváří tak logickou ucelenou plochu rodinných domů.

Pokud by byla zařazena do ploch bydlení všeobecného, může být využita i pro potřeby chovatelské a pěstitelské pro ubytování, stravování i řemeslnou výrobu. Tyto činnosti podle mého názoru nejsou vhodné uprostřed zástavby rodinných domů. Mohou být značně rušivé z hlediska hluku, zápachu, prachu atd. Bylo by velice obtížné rozhodnout, co rušivé není a co už ano. Kdo o tom bude rozhodovat? Může to být do budoucna předmětem vleklých sousedských sporů. Dalším důvodem k zařazení do ploch bydlení individuálního je to, že u těchto ploch je nepřipustná stavba řadových domů na rozdíl od bydlení všeobecného, kde to není uvedeno. Stavbou řadových domů by došlo k neúměrnému zahuštění zástavby, navýšení počtu obyvatel a znásobení množství aut. Dále je nepřipustné slučování parcel a budování rozsáhlých staveb se zastavěnou plochou 25% z celkové plochy, tedy z ploch sloučených parcel.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námítkám se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k pozemkové parcele uvedené v uplatněné písemnosti konstatují následující: Požadavku na zařazení plochy Z12 do ploch bydlení individuálního a do ploch ve II. etapě se nevyhovuje. Předmětná plocha byla v návrhu územního plánu ke společnému jednání zařazena do plochy bydlení – bydlení venkovské a vzhledem skutečnosti, že pro veřejné projednání bylo podle platného stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek nezbytné uvést územně plánovací dokumentaci (ÚPD) Územního plánu Trnová do tzv. jednotného standardu ÚPD, byla tato plocha zařazena v rámci ploch s rozdílným způsobem využití do ploch s odpovídajícím způsobem využití, kterým jsou plochy bydlení BU – bydlení všeobecné, přičemž do hlavního, přípustného a nepřipustného využití nebylo žádným způsobem zasahováno. Regulative územního plánu stanovují v charakteru a struktuře zástavby jako přípustné rodinné domy, popřípadě soubory obytných a hospodářských staveb po vzoru původních statků a dále, že v každém rodinném domu situovaném na pozemku určeném pro jeden rodinný dům mohou být umístěny pouze dva byty, což samo o sobě umístování řadových domů vylučuje. K obavám pisatelky ohledně stanoveného funkčního využití, kdy namítá v případě využití pro chovatelské a pěstitelské potřeby, ubytování, stravování a řemeslnou výrobu uvádíme, že se jedná o přípustné využití, kdy tato zařízení jsou připuštěna pouze jako zařízení místního významu a dále je zde uvedeno, že u řemeslné a drobné výroby, chovatelství a pěstitelství nesmí vliv těchto činností překračovat hranice pozemku, tzn., že okolní pozemky bydlení nemohou být těmito činnostmi dotčeny. Plocha Z12 o výměře 0,39 ha, byla v návrhu územního plánu ke společnému jednání součástí ploch určených bydlení bez omezení etapizace a s ohledem na její malou plošnou výměru a s přihlédnutím k tomu, že bezprostředně navazuje na zastavěné území obce, není žádný důvod pro ni stanovovat pořadí změn v území – etapizaci, naopak je potřebné hájit legitimní očekávání majitelů pozemků tím, že bude zachováno její využití, tak jak bylo v procesu společného jednání o návrhu územního plánu projednáno a opatřeno stanovisky dotčených orgánů.

- **Evžen Schloger – písemnost ze dne 30. 6. 2023**

Citace: „Námítky dotčeného vlastníka nemovitosti k návrhu Územního plánu Trnová v k.ú. Trnová u Jíloviště, zpracovatel ÚP ing. Arch. Milič Maryška

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva podatele: Podatel je výlučným vlastníkem 45-ti staveb, pozemkových a stavebních parcel o celkové výměře cca 787.605 m² (78,7605 ha), zapsaných na LV 943 vše v katastrálním území Trnová u Jíloviště. Podatel je dále spoluvlastníkem ½ dalších pozemkových parcel zapsaných na LV 584, LV 1090 a LV 577, vše v katastrálním území Trnová u Jíloviště (660183). Námítky a požadavky podatele jsou důvodné a podpořené zejména výlučným vlastnictvím či spoluvlastnictvím předmětných uváděných nemovitostí a podnikatelskými i osobními záměry podatele.

Na základě vlastnických a spoluvlastnických práv k nemovitostem v k.ú. Trnová u Jíloviště podatel tímto podává proti předmětnému návrhu územního plánu : Územní plán TRNOVÁ, k.ú. Trnová u Jíloviště a to v souladu s §52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující námitky:

Námitka č. 1

V textaci uvedené v návrhu ÚP Trnová – Plochy smíšené obytné – SV smíšené venkovské obytné je uvedeno v textové části:

(1) Využití ploch a). Přípustné využití ploch: .. „vliv této výroby a jiných s výrobou a chovem zvířat souvisejících s činnostmi nesmí překračovat hranice pozemku.“ Zásadně nesouhlasím se zněním tak, jak je v textové části koncipováno, že vliv této výroby a jiných s výrobou a chovem zvířat souvisejících s činnostmi nesmí překračovat hranice pozemku. Žádám proto důrazně o vypuštění této textové části v návrhu Územního plánu TRNOVÁ. Též nesouhlasím s formulací: Nepřípustné je využití ploch pro činnosti vyžadující mimořádnou a častou dopravní obsluhu nebo používání těžké nákladní dopravy. Zde není jednoznačně zřejmé, co se míní mimořádnou a častou dopravní obsluhou a taktéž není zřejmé, co se ve výkladu značí používání těžké nákladní dopravy. Žádám proto o vypuštění i této textové části v návrhu Územního plánu TRNOVÁ. S ohledem na stávající stav nelze též splnit podmínku v 2.b - Prostorové uspořádání, neboť je v naprostém rozporu s uvedeným přípustným využitím. Odůvodnění: Textace z ÚP.... vliv této výroby a jiných s výrobou a chovem zvířat souvisejících s činnostmi nesmí překračovat hranice pozemku. Touto nelogicky koncipovanou formulací, by mnou chované a ustájené koně de facto nemohli překročit hranice pozemků označených SV v grafické části Územního plánu TRNOVÁ. Taktéž bych dle výše uvedené formulace nemohl zajišťovat veškeré činnosti potřebné k chovu koní v souladu s veterinárními a hygienickými předpisy. Též by mi bylo znemožněno se starat o mnou chované koně s péčí řádného hospodáře. Pokud by vliv této výroby a jiných s výrobou a chovem zvířat souvisejících s činnostmi nesměl překračovat hranice pozemku, tak nelze využít plochu k jejímu určenému hlavnímu využití (zemědělská a hospodářská činnost). Bylo by tak fakticky znemožněno odvést koně na pastvu, přivést krmení, vyjet s traktorem či jinou mechanizací mimo hranice vymezeného území atd., což se jeví jako absurdní. Bylo by to i nepřipustné omezení vlastnických a osobních práv jednotlivce a bylo by též v rozporu s Listinou základních práv a svobod. Dále pak nákladní dopravou (i traktor vezoucí seno je nákladní doprava) v současné době zajišťují zásobování chovu koní krmivem, stelivem a dalšími nezbytnostmi. Taktéž je nejasná formulace nepřipustného využití : zemědělská velkovýroba, neboť tato formulace je velice vágní a může při nesprávném výkladu výrazně omezovat mé soukromé a podnikatelské aktivity...Zde žádám v ÚP tuto podmínku...zemědělská velkovýroba konkrétněji specifikovat.

Námitka č. 2

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy p.p.č. 134/3 v katastrálním území Trnová u Jíloviště, jež je v mém výlučném vlastnictví do AP - pole a trvalé travní porosty. Žádám, aby uvedený pozemek p.p.č. 134/3 o výměře 30.502m² byl v Územním plánu Trnová v k.ú. Trnová u Jíloviště, zařazen do: Plochy smíšené obytné – SV smíšené venkovské obytné. Žádám proto, aby tento uvedený pozemek p.č. 134/3 byl v grafické části změněn a v textové části doplněn v bodu (1) Využití ploch a) Přípustné využití ploch, textací: Území je určeno také pro umístění zemědělské výroby, konkrétně chovu koní a veškeré činnosti spojené s chovem koní, např. výběhy pro koně, jízdárny a další nezastřešené pomocné stavby spojené s činnostmi v chovu koní a provozování jezdeckého sportu a dalších chovatelských a sportovních zařízení. Odůvodnění: Je v rozporu s mým vlastnickým a podnikatelským záměrem využití vlastních nemovitostí výše uvedených, tak jak navrženo v Územním plánu Trnová v k.ú. Trnová u Jíloviště. Pozemky se nacházejí na samém

okraji zastavěné části obce Trnová u Jíloviště. I převládající větry směřují směrem od obytných zón. Žádným mým podnikáním nedochází k nadměrnému hluku, prašnosti atd., jež by snižovaly kvalitu v obytných zónách. A proto mimo jiné požaduji v Územním plánu zařazení této plochy p.p.č. 134/3 do plochy smíšené obytné - SV - smíšené venkovské obytné. Tato plocha urbanisticky a zcela logicky navazuje na plochy smíšené obytné - SV smíšené venkovské obytné a ploch BI.

Námítka č. 3

K textové části ÚP: „Plochy občanského vybavení OK občanské vybavení komerční: (1) Využití ploch a). Přípustné využití ploch“. Zásadně nesouhlasím se zněním jak je v textové části koncipováno: „ ... vliv této výroby a jiných s výrobou a chovem zvířat souvisejících s činností nesmí překračovat hranice pozemku“ ... a tímto žádám zpracovatele ÚP, aby bylo toto z textové části zcela vypuštěno. Jedná se hlavně o pozemky p.p.č. st.40, p.p.č. st.216, p.p.č. st. 387, p.p.č.4/7, p.p.č. 4/3 v katastrálním území Trnová u Jíloviště, jež jsou v mém výlučném vlastnictví.

Odůvodnění: Touto nelogickou formulací textu, by mnou chování koně a také činnost s tímto chovem spojená nemohla překročit hranice pozemků vyznačených v grafické části Územního plánu Trnová, což je de facto neproveditelné. Nebylo by možné ani z vymezené plochy vyjet např. s traktorem a mechanizací obhospodařovat zemědělské pozemky, posekat louku atd. Další aspekty zdůvodnění jsou stejné jako v odůvodnění u Námítky č. 1. Bylo by to opět nepřípustné omezení vlastnických a osobních práv a bylo by též v rozporu s Listinou základních práv a svobod.

Námítka č. 4

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy p.p.č. 43/12 o výměře 8.120m² v katastrálním území Trnová u Jíloviště, jež je v mém výlučném vlastnictví do AP - plochy pole a trvalé travní porosty. Požaduji: Výše uvedené pozemkovou parcelu p.p.č. 43/12 převést na plochy občanského vybavení VD - výroba drobná a služby nebo případně do OK - občanské vybavení komerční. V textové části ÚP požaduji dále uvést i : Přípustné využití ploch: Zpracování chlévské mrvy a jeho postupná přeměna na humózní ekologický zahradnický substrát. Výroba a distribuce zahradnického substrátu. Pěstební činnost. Provoz zahradnictví včetně zařízení a staveb s touto činností souvisejících.

Odůvodnění: V mém záměru je tuto plochu využívat zejména k vytváření a mísení humózního a ekologického zahradnického substrátu bez použití umělých hnojiv. Dále pak hodlám tuto plochu využívat k výrobě a distribuci zahradnického substrátu. Dále zde hodlám provádět pěstění okrasných a lesních dřevin k další distribuci. Dále pak provozovat zahradnictví včetně zařízení a staveb s touto činností souvisejících.

Námítka č. 5

Na p.p.č. 55/1, p.p.č. 55/2 a p.p.č. 56/2 vše v katastrálním území Trnová u Jíloviště, o celkové výměře 31.852m², jež jsou v mém výlučném vlastnictví, požaduji do Územního plánu Trnová uvést do přípustného využití text: „Mimo vymezený biokoridor možnost pastevního chovu koní, včetně zařízení souvisejících s tímto chovem (Např. : přístřešky pro koně ve volném ustájení, ohrazení výběhů pro koně, zřízení zázemí pastevce a osob dohlížejících atp.)

Odůvodnění: Na této ploše plánuji v budoucnu zřídit pastevně volný odchov chovných klisen a hříbat s odpovídajícím zázemím. Množství chovných zvířat (cca 8 ks), nebude na této ploše dosahovat velkokapacitního objemu. Plánovaným zařazením této plochy do AP bez výše uvedeného přípustného využití by došlo k výraznému a protiprávnímu omezení mých podnikatelských aktivit a záměrů.

Námítka č. 6

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy p.p.č. 43/4 o celkové výměře 133.458 m² v katastrálním území Trnová u Jíloviště, jež je v mém ideálním spoluvlastnictvím 1/2 do AP - plochy pole a trvalé

travní porosty. Požaduji, aby tato parcela byla ponechána ve stejném zařazení i v novém ÚP a to tak, jak je uvedeno v textové části předchozího územního plánu a následných vyhlášek, již dříve schválených obecním zastupitelstvem obce Trnová. Prioritně však požaduji, aby byla zařazena do Ploch smíšené obytné - SV smíšené venkovské obytné.

Odůvodnění: Z hlediska plánování a rozvoje území není žádný logický důvod měnit Vyhlášku Obce Trnová č. 7 ze dne 22. 11. 1999, a již schválené zařazení výše uvedené pozemkové parcely zařadit zpět do AP a tím úmyslně snižovat hodnotu nemovitosti. Ve vypořádání připomínek nebyl odůvodněn vznik nového legislativního prostředí. I když původní územní plán pozbyl platnosti, tak se domnívám, že nový územní plán by měl směřovat k dalšímu rozvoji obce a nikoliv již dříve schválený územní rozvoj negovat. Zařazením této plochy zpět od AP by došlo k výraznému a protiprávnímu omezení vlastnických aktivit a záměrů majitelů výše uvedeného pozemku. Další zdůvodnění uvedeno v námitce zaslané společně s druhým spoluvlastníkem předmětné nemovitosti.

Námitka č. 7

Plochy bydlení – BI – bydlení individuální.

Požaduji zapracování do „Přípustného využití“ text: „Majitel pozemků, může přechodně za účelem udržování pozemků v kulturním (nezapleveleném) stavu využívat tyto pozemky k pastevnímu chovu koní, a to až do doby změny majitele těchto pozemkových parcel“.

Odůvodnění: Pozemkové parcely určené ke stavbě rodinných domů se snažím udržovat v „kulturním“ stavu krom jiného hlavně pomocí vypásání koňmi. Toto opatření je šetrné a ekologické k životnímu prostředí více než sekání či kultivace pozemků motorovými či elektrickými stroji. Koně ve své činnosti nevytváří exhalace škodlivé k životnímu prostředí, a naopak udržují svoji přítomností ráz zdravého neaglomeračního bydlení venkovském stylu na vesnici.

Námitka č. 8

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy na p.p.č. 100/39 o výměře 213.480m² v katastrálním území Trnová u Jíloviště, jež je v mém výlučném vlastnictví do AP - plochy pole a trvalé travní porosty. Požaduji zařazení této výše uvedené plochy do: OV- občanské vybavení veřejné. Do přípustného využití požaduji zapracovat text: Je možné zřízovat zařízení a nezastřešené stavby souvisejících s chovem koní nebo souvisejících s jezdeckým sportem. Je taktéž možné využívat k pastevnímu chovu koní včetně potřebných zařízení s chovem koní souvisejících.

Odůvodnění: V současné době tuto plochu používám jako zdroj travní hmoty a sena pro krmení koní. S výhledem do časně budoucnosti hodlám tuto plochu z její části využívat i jako výběhy pro pastevní chov koní, sportovní zařízení pro výcvik koní a jezdců včetně veškerých zařízení a zázemí potřebných pro tyto účely. Zařazením této plochy do AP by došlo k výraznému a protiprávnímu omezení mých podnikatelských aktivit a záměrů.

Námitka č. 9

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy p.p.č. 154/18 a 154/5, vše katastrálním Trnová u Jíloviště, jež jsou v mém výlučném vlastnictví, do plochy PU - veřejná prostranství všeobecná.

Odůvodnění: Aby plocha měla status veřejně přístupné nemovitosti, tak je právně k tomuto potřeba souhlas vlastníka nemovitosti. Současné navrhované znění by bylo nepřipustné omezení vlastnických a osobních práv jednotlivce a bylo by též v rozporu s Listinnou základních práv a svobod.

Závěrem:

Žádám proto pořizovatele a objednatele Územního plánu TRNOVÁ, v k.ú. Trnová u Jíloviště, o zapracování veškerých mých námitek a požadavků zde uvedených do nového ÚP Trnová. Většinu zde uvedených námitek jsem podal též jako mé připomínky k ÚP. Bohužel nebyly nikterak

zpracovány či zohledněny. Bude-li to nezbytné, jsem připraven hájit svá vlastnická práva a oprávněné zájmy veškerými dostupnými právními prostředky. Na závěr podotýkám, že se jeví poněkud nešťastným fakt, že si zpracovatel návrhu územního plánu předem nezjistil alespoň zamýšlený směr rozvoje u majoritních vlastníků nemovitostí.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k pozemkové parcele uvedené v uplatněné písemnosti konstatují následující:

Ad 1) Nesouhlas pisatele se týká znění textu regulativů přípustného využití ploch smíšených obytných – SV smíšené venkovské obytné, ve kterém je jako přípustná uvedena: zemědělská výroba (chov koní, apod.), řemeslná a drobná výroba s tím, že vliv této výroby a jiných s výrobou a chovem zvířat souvisejících činností nesmí překračovat hranice pozemku. Důvodem je skutečnost, že každá taková činnost, pokud nemá územním rozhodnutím stanoveno ochranné pásmo, nesmí z hlediska negativních vlivů (hluk apod.) omezovat a zasahovat do sousedních pozemků, čímž není míněno, že by nebylo možné odvést koně do výběhu nebo na pastviny. Důvodem pro stanovení tohoto regulativu je skutečnost, že každá taková činnost, pokud nemá územním rozhodnutím stanoveno ochranné pásmo, nesmí z hlediska negativních vlivů (hluk apod.) omezovat, zasahovat a snižovat kvalitu prostředí na sousedních pozemcích určených pro bydlení. Pokud se týká nesouhlasu s textem znění nepřipustného využití, ve kterém se uvádí, že nepřipustné jsou činnosti vyžadující mimořádnou a častou dopravní obsluhu nebo používání těžké nákladní dopravy (včetně parkování a odstavování), činnosti vyžadující velké odstavné skladovací plochy a parkoviště, pořizovatel v dohodě s určeným zastupitelem a zpracovatelem nechal do odůvodnění doplnit vysvětlení použitých pojmů.

Ad 2) Požadavku na zařazení p. p. č. 134/3 Trnová u Jíloviště do ploch smíšených obytných vyhověno nebylo, žádné nové zastavitelné plochy nad rámec ÚP ke společnému jednání nebudou vymezovány, v územním plánu je aktuálně vymezen dostatek nových zastavitelných ploch a s přihlédnutím k naplnění § 53 odst. (5) písmene f) stavebního zákona by nebylo možné prokázat a odůvodnit potřebu na jejich vymezení. Předmětný pozemek o výměře 30 502 m² je podle právního stavu vedeného v katastru nemovitostí veden jako pozemek se způsobem ochrany nemovitosti – zemědělský půdní fond v druhu orná půda, což není v rozporu s vlastnickým právem, jak pisatel ve své námitce uvádí. Požadavek pisatele na zařazení pozemku do ploch smíšených obytných venkovských umožňujících v hlavním využití rovněž bydlení s ohledem na rozsah zastavitelných ploch určených v územním plánu pro bydlení ve vztahu k § 53 odst. (5) písmene f), podle kterého je potřeba v územním plánu provést mimo jiné vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, není odůvodnitelný. Pisatel se ve své námitce dále odkazuje na svůj podnikatelský záměr, k tomu pouze dodáváme, že na zařazení pozemků do určitého způsobu funkčního využití v souladu se záměry vlastníků pozemků v území, není právní nárok.

Ad 3) Rovněž požadavku na vypuštění textu regulativu, který omezuje, aby negativní vlivy v plochách občanského vybavení (nově vymezeného podle jednotného standardu územně plánovací dokumentace, jako komerčního - OK), zasahovaly mimo vlastní pozemky, vyhověno nebylo. Důvodem je skutečnost, že každá činnost, pokud nemá územním rozhodnutím stanoveno ochranné pásmo, nesmí z hlediska negativních vlivů (hluk apod.) omezovat a zasahovat do sousedních pozemků, čímž není míněno, že by nebylo možné vyjet s traktorem, mechanizací obhospodařovat pozemky a sekat louky. Pokud se týká činností staveb neslučitelným s okolním bydlením, jsou v textu regulativu jasně definovány tím, že nesmí snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení jako například hluk, exhalace, zápach, vibrace.

Ad 4) Požadavku pisatele - návrhu na zařazení p.p.č. 43/12 Trnová u Jíloviště do ploch výroby, popřípadě do ploch komerčních se rovněž nevyhovuje. Pisatelem vyjmenovaný charakter činností přitom odpovídá svým charakterem spíše ploše výroby, přičemž zcela zásadní je, že předmětný pozemek nenavazuje na zastavěné území obce. Podle stavebního zákona se nové zastavitelné plochy vymezují v návaznosti na zastavěné území, nikoliv samostatně ve volné krajině, která je

stavebním zákonem a zákonem o ochraně přírody a krajiny chráněna ve veřejném zájmu. Jak již bylo uvedeno v textu výše na zařazení pozemků do určitého způsobu funkčního využití v souladu se záměry vlastníků pozemků v území, není právní nárok.

Ad 5) Pozemkové parcely číslo 55/1, 55/2 a 56/2 v katastrálním území Trnová u Jíloviště jsou v územním plánu z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití zařazeny v souladu s právním stavem uvedeným v katastru nemovitostí a s ohledem na jejich polohu ve volné krajině v plochách AP pole a trvalé travní porosty, ve kterých je přípustné umístění staveb a zařízení a dalších opatření souvisejících s pastvou hospodářských zvířat. Část pozemků je dotčena návrhem územního systému ekologické stability, konkrétně nadregionálního biokoridoru NK 59, který byl převzat do územního plánu Trnová z krajské dokumentace Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. Požadavku pisatele na umožnění pastevního chovu koní, včetně zařízení souvisejících s tímto chovem, bylo v územním plánu již vyhověno, když je v přípustných regulativech pro plochu AP, do které jsou pozemky zařazeny uveden text tohoto znění: Umístění staveb, zařízení a dalších opatření souvisejících s pastvou hospodářských zvířat (např. ohrady, napajedla, příkrmovací zařízení, přístřešky pro zvířata a píci).

Ad 6) K požadavku na zařazení p.p.č. 43/4 o výměře 133 458 m² podle předchozího, dnes již neplatného územního plánu sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Trnová se nevyhovuje. Územní plán Trnová je pořizován v novém právním prostředí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek. Předmětný pozemek je podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí veden jako zemědělský půdní fond v druhu orná půda a v souladu s tím byl v územním plánu z hlediska ploch s RZV zařazen do ploch zemědělských AP – pole a trvalé travní porosty. Na jeho zařazení do ploch podle dnes již neplatného ÚPN SÚ Trnová není právní nárok, navíc s ohledem na naplnění požadavků § 53 odst. (5) písm. f) stavebního zákona by nebylo možné při vyhodnocení prokázat potřebu na vymezení zastavitelných ploch k bydlení, kterých je v návrhu územního plánu proveden dostatek, neboť byly převzaty především plochy, na nichž již byla zahájena příprava související s budoucí výstavbou a byla zde vydána správní rozhodnutí, které zpracovaný a projednávaný územní plán respektuje. Rozvoj obce je tedy územním plánem zajištěn.

Ad 7) Požadavku na zapracování textu přípustného využití do ploch bydlení, ve kterém by bylo uvedeno, že jej majitel může přechodně využívat k pastevnímu chovu koní až do doby změny majitele pro jeho nedůvodnost vyhověno nebylo. Návrh zastavitelných ploch provedený na pozemcích, které jsou aktuálně podle evidence katastru nemovitostí v převážné většině součástí zemědělských ploch, je toliko návrh na možnou změnu jejich využití s tím, že do doby jejich využití v souladu s územním plánem, je lze i nadále využívat v souladu s jejich dosavadní funkcí, v případě trvalého travní porostu tedy k jejich spásání koňmi.

Ad 8) Požadavku na zařazení p.p.č. 100/39 v katastrálním území Trnová u Jíloviště do zastavitelných ploch určených pro veřejné občanské vybavení se nevyhovuje. Předmětná pozemková parcela o výměře 213 480 m² !! je podle evidence katastru nemovitostí vedena jako zemědělský půdní fond v druhu orná půda a požadovaný návrh funkčního využití, kterým by měla být plocha pro veřejné občanské vybavení by představovalo požadavek na vymezení zastavitelné plochy o značné plošné výměře. Podle územního plánu je tento pozemek zařazen do ploch AP pole a trvalé travní porosty, což plně odpovídá právnímu stavu evidovanému v katastru nemovitostí a nedochází tedy k omezení práv vlastníka užívat tuto nemovitost v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Z tohoto stavu neplyne vlastníkově žádná práva na umístění jeho podnikatelských aktivit a záměrů, jejichž protiprávní omezení pisatel namítá.

Ad 9) Pozemkové parcely č. 154/18 a 154/5 v k.ú. Trnová u Jíloviště jsou podle evidence katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha - ostatní komunikace, z tohoto důvodu byly tyto pozemky po přihlídnutí k jejich charakteru z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití začleněny stejně jako navazující komunikace do ploch PU – veřejná prostranství všeobecná, ve kterých jsou zařazeny zejména veřejná prostranství, návsi a komunikace přístupné každému bez omezení a bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Na závěr uvádíme, že jsme přesvědčeni, že vlastník pozemků nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona) včetně naplnění veškerých požadavků vyplývajících ze stavebního zákona, jeho prováděcích vyhlášek a stejně tak i z nadřazených dokumentací PÚR a ZÚR. Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Nadto dokud nejsou vydána pravomocná územní rozhodnutí, či jiná povolení, nenabývají vlastníci žádná práva k tomu, aby na svých pozemcích umístili jakékoli stavby. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že, z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.

- **ASÝLIE, s.r.o. – písemnost ze dne 03.07.2023**

Citace: „Námítky proti návrhu územního plánu Trnová. Dne 11.05.2023 shledala společnost ASÝLIE s.r.o., IČ 27404382, se sídlem Trnová 73, PSČ 252 02 (Účastník) vyvěšenu veřejnou vyhláškou (Veřejná vyhláška - Oznámení o zpřístupnění návrhu územního plánu Trnová a oznámení konání veřejného projednání) na úřední desce pořizovatele, Obecního úřadu Trnová, návrh územního plánu obce Trnová (Návrh). Účastník je vlastníkem pozemků v k. ú. Trnová, parc. č. 146/16, 146/54, 146/55, 146/56, 146/57, 146/58, 146/59, zapsaných na LV 844 (Pozemky) a jako vlastník Pozemků dotčených Návrhem nesouhlasí s vymezením plochy Pozemků jako plochy zeleně - sady a zahrady v textové i grafické části Návrhu, a proto tímto podává v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, jak proti nově navrhovanému využití plochy Pozemků, tak proti vymezení celých lokalit K.2 a K.3, v rámci dotčeného území obce Trnová, tuto níže odůvodněnou námítku.

1. Nesoulad Návrhu s aktuálně platným stavem v otázce zastavitelnosti

Dle Návrhu a podle přílohy Výkres základního členění území k Návrhu nového územního plánu k projednání na veřejném jednání dne 27. 06. 2023 nejsou pozemky Účastníka dotčeny změnami, tzn. údajně zůstávají nezastavitelnými, protože byly stejně nezastavitelné (podle názoru pořizovatel Návrhu) podle původního územního plánu, který je již neplatný, a nejsou zastavitelné ani podle územního rozhodnutí nebo stavebního povolení, ani žádného jiného dokumentu. Tento názor pořizovatele je chybný a neodpovídají realitě. V textové části Návrhu je uvedeno (v části 5), že se vymezují plochy změn v krajině s označením K.1 až K.3, které jsou navrženy za účelem plnohodnotného využití nesouvislých zbytků obtížně obhospodařovatelných ploch. Logicky podle Návrhu jen tyto pozemky v kategorii K.1, K.2 a K.3 jsou plochy změn v krajině, navíc s neodpovídajícím odůvodněním za účelem plnohodnotného využití nesouvislých zbytků obtížně obhospodařovatelných ploch. Podle toho lze dospět k závěru, že všechny ostatní pozemky podle názoru obce nejsou dotčeny změnami. Takový postup a odůvodnění nejsou pravdivé a neodpovídají realitě. Podle textové části původního územního plánu. Stanoviska JUDr. Malečka k závaznosti územního ze dne 14.03.2008. Vyhlášky č. 7 obce Trnová o závazné části územního plánu sídelního útvaru Trnová ze dne 22.11.1999, Sdělení stavebního úřadu č.j. SÚ 1827-06-2806/04-Tr ze dne 21.03.2006, jsou všechny pozemky Účastníka zastavitelné.

Všechny Pozemky Účastníka vznikly z původních pozemků parc. č. 146/1, 146/14 a 146/16, které jsou uvedeny ve zmíněných dokumentech coby zastavitelné. Navíc pozemky parc. č. 140/1 a 146/1 jsou uvedeny v územním rozhodnutí vydaném stavebním úřadu Mníšek pod Brdy pod č.j. SÚ 461/03 - ÚP 043/Tr dne 30. 10. 2003, v právní moci dne 13.5.2004, a územním rozhodnutí Středočeského Kraje ze dne 26.04.2003 č.j. ÚSR 138/2004/Pv, v právní moci dne 13.5.2004. Pozemek parc. č. 146/1 je spolu s dalšími uveden v územním rozhodnutí SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20.11.2008 Trnová Fontána V - inženýrské sítě a komunikace pro budoucí zástavbu rodinnými domy, v právní moci ze dne 23.12.2008. Pozemky Účastníka parc. č. 146/58 a 146/59

jsou uvedeny ve stavebním povolení na komunikaci MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2.3.2010, v právní moci ze dne 24.3.2010, vydaném podle územního rozhodnutí Trnová Fontána V, prodlouženo dne 27.2.2012 pod č.j.:MUCE-7038/2012-280.11-Se.

Podle grafické části starého územního plánu, která je v rozporu s jeho textovou částí (jak podrobně vysvětluje Stanovisko JUDr. Malečka k závaznosti UP ze dne 14. 3. 2008), jsou všechny pozemky na sever od příjezdové komunikace včetně plochy, na které se aktuálně nacházejí dotčené Pozemky Účastníka, označeny stejně - stejnou barvou. V hlavním výkresu Návrhu nového územního plánu a Výkresu základního členění území všechny pozemky zůstaly ovšem ve stejné barvě, jak byly ve výkresech k původnímu územnímu plánu a zůstaly samozřejmě zastavitelné podle textové části nového Návrhu, jenom Pozemky Účastníka, pozemky 146/14 a 146/53, pozemek č.p. 140/2 a ostatní na LV 1014, změnily barvu a staly se nezastavitelnými.

Obec jako předkladatel Návrhu uvádí všechny do omylu, když tvrdí, že žádné pozemky nejsou dotčeny změnami, kromě pozemků ze skupin K.1, K.2 a K.3, tzn. všechny pozemky Účastníka nejsou dotčeny změnami, což neodpovídá skutečnosti, a proto může Účastníkovi vzniknout nárok na náhradu škody za změny v území podle §102 stavebního zákona. Pro případ rozporu mezi textovou a grafickou částí územního plánu nabízel řešení takto vzniklé neurčitosti i v té době účinný zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ten v § 29 uváděl, že závazná část plánovací dokumentace je stanovena ve znění obecně závazné vyhlášky. Obecně závaznou vyhláškou však byla upravena pouze textová část tehdejšího územního plánu. Grafické znázornění plánovací dokumentace naopak součástí obecně závazné vyhlášky nebylo, proto na něj nemohlo být nahlíženo jako na právně závazné. Takový závěr je podpořen rovněž sdělením stavebního úřadu Mníšek pod Brdy, jako příslušného stavebního úřadu, č.j. SÚ 1827/06-2806/04-Tr, ze dne 21. 3. 2006, který potvrdil, že tehdejší pozemky parc. č. 140/1, 146/1, 140/19 až 27, k.ú. Trnová u Jíloviště, byly podle původního územního plánu vymezeny jako zóna obytné zástavby. Tento závěr je pak logický i k původním pozemkům, neboť textová část tehdejšího územního plánu upravovala, že kromě plochy při severní straně vjezdové komunikace, které byly rezervovány pro vybavenost veřejného charakteru (škola, pošta, obecní úřad apod.), byly zbývající části plochy rezervovány pro obytnou zástavbu (dnešní Z14, K2, K3 dle Návrhu).

Z aktuální podoby Návrhu není zřejmé, na základě jakých skutečností byly Pozemky (lokality K.3 a K.2) zařazeny mezi plochy zeleně, tedy nezastavitelné plochy, když stávající stav této lokality v současné době takovému využití vůbec neodpovídá a ani neodpovídal. Toto zařazení činí pořizovatel i přes to, že faktický stav Pozemků nacházejících se v lokalitách K.2, K.3, a Z.14 je totožný, že všechny tři lokality tvoří jeden souvislý celek, že nezohledňuje výše zmíněnou a provedenou parcelaci obou lokalit provedenou přímo se souhlasem obce Trnová, a že nezohledňuje pravomocné či na něj navazující pravomocná stavební povolení: č.j. SÚ 4071/04-3120/04/Tr. ze dne 6. 8. 2004; č.j. SÚ 4070/04-3140/04/Tr, ze dne 24. 8. 2004; a č.j. SÚ 5798/04-3501/04/Tr, ze dne 20. 10.2004, v jejichž důsledku je v lokalitě připravena veřejná infrastruktura, která je připravena nejen pro lokalitu Z.14, ale i pro lokalitu K.2. a K3.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu (sp. zn. 5 As 300/2020 - 81, ze dne 11. 2.2022) rovněž platí, že při vydávání změny územního plánu nebo při pořizování nového územního plánu je nutné reflektovat především reálný stav území a dále pravomocná územní rozhodnutí. K odchýlení se od reálného stavu nebo rozhodnutí musí být závažné důvody. Takové závažné důvody však Účastníkovi ze zveřejněných dokumentů nejsou známy.

S ohledem na výše uvedené Návrh nezohledňuje skutečný stav pozemků nacházejících se v lokalitách K.2 a K.3 a Z.14 a vyčleňuje tak lokality K.2 a K.3 diskriminačně ze zastavitelných ploch. To vše způsobí nezákonnost Návrhu, neboť pořizovatel nedostatečně zjistil skutkový stav v dotčeném území a nedůvodně zvýhodnil jednu lokalitu na úkor druhé.

V souladu s usnesením Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120, platí, že ...veškeré 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 nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Nad rámec výše uvedeného pro kontext doplňuji, že žádost o vydání územního rozhodnutí (později pravomocně územní rozhodnutí vydané stavebním úřadem Mníšek pod Brdy pod č.j. SÚ 461/03 - ÚP 043/Tr dne 30. 10.2003), zahrnovala rovněž lokality K.3 a K.2, tedy i pozemky 146/1 a 140/1, ze kterých vznikli pozemky ve vlastnictví ASÝLIE s.r.o., a pozemky ve vlastnictví SONY na LV 1014, které je v návrhu územního plánu součástí nově vymezených lokalit K.3 a K.2, a původní žádost o vydání územního rozhodnutí (později pravomocně územní rozhodnutí vydané stavebním úřadem Mníšek pod Brdy pod SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20. 11. 2008 Trnová Fontána V - inženýrské sítě a komunikace pro budoucí zástavbu rodinnými domy, v právní moci ze dne 23. 12. 2008 zahrnovala rovněž také lokality K.3 a K2, tedy i pozemky parc. č. 146/1, 140/1, 140/148, 140/149, 140/150, 140/159, 140/160, 140/161, 140/213, 140/215, 146/111, které je v Návrhu územního plánu součástí nově vymezených lokalit K.3 a K.2, o čemž vypovídá i části původní projektové dokumentace. To rovněž svědčí o tom, že území nově vymezených lokalit Z.14, K.2 a K.3 tvoří jeden souvislý funkční celek, který je dlouhodobě připravován za rozvoj obytné zástavby v Trnové.

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu, která se týká zohledňování reálného stavu území při vytváření plánovací dokumentace, platí, že ...územní plán má především reflektovat reálný stav území. Je-li vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je přinejmenším vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí (rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2017, č.j. 4 As 118/2017 - 60).

2. Zastavitelnost Pozemků zaručuje Rozhodnutí

Aktuálně se podmínky pro další výstavbu v Trnové řídí dle územního rozhodnutí Stavebního úřadu Mníšek pod Brdy (Úřad) ze dne 30.10.2003, č.j. SÚ 461/03 - ÚP 043/Tr (Rozhodnutí). Rozhodnutí se týká stavby s názvem Fontána Trnová. Jeho součástí je územní rozhodnutí o umístění stavby, územní rozhodnutí o dělení (scelování pozemků) a územní rozhodnutí o využití území a zřízení zahrad. V případě vydání Rozhodnutí a v navazujících řízeních se postupuje dle zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (starý stavební zákon). V poučení uvedeném v Rozhodnutí je uvedeno, že se proti němu lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení, a to ke Krajskému úřadu Středočeského kraje (§54 odst. 2 zák. č. 71/1967, o správním řízení (starý správní řád). K podání odvolání došlo a Krajský úřad Středočeského kraje dne 26.04.2003 svým rozhodnutím č.j. ÚSŘ 138/2004/Pv Rozhodnutí (dle §59 odst. 2 starého správního řádu) změnil v jeho výroku I. bodu a), b), d), g) a ch) a taktéž v jeho podmínkách v bodě 5. Dosud platným územním rozhodnutím je Rozhodnutí ve znění změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje. Platnost Rozhodnutí byla stavebním úřadem stanovena na 3 roky ode dne nabytí jeho právní moci, tj. do 13.05.2007. Zákonná úprava totiž umožňovala stavebnímu úřadu stanovit platnost delší než zákonem určené 2 roky, přičemž při stanovení délky platnosti nebyl stavební úřad zákonem omezen. Kromě toho existuje možnost zachování platnosti Rozhodnutí i po uplynutí lhůty stanovené stavebním úřadem. Podle § 40 odst. 1 starého stavebního zákona je platnost Rozhodnutí zachována, pokud je ve lhůtě platnosti podána alespoň žádost o vydání stavebního povolení či je započato s využitím území ke stanovenému účelu. Na základě Rozhodnutí bylo přitom nejen opakovaně požádáno o vydání stavebního povolení, ale dokonce byla vydána pravomocná stavební povolení a navazující kolaudační rozhodnutí, jak je uvedeno detailněji níže. Zákonné požadavky pro zachování platnosti Rozhodnutí tedy byly splněny, a rozhodnutí je tedy v současnosti platným územním rozhodnutím. Dne 2.8.2004 byla podána žádost o vydání stavebního povolení na stavbu s názvem Vodní hospodářství sídelního útvaru Fontána Trnová - vodovodní a kanalizační přípojka, a to na základě Rozhodnutí (ve znění změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje). Stavební povolení bylo vydáno Úřadem dne 20.10.2004 pod č.j. SÚ 5798/04-3501/04/Tr a nabylo právní moci dne 23.11.2004. Na základě tohoto stavebního povolení byla Úřadem dne 07.09.2005 a 31.01.2006 vydána kolaudační rozhodnutí pod č.j. SÚ 5252/05-3501/04-Tr, kterými bylo povoleno užívání této stavby a která nabyla právní moci dne 11.10.2005, resp. 07.03.2006. Dále bylo na základě Rozhodnutí (a žádosti ze dne 14.06.2004) dne 24.08.2004 Úřadem vydáno stavební povolení č.j. SÚ 4070/04-3140/04/Tr., kterým byla povolena stavba s názvem Dopravní řešení sídelního útvaru Fontána Trnová - místní komunikace a ozelenění, přičemž toto stavební povolení nabylo právní moci dne 29.09.2004. Užívání této stavby bylo následně úřadem postupně povoleno

kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 6105/05-3140/04-Tr ze dne 14.09.2005, které poté nabylo právní moci dne 03.10.2005, a taktéž kolaudačním rozhodnutím č.j. 10945/04-3140/04-Tr. ze dne 22.02.2005, které poté nabylo právní moci dne 14.03.2005. Dne 02.08.2004 byla podána žádost o vydání stavebního povolení na stavbu s názvem Vodní hospodářství sídelního útvaru Fontána Trnová - vodovodní a kanalizační přípojka, a to na základě Rozhodnutí (ve znění změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje). Stavební povolení bylo vydáno Úřadem dne 20.10.2004 pod č.j. SÚ 5798/04-3501/04-Tr a nabylo právní moci dne 23.11.2004. Na základě tohoto stavebního povolení byla Úřadem dne 07. 09.2005 a 31.01.2006 vydána kolaudační rozhodnutí pod č.j. SÚ 5252/05-3501/04-Tr, kterými bylo povoleno užívání této stavby a která nabylo právní moci dne 11.10.2005, resp. 07.03.2006. Dále bylo na základě Rozhodnutí (a žádosti ze dne 14.06.2004) dne 24.08.2004 Úřadem vydáno stavební povolení č.j. SÚ 4070/04-3140/04-Tr, kterým byla povolena stavba s názvem Dopravní řešení sídelního útvaru Fontána Trnová - místní komunikace a ozelenění, přičemž toto stavební povolení nabylo právní moci dne 29.09.2004. Užívání této stavby bylo následně Úřadem postupně povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 6105/05-3140/04-Tr ze dne 14.09.2005, které poté nabylo právní moci dne 03.10.2005, a taktéž kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 10945/04-3140/04-Tr ze dne 22.02.2005, které poté nabylo právní moci dne 14.03.2005. Vzhledem k tomu, že všechna výše uvedená rozhodnutí, a to včetně Rozhodnutí, jsou opatřena doložkou právní moci, a s ohledem na § 52 starého správního řádu, je pravomocné rozhodnutí závazné pro účastníky a pro všechny správní orgány. Dle § 40 odst. 1 starého stavebního zákona platí, že rozhodnutí o umístění stavby a rozhodnutí o využití území platí dva roky ode dne, kdy nabylo právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech delší lhůtu (k čemuž ostatně Úřad přistoupil)¹, a v případě Rozhodnutí tedy platí lhůta v délce 3 let. Rozhodnutí však zároveň nepozbývá platnosti, pokud byla v těchto lhůtách podána žádost o stavební povolení nebo povolení k terénním úpravám a pracím podle starého stavebního zákona, nebo bylo-li započato s využitím území ke stanovenému účelu. V samotném Rozhodnutí je uvedeno, že k zachování jeho platnosti postačí podání žádosti o stavební povolení v této lhůtě. Tyto podmínky tedy byly v případě Rozhodnutí splněny, ba dokonce proběhla i příslušná stavební a kolaudační řízení s pravomocným ukončením. Pro úplnost znovu dodáváme, že dle §40 odst. 4 starého stavebního zákona je Rozhodnutí závazné i pro právní nástupce jeho navrhovatele a ostatních účastníků územního řízení. Lze tedy konstatovat, že v případě Rozhodnutí, ve znění jeho změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje, se jedná o platné a závazné rozhodnutí ve smyslu příslušných zákonů.

Není tedy pravdou, jak uvádí odůvodnění Návrhu, že Návrh je zpracován podle zákona a v souladu s prováděcími předpisy, s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou Středočeským krajem. Návrh je v přímém rozporu s Rozhodnutím, které je platné a aktuálně právně závazné.

Návrh se přímo dotýká majetkových zájmů Účastníka. Návrh je v rozporu se základní ústavní zásadou právní jistoty. Pokud Návrh hodlá sáhnout k tomuto nejradikálnější zásahu do vlastnického práva při pořizování územního plánu, tedy ke změně Pozemků ze zastavitelných na nezastavitelné, musí tuto změnu řádně odůvodnit a podpořit relevantními daty. V případě nově navrhovaných ploch K.2 a K.3 tomu tak není. Návrh požadavku na řádné zdůvodnění převažujícího veřejného zájmu nad ochranou vlastnického práva a současně i řádného zdůvodnění jim zvoleného řešení z pohledu přiměřenosti zcela nedostál.

Odůvodnění Návrhu obecně uvádí, že základem koncepce rozvoje území obce je zejména nerozvíjení dalších zastavitelných ploch nad rozsah stávajících zastavitelných ploch vymezených ve stávající ÚPD a nad rámec vydaných územních rozhodnutí na dělení pozemků. Jelikož jsou na většině v návrhu ÚP vymezených rozvojových ploch vydána územní rozhodnutí na dělení pozemků pro výstavbu rodinných domů a obslužných komunikací a navržena a navržená parcelace je již zanesena do katastrální mapy (návrh územního plánu tato správní rozhodnutí respektuje), je hlavním předmětem řešení územního plánu zejména usměrnění rozvoje prostřednictvím stanovení etapizace výstavby u ploch určených pro bydlení s ohledem na kapacitu inženýrské infrastruktury a vytvoření předpokladů pro komplexní stavební rozvoj obce zejména podmíněním realizace vyhovujícího občanského vybavení.

I když odůvodnění Návrhu stanovuje, že je založen na nerozvíjení dalších zastavitelných ploch nad rozsah těch stávajících, a to při vědomosti připravené parcelace pro budoucí výstavbu rodinných domů, ve vztahu k pozemkům v lokalitě K.2 a K.3, tyto zastavitelné plochy vyčleňuje z jejich stávajícího využití a činí je nezastavitelnými.

Podle rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu platí, že v případě, kdy pořizovatel bez jakéhokoliv zřejmého veřejného zájmu mění regulaci v území v neprospěch vlastníka, bude se vždy jednat o nepřiměřený zásah do základních práv, a to konkrétně do základních práv vlastnit majetek v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Tímto zásahem tedy případně dojde ke vzniku dalších souvisejících škod, kterých se v důsledku nezákonnosti územního plánu mohou vlastníci dožadovat.

3. Vznik Pozemků v souladu se stanovisky úřadů za účelem jejich předběžné odsouhlasené zastavitelnosti. Předchozí územní plán předpokládal možnost zastavitelnosti Pozemků v přípustné vzdálenosti od lesa. Obec Trnová plánovala vydat vyhlášku obsahující příslušnou výjimku a plánovala schválit na Městském úřadu Černošice, odbor životního prostředí povolení výstavby cca 25 metrů od hranice lesa. Textová a grafická část předchozího územního plánu byly ve vzájemném rozporu ohledně Pozemků ve vlastnictví Účastníka a vůbec všech pozemků na sever od příjezdové komunikace.

Obec Trnová se nechala vypracovat právní stanovisko, a i z něj vyplývalo, že podle schváleného tehdy platného územního plánu bylo možné realizovat na Pozemcích výstavbu. Obec Trnová se snažila dát tuto disproporci, vzniklou z její viny, do pořádku: podávala žádosti o návrh řešení jak na Úřad, tak i na Městský úřad Černošice. Ve věci osobně jednal i tehdejší starosta obce pan Ing. Beneš. Doporučeným řešením pro obec ale byla změna územního plánu se zanesením možnosti výstavby na Pozemcích, nebo zpracování nové vyhlášky. Po volbách nové vedení obce tuto problematiku upozadilo, až zmizela z historické paměti.

Pozemky vznikly oddělením z původních pozemků parc. č. 165/1, 146/1, 146/14 a 146/16 v k.ú. Trnová, které byly určeny pro zónu obytné zástavby. Konstatuje to i stanovisko Stavebního Úřadu ze dne 21.03.2006, s odvoláním se na vyhlášku obce Trnová č. 7. o závazné části územního plánu ze dne 22.11.1999.

V souladu s územním rozhodnutím č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20.11.2008, k němuž byla provedena parcelace celého území se souhlasem obce Trnová, byly dále vydány návazná rozhodnutí (např. Městský úřad Černošice, odbor dopravy, č.j. MUCE-7038/2012-280-11-Se ze dne 27.02.2012, Městský úřad Černošice, odbor dopravy č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 02.03.2010), kde jsou přímo některé z Pozemků uvedeny jako pozemky určené k zastavění a je na stavbu vydáno i stavební povolení. Parcelace byla se souhlasem obce Trnová provedena takto právě proto, aby Pozemky byly připojené komunikacemi k ostatní zástavbě. Počítalo se s úpravou tehdy platného územního plánu tak, aby Pozemky byly součástí celého projektu pracovně nazývaného Fontána Trnová.

Z tohoto postupu obce lze jednoznačně dosledovat, že obec vždy považovala Pozemky za zastavitelné, a reflektovala to ve veškerých dokumentech.

Omezení pro Pozemky definované Návrhem je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, a dřívějším územním plánem a právy jim garantovanými.

Návrh je v rozporu s veřejným zájmem a snižuje majetkovou hodnotu Účastníka, nabytou v dobré víře za platného právního stavu. Dále je v rozporu se stále platným Rozhodnutím a dalšími dokumenty a nezachovává podmínky vymezené ve dříve vydaných rozhodnutích. Obecným zájmem právního státu je zásada právní stability a předvídatelnosti (správních) rozhodnutí. Návrhem dochází k dříve nepředvídatelnému právnímu stavu, poškození majetkových zájmů Účastníka a právní jistoty.

Účastník žádá, aby Návrh zrušil veškerá omezení pro Pozemky, které jsou v Návrhu uváděny, zejména zahrnutí Pozemků do kategorie NZz (plocha neurbanizovaná, sady a zahrady).

Platnost posledního územního plánu v obci Trnová skončila v r. 2015. V té době Pozemky existovaly pod stávajícím označením. Tyto Pozemky je v tehdejší veškeré dokumentaci a komunikaci obce označovány jako pozemky k zastavění. Účastník si pozemky pořídil s tímto vědomím jejich použitelnosti. Pokud Návrh Pozemky charakterizuje jako nezastavitelné, jde o

svévolnou změnu a současně porušení zásady právní jistoty ze strany pořizovatele územního plánu (obce).

Pozemky v k.ú Trnová, parc. č. 146/16, 146/54, 146/55, 146/56, 146/57, 146/58, 146/59 (na LV 844), na severní hranici katastru obce Trnová, východní část, nyní vše ve vlastnictví Účastníka, vznikly z původních velkých pozemků 146/1, 146/14, 146/16, 165/1.

Před zpracováním projektové dokumentace k územnímu plánu rozhodnutí Fontána V existovaly velké pozemky parc. č. 140/1, 146/1, 146/16 a 146/14, ještě před rozdělením na jednotlivé parcely pro výstavbu rodinných domů a umístěním inženýrských sítí a komunikace podle projektové dokumentace k etapě Fontána V a Fontána VI původního developerského projektu Fontána Trnová a dále pozemek parc. č. 140/2.

Tyto velké parcely před rozdělením a pozemek č. 140/2 byly určeny pro obytnou zástavbu na základě územního plánu a územního rozhodnutí z roku 2003, Sdělení stavebního úřadu ze dne 21.03.2006 a Stanoviska k závaznosti územního plánu ze dne 14.03.2008, proto bylo v roce 2008 bez problémů vydáno územní rozhodnutí pro projekt Fontána V, které nabylo právní moci dne 23.12.2008 a je i nyní platné, a k tomu stavební povolení na komunikace z roku 2010, prodloužené v roce 2012. Pozemky mohly být rozparcelovány i jinak, zejména v severní části projektu, ale bylo to provedeno tak, jak je aktuálně zapsáno v katastru nemovitostí.

S tímto záměrem souhlasily všechny příslušné úřady, důkazem toho je vydané územní rozhodnutí Trnová Fontána V a stavební povolení na komunikace, bez toho by tyto dokumenty, nebyly vydány a nebylo by nakonec povoleno všemi příslušnými úřady přeparcelování původních parcel č. 140/1, 146/1, 146/14, 146/16 a 165/1 podle GP a PD k UR Fontána V tak, aby v důsledku toho rozdělení/sloučení vůbec vznikly Pozemky, určené podle všeho k výstavbě RD. Všechny dotčené úřady včetně obce Trnová považovaly Pozemky za zastavitelné a počítaly s budoucí výstavbou na Pozemcích.

U tohoto záměru bylo počítáno s tím, že na pozemku parc. č. 140/1, který také v dnešní podobě vznikl při rozparcelování velkého původního pozemku parc. č. 140/1 v okamžiku zpracování projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí Fontána V a příslušných geometrických plánů, bude umístěna příjezdová komunikace a inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektro, veřejné osvětlení), které budou sloužit jak pro pozemky sousedící s komunikací na pozemku parc. č. 140/1 z jihu, tak i pro všech 8 parcel na LV1014, jak zobrazuje geometrický plán a původní projektová dokumentace Fontána V, ze severu, a na těchto pozemcích bude možné stavět rodinné domy. Totéž platí i pro pozemky ve vlastnictví Účastníka. Přístup k těmto pozemkům by měl být zajištěn přes komunikaci, která vznikne na novém pozemku parc. č. 146/1. Ten pozemek vznikl rozdělením původního pozemku parc. č. 146/1 v okamžiku zpracování projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí Fontána V a příslušných a příslušných geometrických plánů. Napojení těchto pozemků na inženýrské sítě bude zajištěno inženýrskými sítěmi, které budou vybudovány na novém pozemku parc. č. 146/1 podle územního rozhodnutí Fontána V.

Pozemky Účastníka vznikly v okamžiku zpracování projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí Fontána V rozdělením anebo sloučením velkých původních pozemků parc. č. 146/1, 146/14, 146/16, a tímto rozdělením anebo sloučením vznikl i nový pozemek pod stejným parc. č. 146/1, určený dle územního rozhodnutí Fontána V pro výstavbu inženýrských sítí a komunikací.

Velké původní pozemky parc. č. 146/1, 146/14, 146/16 byly podle všech zmíněných dokumentů zastavitelnými. Pokud by to bylo jinak, tak by záměr napojit na inženýrské sítě a komunikace pozemky zapsané na LV 844 nedostal souhlas od příslušných úřadů, nerozhodnutí nebylo by vydáno ani územní rozhodnutí Fontána V, ani stavební povolení na komunikace, ve kterém jsou uvedeny mimo jiné i pozemky parc. č. 146/58, 146/59 ve vlastnictví Účastníka. Nebylo by nakonec ani všemi příslušnými úřady povoleno přeparcelování původních pozemků na parc. č. 146/1, 146/14, 146/16, 165/1 podle GP a PD k UR Fontána V tak, aby v důsledku toho rozdělení / sloučení vůbec vznikly pozemky, určené podle všeho k výstavbě RD, které teď vlastní Účastník na LV 844, pozemky parc. č. 146/16, 146/54, 146/55, 146/56, 146/57, 146/58, 146/59. Nebyl ani důvod oddělit nový pozemek parc. č. 146/1, určený pro komunikace a inženýrské sítě podle územního rozhodnutí Fontána V tak, jak je aktuálně zanesen v katastru nemovitostí. Tento

pozemek má totiž smysl zejména pro zajištění přístupu k Pozemkům Účastníka (a také k pozemkům parc. č. 146/14, 146/53) a pro napojení těchto pozemků na inženýrské sítě, jinak by v tomto provedení byl zcela zbytečný. Nakonec v současné době skutečně probíhá výstavba inženýrských sítí a komunikace na pozemcích č.p. 140/1 a 146/1 podle ÚR č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Mín Trnová Fontána V - inženýrské sítě a komunikace pro budoucí zástavbu rodinnými domy, v právní moci ze dne 23.12.2008, a podle stavebního povolení na komunikace MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2. 3. 2010, prodlouženo dne 27.2.2012 pod č.j.: MUCE-7038/2012-280.11-Se, právě pro připojení na inženýrských sítí a komunikace Pozemků ve vlastnictví Účastníka, pozemků č.p. 146/14, 146/53 (Lokalita K.3), a pozemků na LV 1014 (Lokalita K.2)!

V rozporu se stávajícím právním stavem garantovaným zákony předpokládá Návrh vypustit tyto Pozemky (které v souladu s celkovou koncepcí, logicky a na základě pravomocných vydaných rozhodnutí jsou určeny k zastavění a do původního projektu patří, dále jsou součástí celého konceptu a schváleného developerského záměru, bezproblémově by mohly a měly by být napojeny na inženýrské sítě a komunikace a jsou určeny pro výstavbu rodinných domů) z ploch určených k zastavění.

Tím může vzniknout nejenom škoda vlastníkům těchto Pozemků jejich znehodnocením, ale i újma celému konceptu projektu a znehodnocení obrovských investic, které investor projektu Fontána V musí vynaložit na výstavbu komunikací a kompletních inženýrských sítí na pozemcích parc. č. 140/1 a 146/1, určených pro tyto účely na základě územního rozhodnutí Fontána V. Přibližně 50 % takových nákladů by vynaložil na zbytečné vybudování komunikace a inženýrské sítě k nezastavitelným pozemkům, což činí další výstavbu v Trnové ekonomicky neobhájitelnou.

4. Selektivní, účelový přístup Návrhu k návaznosti na aktuálně platný stav

Pokud mají být pozemky podle Návrhu nezastavitelné, potom je Návrh vnitřně rozporný v tom, že v rozporu se všemi stávajícími pravomocnými dokumenty územního plánování a v rozporu s veškerou argumentací v Návrhu je určen k zastavění také například pozemek parc. č. 140/42.

Tento pozemek nikdy nebyl součástí žádného územního rozhodnutí jako zastavitelný, podle předchozího územního plánu neměl z pohledu zastavitelnosti žádné přednostní postavení před tehdejšími pozemky parc. č. 140/1, 146/1, 146/16, 146/14, 140/2, z nichž byly později odděleny Pozemky, pozemky 146/14, 146/53 a pozemky na LV 1014. Na rozdíl od Pozemků nebyla k pozemku parc. č. 140/42 naplánována žádná komunikace ani přivedení inženýrských sítí.

Ze strany pořizovatele Návrhu tak musí jít o chybu, když Pozemky (hraničící s komunikací a s naplánovanými inženýrskými sítěmi, zastavitelné podle stávající dokumentace) vyčleňuje v Návrhu jako nezastavitelné, a naopak pozemek parc. č. 140/42 nechává jako zastavitelný bez faktických předpokladů k zastavitelnosti. Kontrast přístupu Návrhu k pozemkům a pozemku parc. č. 140/42 je také do budoucna silným důkazem v případném sporu o náhradu škody znehodnocením Pozemků, kdy škoda může dosáhnout i částek několika desítek milionů Kč.

6. Selektivní, účelový přístup k Návrhu k ochraně lesa

Návrh vylučuje Pozemky jako zastavitelné také s podporou argumentace ochrany lesa. Tato argumentace je ale nesprávná a irelevantní, protože:

- a) v žádném případě není stanoveno zákonem, že nelze povolit stavbu rodinných domů na pozemku částečně umístěném v ochranném pásmu lesa;
- b) tato otázka není věcná v územním plánování, neměla by být řešena nyní v okamžiku projednávání a schvalování Návrhu nového územního plánu;
- c) na některých Pozemcích lze postavit rodinné domy i mimo ochranné pásmo lesa;
- d) některé Pozemky se dají dále rozdělit anebo sloučit tak, aby v důsledku rozdělení anebo sloučení vznikly stavební pozemky mimo ochranné pásmo lesa;
- e) zákon předpokládá, že lze požádat o výjimku z ochranného pásma lesa, případně i jenom na 35 metrů. V případě udělení výjimky lze na všech Pozemcích stavět bez žádných změn ve smyslu rozdělení nebo sloučení parcel. Taková výjimka by byla logická a odpovídala by skutečnosti, protože skutečná hranice lesa se nachází mnohem dál, než je vyznačena na katastrální mapě. Újma by tak nevznikla koncepci ochrany přírody a krajiny, ani lesu ani žádné třetí osobě. Podobných výjimek bylo v katastru obce Trnová uděleno několik desítek, kdy zastavěné pozemky byly přímo na hranici s lesními pozemky, zejména na západní jižní i východní straně obce Trnová. Týká se to

například pozemků parc. č. 215/1, 216/3, 216/4, 216/5, 216/6, 216/8, 216/9, 217/10, 217/17, 217/18, 218/1, 218/2, 218/4, až 218/8 a mnoha dalších přímo sousedících s lesními pozemky a skutečným lesem, na kterých byly v minulosti zkolaudovány rodinné domy.

f) V návrhu obce nejsou akcentované principy uplatněny pro všechny účastníky a pozemky ve stejném rozsahu, se stejnými důsledky, stejně spravedlivě, nestranné a s rovným přístupem k účastníkům. Obec v Návrhu označila jako zastavitelný například pozemek parc. č. 140/42 o výměře 4.971m² ve vlastnictví společnosti Domy Trnová, s.r.o., který přímo sousedí s lesními pozemky jak na jihu - lesní pozemek parc. č. 142/2 o výměře 8.162m², tak i na západě - lesní pozemek parc. č. 412/1 v kat. území Jíloviště o výměře 373.021 m², a navíc na těchto sousedících pozemcích se skutečně nachází les, čemuž tak není v případě Pozemků Účastníka, pozemků parc. č. 146/14, 146/53, tj K.3, a pozemků na LV 1014, tj K.2.

Návrh akcentuje principy ochrany přírodních hodnot, rozvoje obce, historických památek obce, ale nerespektováním stávajícího platného právního stavu porušuje základní právní principy právního státu, princip právní jistoty, právo na vlastnictví a jeho ochranu a právo na ochranu investic, garantované i mezinárodními úmluvami. To vše za situace, kdy vlastnictví nemovitosti dotčené Návrhem (např. Účastník) investovali řádově desítky milionů Kč do pořízení těchto nemovitostí a jejich dalšího developmentu, který je aktuálně chráněn platnými rozhodnutími vydanými na základě zákona a v souladu se zákonem. Přijetí Návrhu povede ke škodám velkého rozsahu na majetku soukromých vlastníků, za které musí být případně vyvozena odpovědnost, a to občanskoprávní z titulu náhrady škody a pravděpodobně i trestněprávní. Účastník zde neshledává žádný právní a zákonný důvod pro úpravu jim vlastněných Pozemků Návrhem, který je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími. Jako dotčená osoba má účastník za to, že Návrh nemůže být v navržené podobě vydán a schválen a musí být uveden do souladu s platnými závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutím.

Z návrhu je třeba vypustit omezující podmínky nad rámec Rozhodnutí, a jakákoliv územní pravidla stanovená v Návrhu mají být v souladu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, která stanoví práva Účastníka.

Jak již bylo výše uvedeno, vymezení lokalit K.2, K.3 a Z.14 je navrhováno diskriminačním a tedy nezákonným způsobem, neboť všechny pozemky v nich nacházející se, jsou totožné z hlediska faktického stavu, jejich vymezení v předešlém územním plánu, i z hlediska jejich budoucího využití, fungování a potřeb.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti proto Účastník považuje současnou podobu Návrhu, který vymezuje na Pozemcích (přesněji v lokalitách K.2 a K.3) nezastavitelnou plochu za nezákonnou. Pozemky (celé lokality K.2 a K.3) spadají svým současným stavem do zastavitelných ploch, v rámci kterých je možná výstavba rodinných domů. Současně neexistují a ani nejsou pořizovatelem uvedeny důvody, které by ospravedlnily změnu těchto ploch na nezastavitelné. Pořizovatelem navrhované řešení nezohledňuje faktický stav pozemků nacházejících se v lokalitách K.2, K.3 a Z.14 (např. provedenou parcelaci, vydaná pravomocná správní rozhodnutí, současný charakter dotčeného území, nakonec skutečně probíhající výstavbu inž. sítě a komunikace pro připojení pozemků z lokalit K.3 a K.2) a vyčleňuje lokality K.3 (Pozemky) a K.2 diskriminačně ze zastavitelných ploch a mění je na nezastavitelné nezákonným způsobem.

Na základě všech výše uvedených skutečností tímto zdvořile žádám, aby Pozemky nacházející se v katastrálním území Trnová u Jíloviště, stejně jako lokality K.2 a K.3, byly v novém územním plánu obce Trnová vymezeny jako součást lokality Z.14, jejíž způsob využití je plochy bydlení - bydlení individuální, jak je tato lokalita vymezena v návrhu územního plánu zveřejněném pořizovatelem dne 11. 5. 2023 na úřední desce obce Trnová“.

¹ Dle starého stavebního zákona není stavební úřad nijak omezen v prodloužení délky platnosti územního rozhodnutí odchylně od zákona

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námítkám se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k parcelám uvedeným v uplatněné písemnosti konstatují následující:

Pisatel ve své námitce uvádí, že návrh územního plánu považuje v rozporu se základní ústavní zásadou právní jistoty, protože mění zastavitelné Pozemky na nezastavitelné. Dále pisatel uvádí, že nesouhlasí s vymezením plochy Pozemků jako plochy zeleně – sady a zahrady - vymezení ploch K.2 a K.3. Tuto skutečnost odůvodňuje v bodě 1. nesouladem s aktuálně platným stavem v otázce zastavitelnosti. Jsme přesvědčeni, že názor pořizovatele o tom, že pozemky uváděné v námitce pisatele skutečně nejsou zastavitelné, vychází z ověřených skutečností. Při tomto tvrzení vycházíme z výkresu nazvaného situace zastavovací regulační plán (jedná se o pojem, který nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně). Tento výkres je orazítkován stavebním úřadem Městského úřadu Mníšek pod Brdy jako součást územního rozhodnutí stavby č.j. 9977/08-836/2008-Min ze dne 20. 11. 2008, na které se pisatel ve své námitce odkazuje. Na orazítkováném výkresu je vyznačena hranice řešeného území a je zřejmé, že její průběh prochází jižním okrajem p.p.č. 146/56,57 a 16. Jedná se však pouze o zanedbatelné části pozemku, kde by podle regulativů územního plánu umístit stavbu RD nebylo možné. Ostatní písmatelem uváděné pozemky jsou podle legendy dotčeny toliko návrhem na dělení pozemků. Nic na tom nemůže změnit ani skutečnost, že pozemek p.č. 146/1 je spolu s dalšími uveden v územním rozhodnutí SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20.11.2008 Trnová Fontána V - inženýrské sítě a komunikace pro budoucí zástavbu rodinnými domy, v právní moci ze dne 23.12.2008, se kterou bez výhrady souhlasíme. Z výsledné verze územního plánu je zřejmé, že rozsah vymezených zastavitelných ploch není v rozporu s vydanými správními rozhodnutími, které byly vydáno toliko na veřejnou technickou a dopravní vybavenost. Pojmy uváděné zpracovatelem v textové části návrhu územního plánu (v kapitole 5) jsou označením použitým v souladu se stavebním zákonem, protože se skutečně jedná o plochy změn v krajině. Odkaz pisatele na stanovisko JUDr. Malečka k závaznosti předchozí územně plánovací dokumentace ÚPN SÚ Trnová, která již pozbyla platnosti je v tuto chvíli nepřiléhající.

Návrh územního plánu k veřejnému projednání byl zpracován na základě výsledků společného jednání podle § 50 stavebního zákona a v souladu se stanovisky, případně dohody, které ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání vyplynuly. Jedná se o stanoviska a případně jeho změnu u Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále u odboru životního prostředí Městského úřadu Černošice č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořizování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu. Ostatně i z judikatury soudů vyplývá, že soulad se zákonem je posuzován v rámci řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. K tvrzení o rozporu s veřejným zájmem a ke snížení majetkové hodnoty nabyté v dobré víře, uvádíme že pisatelovo očekávání je de facto směřováno proti vydání stanovisek, která jsou v rozporu s jeho představami. V případě těchto stanovisek uplatněných dotčenými orgány v rámci projednávání územního plánu však nelze požadovat, aby věcně a místně příslušný dotčený orgán, který legitimní očekávání pisatele zjevně nezaložil, nepostupoval podle příslušného zákona, důsledkem čehož by mělo být vydání úplně jiného, pro pisatele plně vyhovujícího stanoviska. Za situace, kdy dotčený správní orgán postupuje v souladu s příslušným zvláštním zákonem a na základě zmocnění v něm uvedeném chrání veřejné zájmy, nelze vzít ani v potaz skutečnost, že pisateli svědčilo legitimní očekávání, která je vázáno k rozhodnutím vydaným jiným správním orgánem.

Obecné tvrzení pisatele o tom, že návrh je v rozporu s veřejným (blíže však ze strany pisatele nespecifikovaným) zájmem považujeme za spolehlivě vyvrácené, pisatel sám o sobě žádný veřejný zájem hájit nemůže, jedná se toliko o jeho soukromé zájmy. Respektování stanovisek dotčených

orgánů hájících veřejný zájem vyplývající ze zvláštních zákonů, nemůže způsobovat nezákonnost regulace obsažené v územním plánu, je tomu přesně naopak, kdy nerespektování stanovisek by nezákonnost způsobilo. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu a v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán je dohodou v území vyjadřující kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů a vlastníků pozemků a staveb. Cílem je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využívání území. Tato koordinace veřejných a soukromých zájmů patří mezi základní cíle územního plánování definované v § 18 stavebního zákona. Tvrzení pisatele o vydaných územních rozhodnutích nijak nezpochybňujeme, stejně jako skutečnost, že tato pravomocná rozhodnutí jsou ze zákona limitem pro změny v území, a dokonce limitem pro soudní přezkum opatření obecné povahy, pokud by obec měla územní plán, na jehož základě bylo tohoto rozhodnutí vydáno, a tento by bylo možné ještě soudně přezkoumat. Což však není případ Obce Trnová, kde platnost územního plánu skončila 31. 12. 2015, s čímž je ostatně pisatel seznámen, jak je z textu jeho připomínky zřejmé. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když předmětné pozemky zařadil v rámci ploch s RZV, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový územní plán odpovídal svým funkčním využitím pro danou lokalitu požadavkům z těchto rozhodnutí. Z existence těchto rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byla lokalita regulována dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době vypořádání připomínky již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobena zcela novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je zejména značný plošný rozsah umístěvaného záměru, u kterého dotčený orgán ochrany přírody a krajiny shledal zásah do krajinného rázu, a proto v souladu s veřejnými zájmy hájenými na základě zvláštních zákonů uplatnil ve svém stanovisku požadavky ve vztahu k řešení této problematiky v regulačním plánu. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byly pozemky součástí zastavitelné plochy a na základě nichž byla vydána správní rozhodnutí) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném stavebním zákoně nebyl upraven pojem udržitelného rozvoje a ochrana nezastavěného území a stejně tak nebylo požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. V současné době lze spolehlivě konstatovat, že návrh takto rozsáhlých zastavitelných ploch by v novém právním prostředí stavebního zákona platného v době vyhodnocení připomínky, v žádném případě nemohl projít kladným projednáním! Pořizovatel se snažil v maximální možné míře akceptovat vymezení zastavitelných ploch, tak aby

vycházelo ze správních rozhodnutí, a přitom ještě mohlo dojít k zohlednění požadavků vycházejících z platné dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tato dokumentace v kapitole A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území v čl. (04a) a (04b) uvádí, že je třeba podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech a vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech. O tom, že území obce je vysoce urbanizovanou oblastí nelze ve vztahu k rozsahu vymezených zastavitelných ploch, které byly do územního plánu zařazeny s přihlédnutím k § 102 stavebního zákona, podle kterého by obci, v případě jejich vypuštění hrozily náhrady za změny v území, vůbec pochybovat. Navíc v kapitole B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu je v čl. (09a) pod písmenem b) uložen požadavek na prověření rozsahu a způsobu využití zastavitelných ploch vymezených v územních plánech obcí mimo jiné i s ohledem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Plochy vymezené územním plánem Trnová pro bydlení jsou tedy ve vztahu k výše uvedeným skutečnostem maximem možného. Jak již bylo uvedeno v textu výše, obec nemá platný územní plán, má v souladu s § 58 stavebního zákona toliko vymezené zastavěné území, z něhož je zřejmé, že předmětné pozemky součástí zastavěného území nejsou! Předmětné pozemky jsou tedy nezastavěným územím a není možné na nich realizovat prakticky žádnou výstavbu. K části textu pisatele, ve kterém pak uvádí, že obec plánovala vydat vyhlášku obsahující výjimku z ochranného pásma lesa – povolení výstavby cca 25 metrů od hranice lesa uvádíme, že obec k vydání takového vyhlášky nemá zákony svěřenou žádnou kompetenci a jednalo by se tak o nezákonnost, výjimku ze zákona může vydat pouze věcně a místně dotčený správní orgán státní správy lesů. Přístup obce k řešení návrhu územního plánu (včetně přístupu k návrhu na ochranu pozemků plnicích funkcí lesa), vycházející ze stanovisek dotčených orgánů, platného stavebního zákona a nadřazené dokumentace Krajského úřadu Středočeského kraje, rozhodně nelze označit za selektivní ani za účelový. Navíc i v dokumentaci k územnímu řízení Fontana V – Trnová SÚ 9977/08 bylo jasně uvedeno, že severní pozemky mají ochranné pásmo 50 m a je zde uvedeno, že například pozemek p.č. 140/2 má znázorněné „výhledové dělení zahrad v ochranném pásmu lesa.“

Společnost ASÝLIE, s r.o. (dále jen pisatel) ve své připomínce žádá zrušení veškerých omezení, která jsou v územním plánu uváděna. K tomu pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu uvádí, že z textu námítky je pisateli známo, že ÚPN SÚ Trnová již není platný, domáhání se práva s odkazem na již neplatnou obecně závaznou vyhlášku, je tedy irelevantní. Pořizovatel nemůže v tuto chvíli vycházet z jiné skutečnosti, než z té že předchozí ÚPN SÚ již pozbyl platnosti. Nadto požadavky se stanovením podmínek využití území, včetně etapizace vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání podle § 50 stavebního zákona (případně z dalších dohodovacích řízení nebo veřejného projednání). Jedná se o změnu stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále o stanovisko OŽP Černošice č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořizování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona) a stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu, což již bylo uvedeno v textu výše. Vzhledem k tomu, že předmětné pozemky jsou díky neexistenci územního plánu nezastavěným územím, není na nich možné realizovat prakticky žádnou výstavbu. Návrh územního plánu, který bude posléze vydán opatřením obecné povahy tedy nepřináší vlastníkům omezení nebo změnu regulace, ale v podstatě zařazuje jejich pozemky mezi pozemky zastavitelné, čímž je značně

zhodnocuje. Není proto zřejmé, z čeho vůbec pisatelé dovozují, že by jejich práva byla krácena. Situace vlastníků pozemků se naopak zlepšila a jejich majetek je zhodnocen oproti situaci, kdy vlastní pozemky v nezastavěném území, kde je možné realizovat výstavbu jen za velmi omezených podmínek podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nelze tak souhlasit ani s pisatelem namítanou újmou ohledně znehodnocení obrovských investic, které musí pisatel vynaložit na výstavbu komunikace a inženýrských sítí, protože bez jejich realizace by nebylo možné již rozparcelované pozemky obsloužit, a to jak dopravně, tak ani z hlediska sítí veřejné infrastruktury.

Zároveň na text výše uvedeného vypořádání, jsme na rozdíl od pisatele přesvědčeni, že omezení pro Pozemky definovaná v projednávaném územním plánu nejsou v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Totéž nelze prohlásit o dřívějším územním plánu, který již dnes není platný.

Pozemky (lokality K.3 a K.2) zařazeny mezi plochy zeleně, tedy nezastavitelné. Pisatel uvádí že zařazení pozemků do lokality K.2 a K.3 neodpovídá stávajícímu stavu a jeho využití v současné době a nezohledňuje provedenou parcelaci a pravomocná stavební povolení č.j. SÚ 4071/04-3120/04/Tr. ze dne 6. 8. 2004; č.j. SÚ 4070/04-3140/04/Tr, ze dne 24. 8. 2004; a č.j. SÚ 5798/04-3501/04/Tr, ze dne 20. 10.2004, což opírá o tvrzení, že stav pozemků v lokalitách K.2, K.2 a Z.14 je totožný, protože podle něj tvoří jeden souvislý celek. Pořizovatel v reakci na to konstatuje, že z grafické části návrhu územního plánu je zřejmé, že parcelace je územním plánem zachována, jinak ale jak již bylo ze strany pořizovatele řečeno v úvodu tohoto odůvodnění ze správních rozhodnutí nevyplývá, že by pozemky byly součástí území řešeného zástavbou a stejně tak není přílehlý argument o tom, že zařazení pozemků do lokality K.2 a K.3 neodpovídá stávajícímu stavu a jeho využití v současné době, protože podle evidence katastru nemovitostí se jedná o pozemky se způsobem ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond v druhu zahrada, čemuž odpovídá zařazení v územním plánu, když jsou tyto pozemky zařazeny do ploch zeleně – zahrady a sady. V takovém návrhu nelze spatřovat žádnou diskriminaci nebo nezákonnost a s ohledem na již výše uvedené vyhodnocení pořizovatele, zejména pak ve vztahu ke krajské dokumentaci je ještě jednou třeba konstatovat, že při prověření rozsahu a způsobu využití ploch, došlo k vymezení jejich maximálního možného rozsahu. Pro úplnost vypořádání uplatněné námitky ve vztahu ke všem výše uvedeným skutečnostem jsme přesvědčeni, že to, že pozemky jsou nezastavitelné nezakládá rozpornost návrhu územního plánu. Argument pisatele, že například také pozemek p.č. 140/42 je určen k zastavění nelze spolehlivě vypořádat, neboť podle evidence katastru nemovitostí takový pozemek neexistuje, což bude nepochybně dáno přeparcelací pozemků v území.

- **Vitaly Postnikov, zastoupený Mgr. Pavlem Kropáčkem, písemnost ze dne 29. 6. 2023**

Citace: „Námitka proti návrhu územního plánu Trnová. Obracím se na Vás v zastoupení mého klienta, pana Vitaly Postnikova, nar. 4. 1. 1972, trvale bytem U Svatého ducha 9/3, Josefov, 110 00 Praha 1, který je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 146/53, který se nachází v katastrálním území Trnová u Jíloviště, obec Trnová, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ. Tento pozemek, jakož i další pozemky v dotčené oblasti, vznikl na základě rozparcelace původního pozemku parc. č. 146/1, k.ú. Trnová u Jíloviště, a to přímo se souhlasem obce Trnová na základě územního rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min, ze dne 20. 11. 2008. Pozemek si klient pořizoval v roce 2021 s vědomím, že podle dnes již neúčinného územního plánu v Trnové byl součástí plochy, ve které je umožněna obytná zástavba. Klient tedy spoléhal na to, že na něm jednou vybuduje rodinný dům. To předpokládal i vzhledem ke stavu dotčené lokality, která je objektivně z dlouhodobého hlediska připravována jako celek pro individuální bydlení, a to i s ohledem na pravomocné a dosud stále platné územní rozhodnutí vydané stavebním úřadem Mníšek pod Brdy pod č.j. SÚ 461/03 - ÚP 043/Tr dne 30. 10. 2003 či na něj navazující pravomocná a platná stavební povolení, v jejichž důsledku byla či má být v dotčené lokalitě již realizována nezbytná veřejná infrastruktura (tj. pravomocná stavební povolení č.j. SÚ 4071/04-3120/04/Tr; ze dne 6. 8. 2004 týkající se veřejného osvětlení, č.j. SÚ 4070/04-3140/04/Tr, ze dne 24. 8. 2004 týkající se místní komunikace a ozelenění; a č.j. SÚ 5798/04-3501/04-3501/04/Tr, ze dne 20. 10. 2004 týkající se vodovodu a

kanalizační přípojky). Dne 11. 5. 2023 zveřejnil pořizovatel nového územního plánu v obci Trnová, tj. Obecní úřad Trnová, na své úřední desce veřejnou vyhlášku - oznámení o zpřístupnění návrhu územního plánu Trnová o oznámení konání veřejného projednání. Zpřístupněny byly rovněž další dokumenty související s nově pořizovaným územním plánem obce Trnová. V návaznosti na to se proto klient jako dotčený vlastník, tedy vlastník pozemku parc. č. 146/53, k.ú. Trnová u Jíloviště, s návrhem územního plánu a v něm navrhovaným využitím plochy jeho pozemku do budoucna seznámil a zjistil, že pořizovatel v návrhu vymezuje plochu klientova pozemku jako plochu zeleně - sady a zahrady - tedy jako plochu do budoucna již nezastavitelnou, tedy plochu, která neumožňuje výstavbu rodinného domu. Klient jako vlastní pozemku parc. č. 146/53, k.ú. Trnová u Jíloviště dotčený návrhem územního proto nesouhlasí s vymezením plochy svého pozemku jako plochy zeleně - sady a zahrady v textové i grafické části navrhovaného územního plánu pro obec Trnovou, a proto tímto podává v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, jak proti nově navrhovanému využití plochy klientova pozemku, tj. pozemku parc. č. 146/53, k.ú. Trnová u Jíloviště, tak proti vymezení celých lokalit K.2 a K.3 v rámci dotčeného území obce Trnové, níže odůvodněnou námítku.

A) VYUŽITÍ PLOCHY POZEMKU DLE PŮVODNÍHO PLÁNU OBCE TRNOVÁ

Podle dnes již neúčinného územního plánu sídelního útvaru Trnová, schváleného obecním zastupitelstvem dne 8. 11. 1993 v Trnové, byla plocha klientova pozemku v souladu s článkem 3 odst. 4, písm. c) vyhlášky obce Trnová č. 7 o závazné části územního plánu sídelního útvaru Trnová, součástí zastavitelné obytné plochy, tj. plochy, na které bylo možné realizovat výstavbu individuálního bydlení. Je pravdou, že ohledně vymezení ploch původních pozemků parc. č. 140/1, 140/2, 146/1, a 146/14 vše v k. ú. Trnová u Jíloviště, tedy včetně plochy klientova pozemku a dalších pozemků, které vznikly důsledkem již shora zmíněné rozparcelace, existovala v minulosti neurčitost. Tato neurčitost vznikla z rozdílného vymezení ploch v rámci textové a grafické části tehdejšího územního plánu. Grafická část tehdejšího územního plánu vymezovala předmětné plochy jako plochy sportovní a rekreační - II etapa. Jeho textová část naopak uváděla, že plochy při severní straně vjezdové komunikace jsou rezervovány pro vybavenost veřejného charakteru (škola, pošta, obecní úřad apod.). Zbývající část plochy je rezervována pro obytnou zástavbu. Řešení shora uvedené situace nicméně upravoval v té době účinný zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ten v § 29 uváděl, že závazná část plánovací dokumentace je stanovena ve znění obecně závazné vyhlášky. Obecně závaznou vyhláškou však byla upravena pouze textová část tehdejšího územního plánu. Grafické znázornění plánovací dokumentace naopak součástí obecně závazné vyhlášky nebylo, proto na něj nemohlo být nahlíženo jako na právně závazné. Takový závěr byl podpořen rovněž sdělením úřadu Mníšek pod Brdy, jako příslušného stavebního úřadu, č.j. SÚ 1827/06-2806/04-Tr, ze dne 21. 3. 2006; stavební úřad potvrdil, že tehdejší pozemek parc. č. 146/1, k. ú. Trnová u Jíloviště, byl podle původního územního plánu vymezen jako zóna obytné zástavby. Tento závěr je pak logický i k původnímu pozemku parc. č. 146/14, ze kterého v důsledku rozparcelace vznikl i klientův pozemek parc. č. 146/53, k.ú. Trnová u Jíloviště, neboť textová část tehdejšího územního plánu upravovala, že kromě ploch při severní straně vjezdové komunikace, které byly rezervovány pro vybavenost veřejného charakteru (škola, pošta, obecní úřad apod.), byly zbývající části ploch rezervovány pro obytnou zástavbu. Podle předešlého územního plánu obce Trnová tedy byla plocha klientova pozemku určena k zastavění pro obytnou zástavbu, nejednalo se tedy o sportovní a rekreační plochu, jak uváděla v rozporu s textovou částí grafická část tehdejšího územního plánu. Toto vymezení umožňovala obytnou zástavbu s individuálními rodinnými domy, dvojdomy s ohrazenými zahradami s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou. Předpokládala se rovněž řadová zástavba kombinovaná s komerčním využitím, či drobným podnikáním. O správnosti shora uvedeného závěru svědčí rovněž i skutečnost, že na téměř celou dotčenou lokalitu bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí stavebního úřadu Mníšek pod Brdy pod č.j. SÚ 461/03-ÚP 043/Tr ze dne 30.10.2003 a na něj navazující pravomocná stavební povolení č.j. SÚ 4071/04-3120/04/Tr, ze dne 6. 8. 2004; č.j. SÚ 4070/04-3140/04/Tr, ze dne 24.8. 2004; a č.j. SÚ 5798/04-3501/04/Tr, ze dne 20.10.2004.

B) NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ PLOCHY POZEMKU DLE NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE TRNOVÁ

Podle nově pořizovaného územního plánu má být plocha klientova pozemku součástí lokality označované jako lokalita K.3. Způsob využití všech ploch nacházející se v této lokalitě je navrhován jako plochy zeleně - sady a zahrady. V případě, že tedy bude návrh územního plánu schválen zastupitelstvem obce Trnová v jeho současné podobě, bude klient moci svůj pozemek využít pro následující účely:

- a) Hlavní využití
 - zemědělský půdní fond (ZPF), pozemky zemědělsky obhospodařované
- b) Přípustné využití
 - do ploch zemědělských je zahrnuta zemědělská půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není;
 - maloplošné i velkoplošné sady, zatravněné sady i intenzivní sady;
 - zahrady, drobná držba s doprovodem vegetace;
 - umístění dopravní a technické infrastruktury.

Podrobnější informace k takto zvolenému způsobu využití nejsou stanoveny. Z aktuální podoby návrhu územního plánu proto není zřejmé, na základě jakých skutečností byla plocha klientova pozemku a tedy i celá lokalita K.3 zařazena mezi plochy zeleně, tedy nezastavitelné plochy, když stávající stav této lokality v současné době takovému využití vůbec neodpovídá a ani v minulosti neodpovídal.

C) ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY

1. Nedostatečně zjištěný skutkový stav představující nezákonnost

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu, která se týká zohledňování reálného stavu území při vytváření plánovací dokumentace, platí, že „[...] územní plán má především reflektovat reálný stav území. Je-li vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je přinejmenším vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí (rozsudek NSS ze dne 31.8. 2017, č.j. 4 As 118/2017 - 60)“1. V souladu s citovanou judikaturou Nejvyššího správního soudu je při vydávání nového územního plánu nutné reflektovat především reálný stav území, k čemuž však v případě lokality K.3 nedochází, a to v širších souvislostech. Tato lokalita a tedy i plocha klientova pozemku však byla v návrhu územního plánu vymezena bez ohledu na skutečný současný stav dotčeného území. Klient si je samozřejmě vědom, že ke dni podání této námítky nedisponuje přímo ve vztahu ke svému pozemku územním rozhodnutím, které by klienta opravňovalo umístit na svůj pozemek stavbu rodinného domu, nicméně pořizovatel, tedy obec Trnová, zcela bez jakýchkoliv relevantních důvodů vyčleňuje plochy pozemků nacházejících se v lokalitě Z.3 od všech ostatních pozemků nacházejících se v lokalitě Z.14. Toto vyčlenění činí pořizovatel i přes to, že (i) skutečný stav ploch pozemků nacházejících se v obou lokalitách K.3 a Z.14 je zcela totožný (viz níže přiložené satelitní snímky), že (ii) obě lokality tvoří jeden souvislý celek, dále (iii) nezohledňuje výše zmíněnou a provedenou parcelaci obou lokalit provedenou přímo se souhlasem obce Trnová a (iv) nezohledňuje pravomocné územní rozhodnutí vydané stavebním úřadem Mníšek pod Brdy pod č.j. SÚ 461/03-ÚP 043/Tr dne 30. 10. 2003 či na něj navazující pravomocná stavební povolení: č.j. SÚ 4071/04-3120/04/Tr, ze dne 6. 8. 2004; č.j. SÚ 4070/04-3140/04/Tr, ze dne 24. 8. 2004; a č.j. SÚ 5798/04-3501/04/Tr, ze dne 20.10. 2004 v jejichž důsledku je v lokalitě připravena veřejná infrastruktura, která je připravena nejen pro lokalitu Z.14, ale i pro lokalitu K.3.

VLOŽENÝ OBRÁZEK

(pohled na dotčené území vymezené v návrhu územního plánu, hlavní výkres)

S ohledem na výše uvedené argumenty proto lze současnou podobu návrhu územního plánu, který vymezuje nezastavitelnou plochu jak na klientově pozemku, tak i v celých Lokalitách K.3 a K.2, považovat za nezákonnou. Této nezákonnosti se mohou dotčení vlastníci domáhat před příslušnými soudy, což povede ke vzniku dalších souvisejících škod. Nad rámec výše uvedeného klient doplňuje, že původní žádost o vydání územního rozhodnutí (později pravomocně vydáno územní

rozhodnutí vydané stavebním úřadem Mníšek pod Brdy pod č.j. SÚ 461/03 - ÚP 043/Tr dne 30. 10.2003), zahrnovala rovněž lokalitu K.3., tedy i pozemek 146/14, který je v současné době v klientově vlastnictví, a dále pozemek parc. č. 140/2, který je v návrhu územního plánu součástí nově vymezené lokality K.2, o čemž vypovídá i části původní projektové dokumentace. Toto rovněž svědčí o tom, že území nově vymezených lokalit Z.14, K.2 a K.3 tvoří jeden souvislý funkční celek, který je dlouhodobě připravován na rozvoj obytné zástavby v Trnové. To, že shora uvedené územní rozhodnutí bylo následně vydáno v souvislosti s projektem Fontána V, aniž by obsahovalo plochy pozemků nově vymezených lokalit K.2 a K.3, bylo zapříčiněno pouze v té době zvoleným projektovým řešením tehdejšího investora, který dotčené pozemky v těchto lokalitách předpokládal zahrnout společně s dalšími pozemky v následné etapě projektu Fontána, a to konkrétně v projektu označeném jako Fontána VI. To je patrné nejen z provedené parcelace, ale i připravené veřejné komunikace a inženýrských sítí, které byla za tímto účelem povoleny (např. na sousedním pozemku parc. č. 146/1 je umožněna realizace veřejného osvětlení nebo veřejné komunikace). I přes výše uvedené skutečnosti je však v návrhu územního plánu navrhována změna využití plochy klientova pozemku, a to tak, že do budoucna bude jakákoliv realizace obytné výstavby znemožněna. Tato změna je přitom nelogická a diskriminační oproti pozemkům, které jsou součástí lokality Z.14, ač jejich stávající stav je totožný s pozemky, které jsou součástí lokalit K.2 a K.3. Pro takto diametrálně odlišné využití neexistuje žádný relevantní důvod, o čemž svědčí skutečnost, že zdůvodnění takového vyčlenění ve zveřejněných dokumentech zcela absentuje.

VLOŽENÝ OBRÁZEK

(pohled na lokalitu K.3 společně s lokalitou Z.14 v době před provedením terénních úprav směřující k realizaci obytné výstavby)

VLOŽENÝ OBRÁZEK

(pohled na lokalitu K.3 společně s lokalitou Z.14 v době v průběhu provádění terénních úprav směřujících k realizaci dopravní komunikace a dále obytné výstavby na dotčeném území)

VLOŽENÝ OBRÁZEK

(pohled na lokalitu K.3 společně s lokalitou Z.14 a K.2 podle katastru nemovitostí; je zřejmé, že celé území je v důsledku parcelace připravena na obytnou zástavbu).

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 As 300/2020 - 81, ze dne 11. 2. 2022 pak dále rovněž platí, že při vydávání změny územního plánu nebo při pořizování nového územního plánu je nutné reflektovat především reálný stav území a dále pravomocná územní rozhodnutí. K odchýlení se od reálného stavu nebo rozhodnutí musí být závažné důvody. Takové závažné důvody zde nejsou nicméně naplněny a ani nijak nevyplývají z pořizovatelem zveřejněných dokumentů. Jak již bylo uvedeno, klient se je vědom, že k dnešnímu dni nedisponuje ve vztahu ke svému pozemku územním rozhodnutím, nicméně je přesvědčen, že výše uvedené závěry je nutné vnímat v kontextu celé lokality dotčené projektem Fontána. S ohledem na výše uvedené proto platí, že pořizovatelem navrhované řešení nezohledňuje skutečný stav pozemků nacházejících se v lokalitách K.2 a K.3 a Z.14 a vyčleňuje tak lokality K.2 a K.3 diskriminačně ze zastavitelných ploch. To vše způsobí případnou nezákonnost v této podobě vydaného územního plánu, neboť pořizovatel nedostatečně zjistil skutkový stav v dotčeném území a nedůvodně zvýhodnil jednu lokalitu na úkor druhé.

1. Zásah do vlastnického práva a do legitimního očekávání vlastníka pozemku a nedostatečné odůvodnění

Dále platí, že pokud má při pořizování a vydání územního plánu dojít k zásahu do vlastnického práva, je takový zásah přípustný pouze v případě, že jej odůvodňuje konkrétní veřejný zájem, který převáží nad ochranou vlastnického práva. V souladu s usnesením Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120, platí, 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.“ Jak již bylo uvedeno výše, plocha klientova pozemku byla podle předešlého územního plánu obce Trnová určena k zastavení pro obytnou zástavbu. Pořizovatel i obec, pro kterou se územní plán zpracovává, musí vždy pečlivě a podrobně doložit, na základě jakých podkladů a skutečností dochází k plánované změně využití ploch; změna ze zastavitelných ploch na nezastavitelné plochy představuje totiž významný zásah do vlastnického

práva vlastníků dotčených pozemků. V této souvislosti navíc platí, že k odůvodnění této změny, které v tomto případě i zcela absentuje, nepostačuje pouhé tvrzení obce.² Proto v případě, že pořizovatel hodlá sáhnout k tomuto nejradikálnějšímu zásahu do vlastnického práva při pořizování územního plánu, tedy ke změně ploch pozemku ze zastavitelné na nezastavitelnou, musí tuto změnu řádně odůvodnit a podpořit relevantními daty.

V případě nově navrhovaných ploch K.2 a K.3 tomu tak však není, neboť pořizovatel v návrhu územního plánu požadavku na řádné zdůvodnění převažujícího veřejného zájmu nad ochranou klientova vlastnického práva a současně i řádného zdůvodnění ním zvoleného řešení z pohledu přiměřenosti nedostál (např. není jasné proč nebyla například zvolena etapizace před stanovením nezastavitelných ploch). Odůvodnění návrhu územního plánu navíc současně uvádí, že základem koncepce rozvoje území obce je zejména nerozvíjení dalších zastavitelných ploch nad rozsah stávajících zastavitelných ploch vymezených ve stávající ÚPD a nad rámec vydaných územních rozhodnutí na dělení pozemků. Jelikož jsou na většině v návrhu ÚP vymezených rozvojových ploch vydána územní rozhodnutí na dělení pozemků pro výstavbu rodinných domů a obslužných komunikací a navržená parcelace je již zanesena do katastrální mapy (návrh územního plánu tato správní rozhodnutí respektuje), je hlavním předmětem řešení územního plánu zejména usměrnění rozvoje prostřednictvím stanovení etapizace výstavby u ploch určených pro bydlení s ohledem na kapacitu inženýrské infrastruktury a vytvoření předpokladů pro komplexní stavební rozvoj obce zejména podmíněním realizace vyhovujícího občanského vybavení. Ač tedy odůvodnění návrhu územního plánu stanovuje, že je založen na nerozvíjení dalších zastavitelných ploch nad rozsah těch stávajících, a to při vědomosti připravené parcelace pro budoucí výstavbu rodinných domů, ve vztahu k pozemkům v lokalitě K.3 (současně i K.2) tyto zastavitelné plochy vyčleňuje z jejich stávajícího využití a činí je nezastavitelnými. Tento postup pořizovatele je tedy vnitřně rozporný.

Podle rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu platí, že v případě kdy pořizovatel bez jakéhokoliv zřejmého veřejného zájmu mění regulaci v území v neprospěch vlastníků, bude se vždy jednat o nepřiměřený zásah do základních práv, a to konkrétně do základních práv vlastnit majetek v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Je tomu tak proto, že tento zásah má vždy za následek velmi významné snížení hodnoty majetku dotčeného vlastníka, což je v současné situaci i případ mého klienta. Tímto zásahem navíc dojde i ke vzniku dalších souvisejících škod, jejichž náhrady se mohou dotčení vlastníci v důsledku nezákonnosti vydaného územního plánu v jeho navrhované podobě následně dožadovat.

Nad rámec výše uvedeného klient dodává, že tvrzení uvedené v textové části návrhu územního plánu, konkrétně v její urbanistické kompozici, a to že koncepce územního plánu nepodporuje zejména [...] nepodporuje vznik a rozšiřování zastavitelných ploch v blízkosti stávajících lesních pozemků na severním a severovýchodním okraji sídla Trnová“, které se vztahuje i na pozemek v klientově vlastnictví, není správné. Toto tvrzení vychází z nesprávného předpokladu, že plochy v lokalitě K.3 nebyly dle dřívějšího územního plánu zahrnuty do zastavitelných ploch, což není pravda. Jak již bylo výše uvedeno, plocha klientova pozemku byla dříve vymezena jako zastavitelná plocha bydlení, a nemůže tedy docházet ke vzniku nových rozšiřování stávajících zastavitelných ploch.

3. Absence řádného odůvodnění návrhu územního plánu ve vztahu k vytvoření lokality K.3

Textová část navrhovaného územního plánu navíc ve vztahu k lokalitám K.3 i K.2 uvádí, že vymezení těchto ploch je prováděno za účelem „plnohodnotného využití nesouvislých zbytků obtížně obhospodařovatelných ploch.“ V této souvislosti však není zřejmé, z jakého důvodu jsou plochy klientova pozemku zahrnuty do ploch zeleně - zahrady a sady, když sám pořizovatel v textové části navrhovaného územního plánu uvádí, že se jedná o obtížně obhospodařovatelné plochy; takové odůvodnění je nelogické a svědčí o absenci řádných důvodů pro zařazení aktuálně zastavitelných ploch v lokalitách K.2. a K.3 do nezastavitelných ploch. Rozporovat lze současně pořizovatelem tvrzenou nesouvislost těchto ploch, když z výše uvedených satelitních snímků, jakož i ze stávajícího stavu v dotčeném území či provedené parcelace, je jednoznačně patrné, že tyto plochy tvoří jeden souvislý celek společně s lokalitou Z.14. Jak již bylo výše uvedeno, vymezení

lokalit K.2, K.3 a Z.14 je navrhováno diskriminačním a tedy nezákonným způsobem, neboť všechny pozemky v nich se nacházející, jsou totožné z hlediska skutečného stavu, jejich vymezení v předešlém územním plánu, tak i z hlediska jejich budoucího využití, fungování a potřeb.

D) ZÁVĚR

S ohledem na výše uvedené skutečnosti proto klient považuje současnou podobu návrhu územního plánu, který vymezuje jak na klientově pozemku, tak i v celých lokalitách K.3 a K.2, nezastavitelnou plochu za případně nezákonnou. Plocha klientova pozemku, stejně jako celé lokality K.2 a K.3, spadají svým současným stavem do zastavitelných ploch, v rámci kterých je možná výstavba rodinných domů. Současně neexistují a ani nejsou pořizovatelem tvrzeny jakékoliv důvody, které by ospravedlnily změnu těchto ploch na nezastavitelné. Pořizovatelem navrhované řešení nezohledňuje skutečný stav pozemků nacházejících se v lokalitách K.2 a K.3 a Z.14 (např. provedenou parcelaci, vydaná a pravomocná správní rozhodnutí, současný charakter dotčeného území) a vyčleňuje lokality K.2 a K.3 diskriminačně ze zastavitelných ploch a mění je na nezastavitelné nezákonným způsobem.

E) NÁVRH

Na základě všech výše uvedených skutečností tímto jménem klienta zdvořile žádám, aby plocha klientova pozemku, tedy plocha pozemku parc. č.146/53, nacházející se v katastrálním území Trnová u Jíloviště, stejně jako zbývající část lokality K.3 a lokalita K.2, byly v novém územním plánu obce Trnová vymezeny jako součást lokality Z.14, jejíž způsob využití je: plochy bydlení - bydlení individuální, jak je tato lokalita vymezena v návrhu územního plánu zveřejněném pořizovatelem dne 11. 5. 2023 na úřední desce obce Trnová.“

¹ rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 As 300/2020 - 81, ze dne 11.2.2022

² ZÁHUMENSKÁ, Vendula, ZÁHUMENSKÝ, David. Obec a investor nad územním plánem: změny regulace, náhrady za zmařené investice a veřejná infrastruktura. Praha: Wolters Kluwer, 2022. Právo prakticky. ISBN 978-80-7676-323-4.

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k pozemkové parcele uvedené v uplatněné písemnosti konstatují následující:

Pisatel ve své námitce uvádí, že návrh územního plánu považuje v rozporu se základní ústavní zásadou právní jistoty, protože mění zastavitelné Pozemky na nezastavitelné. Dále pisatel uvádí, že nesouhlasí s vymezením plochy Pozemků jako plochy zeleně – sady a zahrady - vymezení ploch K.2 a K.3. Tuto skutečnost odůvodňuje v bodě A.) nesouladem s aktuálně platným stavem v otázce zastavitelnosti. Jsme přesvědčeni, že názor pořizovatele o tom, že pozemky uváděné v námitce pisatele skutečně nejsou zastavitelné, vychází z ověřených skutečností. Při tomto tvrzení vycházíme z výkresu nazvaného situace zastavovací regulační plán (jedná se o pojem, který nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně). Tento výkres je orazítkován stavebním úřadem Městského úřadu Mníšek pod Brdy jako součást územního rozhodnutí stavby č.j. 9977/08-836/2008-Min ze dne 20. 11. 2008, na které se pisatel ve své námitce odkazuje. Na orazítkovaném výkresu je vyznačena hranice řešeného území a je zřejmé, že její průběh prochází jižním okrajem p.p.č. 146/56,57 a 16. Jedná se však pouze o zanedbatelné části pozemku, kde by podle regulativů územního plánu umístit stavbu RD nebylo možné. Ostatní pisatelem uváděné pozemky jsou podle legendy dotčeny toliko návrhem na dělení pozemků. Nic na tom nemůže změnit ani skutečnost, že pozemek p.č. 146/1 je spolu s dalšími uveden v územním rozhodnutí SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20.11.2008 Trnová Fontána V - inženýrské sítě a komunikace pro budoucí zástavbu rodinnými domy, v právní moci ze dne 23.12.2008, se kterou bez výhrady souhlasíme. Z výsledné verze územního plánu je zřejmé, že rozsah vymezených zastavitelných ploch není v rozporu s vydanými správními rozhodnutími, které byly vydáno toliko na veřejnou technickou a dopravní vybavenost. Ostatně i sám pisatel připouští, že ohledně vymezení ploch původních pozemků parc. č. 140/1, 140/2, 146/1, a 146/14 vše v k. ú. Trnová u Jíloviště, tedy včetně plochy klientova pozemku a dalších pozemků, které vznikly důsledku již shora zmíněné rozparcelace, existovala

v minulosti neurčitost ohledně jejich zastavění. Odkaz na v té době účinný zákona č. 50/1976 Sb., stejně jako na nějaké sdělení stavebního úřadu v Mníšku pod Brdy je v tuto chvíli irelevantní a nepřiléhající, stejně jakékoliv odkazy na závaznost předchozí územně plánovací dokumentace ÚPN SÚ Trnová, která již pozbyla platnosti.

Dále k tvrzení pisatele uvedeném v bodě B), že z územního plánu není zřejmé, z jakého důvodu byl jeho pozemek zařazen do plochy K3, uvádíme následující: Návrh územního plánu k veřejnému projednání byl zpracován na základě výsledků společného jednání podle § 50 stavebního zákona a v souladu se stanovisky, případně dohody, které ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání vyplynuly. Jedná se o stanoviska a případně jeho změnu u Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále u odboru životního prostředí Městského úřadu Černošice č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořizování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu. Ostatně i z judikatury soudů vyplývá, že soulad se zákonem je posuzován v rámci řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. K tvrzení o rozporu s veřejným zájmem a ke snížení majetkové hodnoty nabyté v dobré víře, uvádíme že pisatelovo očekávání je de facto směřováno proti vydání stanovisek, která jsou v rozporu s jeho představami. V případě těchto stanovisek uplatněných dotčenými orgány v rámci projednávání územního plánu však nelze požadovat, aby věcně a místně příslušný dotčený orgán, který legitimní očekávání pisatele zjevně nezaložil, nepostupoval podle příslušného zákona, důsledkem čehož by mělo být vydání úplně jiného, pro pisatele plně vyhovujícího stanoviska. Za situace, kdy dotčený správní orgán postupuje v souladu s příslušným zvláštním zákonem a na základě zmocnění v něm uvedeném chrání veřejné zájmy, nelze vzít ani v potaz skutečnost, že pisateli svěřilo legitimní očekávání, která je vázáno k rozhodnutím vydaným jiným správním orgánem.

K textu odůvodnění námitky pisatele ve kterém uvádí, že podle judikatury NSS má územně plánovací dokumentace zohledňovat reálný stav území a je-li vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, pak má být na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí uvádíme, že územní plán v tomto ohledu není v rozporu ani s reálným stavem území (podle právního stavu evidovaného na katastru nemovitostí je pozemek pisatele veden se způsobem ochrany zemědělský půdní fond v druhu pozemku – zahrada), ani s vydanými správními rozhodnutími, které z hlediska staveb byly vydány toliko na veřejnou technickou a dopravní vybavenost, což ostatně pisatel potvrzuje, když v odůvodnění své námitky uvádí, že přímo ve vztahu ke svému pozemku nedisponuje žádným rozhodnutím, které by jej opravňovalo zde umístit stavbu rodinného domu. Tvrzení o tom, že pořizovatel vyčlenil jeho pozemek ze zastavitelné plochy bez jakýchkoliv relevantních důvodů, není pravdivé a bylo již vypořádáno v textu tohoto odůvodnění výše. Z tohoto vypořádání a z dalších argumentů, kdy pozemek nebyl určen vydanými správními rozhodnutími k výstavbě a v návrhu územního plánu je začleněn v souladu s právním stavem evidovaným v katastru nemovitostí je zřejmé, že proti tomuto způsobu zařazení nelze namítat ani nelogičnost ani diskriminaci. Respektování stanovisek dotčených orgánů hájících veřejný zájem vyplývající ze zvláštních zákonů, nemůže způsobovat nezákonnost regulace obsažené v územním plánu, je tomu přesně naopak, kdy nerespektování stanovisek by nezákonnost způsobilo. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu a v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení

vlastnického práva. Územní plán je dohodou v území vyjadřující kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů a vlastníků pozemků a staveb. Cílem je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využívání území. Tato koordinace veřejných a soukromých zájmů patří mezi základní cíle územního plánování definované v § 18 stavebního zákona. Zároveň uvádíme, že pořizovatel se v maximální možné míře snažil akceptovat vymezení zastavitelných ploch, tak aby vycházelo ze správních rozhodnutí, a přitom ještě mohlo dojít k zohlednění požadavků vycházejících z platné dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tato dokumentace v kapitole A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území v čl. (04a) a (04b) uvádí, že je třeba podporovat stabilizaci a postupně zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech a vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech. O tom, že území obce je vysoce urbanizovanou oblastí nelze ve vztahu k rozsahu vymezených zastavitelných ploch, které byly do územního plánu zařazeny s přihlédnutím k § 102 stavebního zákona, podle kterého by obci, v případě jejich vypuštění hrozily náhrady za změny v území, vůbec pochybovat. Navíc v kapitole B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu je v čl. (09a) pod písmenem b) uložen požadavek na prověření rozsahu a způsobu využití zastavitelných ploch vymezených v územních plánech obcí mimo jiné i s ohledem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Plochy vymezené územním plánem Trnová pro bydlení jsou tedy ve vztahu k výše uvedeným skutečnostem maximem možného.

Tvrzení pisatele o vydaných územních rozhodnutích nijak nezpochybňujeme, stejně jako skutečnost, že tato pravomocná rozhodnutí jsou ze zákona limitem pro změny v území, a dokonce limitem pro soudní přezkum opatření obecné povahy, pokud by obec měla územní plán, na jehož základě bylo tohoto rozhodnutí vydáno, a tento by bylo možné ještě soudně přezkoumat. Což však není případ Obce Trnová, kde platnost územního plánu skončila 31. 12. 2015, s čímž je ostatně pisatel seznámen, jak je z textu jeho připomínky zřejmé. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když předmětné pozemky zařadil v rámci ploch s RZV, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový územní plán odpovídal svým funkčním využitím pro danou lokalitu požadavkům z těchto rozhodnutí. Z existence těchto rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byla lokalita regulována dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době návrhu na rozhodnutí o námítce již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobena zcela novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Respektování stanovisek dotčených orgánů hájících veřejný zájem vyplývající ze zvláštních zákonů, nemůže způsobovat nezákonnost regulace obsažené v územním plánu, je tomu přesně naopak, kdy nerespektování stanovisek by nezákonnost způsobilo. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu a v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení

vlastnického práva. Územní plán je dohodou v území vyjadřující kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů a vlastníků pozemků a staveb. Cílem je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využívání území. Tato koordinace veřejných a soukromých zájmů patří mezi základní cíle územního plánování definované v § 18 stavebního zákona.

- **S.O.N.Y International Proprietary Limited zastoupený Mgr. Ing. Ing. Tomášem Kubíkem, advokátem, zastoupený Mgr. Pavlem Kropáčkem, písemnost ze dne 30. 6. 2023**

Citace: „Námítky proti návrhu územního plánu Trnová. Dne 15. 05. 2023 mi byl jako právnímu zástupci společnosti S.O.N.Y International Proprietary Limited, společnosti založené v Seychelské republice, se sídlem Suite 10, 3rd Floor, La Ciotat, Mont Fleuri, Mahé, Seychelles, reg. Č. 033010 (účastník) doručen do datové schránky a současně byl již 11. 05. 2023 vyvěšen veřejnou vyhláškou (Veřejná vyhláška – Oznámení o zpřístupnění návrhu územního plánu Trnová a oznámení konání veřejného projednání) na úřední desce pořizovatele, Obecního úřadu Trnová, návrh územního plánu obce Trnová (návrh). Účastník je vlastníkem pozemků v k.ú. Trnová, parc. č. 140/2, 140/148, 140/149, 140/150, 140/159, 140/160, 140/161, 140/213, 140/215, 146/11 (Pozemky) a jako vlastník Pozemků dotčených Návrhem nesouhlasí s vymezením plochy Pozemků jako plochy zeleně – sady a zahrady v textové i grafické části Návrhu, a proto tímto po dává (v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů) jak proti nově navrhovanému využití plochy Pozemků, tak proti vymezení celých lokalit K.2 a K.3, v rámci dotčeného území obce Trnová, tuto níže odůvodněnou námitku:

1. Nesoulad Návrhu s aktuálně platným stavem v otázce zastavitelnosti.

Dle Návrhu a podle přílohy Výkres základního členění území k Návrhu nového územního plánu k projednání na veřejném jednání dne 27.06.2023 není pozemek parc. č. 140/2 dotčen změnami, tzn. údajně zůstává nezastavitelný, protože byl stejně nezastavitelný (podle názoru pořizovatele Návrhu) podle původního územního plánu, který je již neplatný, a není zastavitelný ani podle územního rozhodnutí nebo stavebního povolení, ani žádného jiného dokumentu. Naopak současně na druhé straně obec v Návrhu údajně uznává, že ostatní pozemky Účastníka parc. č. 140/148, 140/149, 140/150, 140/159, 140/160, 140/161, 140/213, 140/215 a 146/111 jsou zastavitelné buď podle územního rozhodnutí z roku 2003/2004, územního rozhodnutí z roku 2008 Fontána V, nebo starého územního plánu nebo z dalších neuvedených důvodů. Pravděpodobně proto v Návrhu nového územního plánu obec označila tyto pozemky coby pozemky dotčené změnami. Tomu lze rozumět jediné tak, že ze zastavitelných Pozemků se k momentu zpracování Návrhu územního plánu podle názoru obce stávají nezastavitelné. Pozemky parc. č. 140/148, 140/149, 140/150, 140/159, 140/160, 140/161, 140/213, 140/215 a 146/111, které obec označila coby pozemky dotčené změnami, ale pozemek parc. č. 140/2 s nimi spojený, je označen jako nezastavitelný, protože nebyl zastavitelný podle názoru obce k momentu zadání zpracování návrhu nového ÚP, takže podle názoru obce není dotčen změnami. V textové části Návrhu je uvedeno (v části 5), že se vymezují plochy změn v krajině s označením K.1 až K.3, které jsou navrženy za účelem plnohodnotného využití nesouvislých zbytků obtížně obhospodařovatelných ploch. Logicky podle návrhu jen tyto pozemky v kategorii K.1, K.2 a K.3 jsou plochy změn v krajině, navíc s neodpovídajícím odůvodněním za účelem plnohodnotného využití nesouvislých zbytků obtížně obhospodařovatelných ploch. Podle toho lze dospět k závěru, že všechny ostatní pozemky nejsou dotčeny změnami. Takový postup a takové odůvodnění nejsou pravdivé a neodpovídají realitě. Podle textové části původního územního plánu, Stanoviska JUDr. Malečka k závaznosti územního plánu ze dne 14.03.2008, Vyhlášky č. 7 obce Trnová o závazné části územního plánu sídelního útvaru Trnová ze dne 22. 11. 1999, Sdělení stavebního úřadu č.j. SÚ 1827-06-2806/04-Tr ze dne 21.03.2006, jsou všechny pozemky Účastníka a společnosti ASÝLIE s.r.o. zastavitelné. Malé pozemky Účastníka parc. č. 140/148, 140/149, 140/150, 140/159, 140/160, 140/161, 140/213, 140/215 a 146/111 vznikly z původních pozemků parc. č. 140/1 a 146/1, pozemek parc. č. 140/2 existoval již v době Vyhlášky č. 7 a zůstal beze změn do dnešního dne. Tyto všechny tři původní pozemky, parcel č. 140/1, 146/1, 140/2, jsou uvedeny ve zmíněných dokumentacích jako zastavitelné. Navíc pozemky parc. č. 140/1 a 146/1 jsou uvedeny v územním rozhodnutí z roku

2003 a ve zmíněném územním rozhodnutí Středočeského kraje z roku 2004. Pozemky Účastníka parc. č. 140/148, 140/149, 140/150, 140/159, 140/160, 140/161, 140/213, 140/215 a 146/111 a pozemek parc. č. 146/1 jsou uvedeny v územním rozhodnutí z roku 2008 Fontána V. Pozemek Účastníka parc. č. 140/2 je uveden ve stavebním povolení na komunikace MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2. 3. 2010, v právní moci ze dne 24. 3. 2010, vydaném podle územního rozhodnutí z roku 2008 Fontána V, prodlouženo dne 27. 2. 2012 pod č.j. MUCE-7038/2012-260,11-Se. Podle grafické části starého územního plánu, která je v rozporu s jeho textovou částí (jak podrobně vysvětluje Stanovisko JUDr. Malečka k závaznosti UP ze dne 14.03.2008), jsou všechny pozemky na sever od příjezdové komunikace včetně plochy, na které se aktuálně nacházejí dotčené pozemky Účastník, označeny stejně – stejnou barvou. V hlavním výkresu Návrh nového územního plánu a Výkresu základního členění území všechny pozemky ovšem zůstaly ve stejné barvě, jak byly ve výkresech k původnímu územnímu plánu a zůstaly samozřejmě zastavitelné podle textové části nového Návrh, jenom Pozemky Účastníka, společnosti ASÝLIE s.r.o. a pozemky 146/14 a 146/53, které původně byly také ve vlastnictví společnosti ASÝLIE s.r.o. změnila barvu a staly se nezastavitelnými. Obec jako předkladatel Návrhu uvádí všechny do omylu, když tvrdí, že žádné pozemky nejsou dotčeny změnami, kromě pozemků ze skupin K.1, K.2 a K.3, tzn. ohledně pozemků Účastníka jen malé pozemky parc. č. 140/148, 140/149, 140/150, 140/159, 140/160, 140/161, 140/213, 140/215 a 146/111 označeny coby plochy změn v krajině, ostatní pozemky Účastníka (pozemek parc. č. 140/2) a všechny (i bývalé) pozemky společnosti ASÝLIE s.r.o. nejsou dotčeny změnami, což neodpovídá skutečnosti, a proto může Účastníkovi vzniknout nárok na náhradu škody za změny v území podle § 102 stavebního zákona. Pro případ rozporu mezi textovou a grafickou částí územního plánu nabízel řešení takto vzniklé neurčitosti i v té době účinný zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ten v § 29 uváděl, že závazná část plánovací dokumentace je stanovena ve znění obecně závazné vyhlášky. Obecně závaznou vyhláškou však byla upravena pouze textová část tehdejšího územního plánu. Grafické znázornění plánovací dokumentace naopak součástí obecně závazné vyhlášky nebylo, proto na něj nemohlo být nahlíženo jako na právně závazné. Takový závěr je podpořen rovněž sdělením stavebního úřadu Mníšek pod Brdy, jako příslušného stavebního úřadu, č.j. SÚ 1827/06-2806/04-Tr, ze dne 21. 3. 2006, který potvrdil, že tehdejší pozemky parc. č. 140/1, 146/1, 140/19 až 27, v k.ú. Trnová u Jíloviště, byly podle původního územního plánu vymezeny jako zóna obytné zástavby. Tento závěr je pak logický i k původním pozemkům, neboť textová část tehdejšího územního plánu upravovala, že kromě plochy při severní straně vjezdové komunikace, které byly rezervovány pro vybavenost veřejného charakteru (škola, pošta, obecní úřad apod.), byly zbývající části plochy rezervovány pro obytnou zástavbu (dnešní Z14, K2, K3 dle Návrhu). Z aktuální podoby Návrhu není zřejmé, na základě jakých skutečností byly Pozemky (lokality K.2) zařazeny mezi plochy zeleně, tedy nezastavitelné plochy, když stávající stav této lokality v současné době takovému využití vůbec neodpovídá a ani neodpovídal. Toto zařazení činí pořizovatel i přes to, že faktický stav Pozemků nacházejících se v lokalitách K.2, K.3 a Z.14 je totožný, že všechny tři lokality tvoří jeden souvislý celek, že nezohledňuje výše zmíněnou a provedenou parcelaci obou lokalit provedenou přímo se souhlasem obce Trnová a že nezohledňuje pravomocné územní rozhodnutí vydané stavebním úřadem Mníšek pod Brdy pod č.j. SÚ 461/03 – ÚP 043/Tr dne 30. 10. 2003 či na něj navazující pravomocná stavební povolení: č.j. SÚ 4071/04-3120/04/Tr, ze dne 6. 8. 2004; č.j. SÚ 4070/04-3140/04/Tr, ze dne 24. 8. 2004; a č.j. SÚ 5798/04-3501/04/Tr, ze dne 20. 10. 2004, v jejichž důsledku je v lokalitě připravena veřejná infrastruktura, která je připravena nejen pro lokalitu Z.14, ale i pro lokalitu K.2 a K3. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu (sp. zn. 5 AS 300/2020 – 81), ze dne 11. 2. 2022) rovněž platí, že při vydávání změny územního plánu nebo při pořizování nového územního plánu je nutné reflektovat především reálný stav území a dále pravomocná územní rozhodnutí. K odchýlení se od reálného stavu nebo rozhodnutí musí být závažné důvody. Takové závažné důvody však Účastníkovi ze zveřejněných dokumentů nejsou známy. S ohledem na výše uvedené Návrh nezohledňuje skutečný stav pozemků nacházejících se v lokalitách K.2 a K.3 a Z.14 a vyčleňuje tak lokality K.2 a K.3 diskriminačně ze zastavitelných ploch. To vše způsobí případnou nezákonnost Návrh, neboť pořizovatel nedostatečně zjistil skutkový stav v dotčeném území a nedůvodně zvýhodnil jednu lokalitu na úkor druhé. V souladu s usnesením Nejvyššího správního soudu ze dne

21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120, platí, že...veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou učiněna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Nad rámec výše uvedeného pro kontext doplňuji, že původní žádost o vydání územního rozhodnutí (později pravomocně vydáno územní rozhodnutí vydané stavebním úřadem Mníšek pod Brdy pod č.j. SÚ 461/03 – ÚP 043/Tr dne 30. 10. 2003), zahrnovala rovněž také lokalitu K.2, tedy i pozemek parc. č. 140/2, který je v Návrhu územního plánu součástí nově vymezené lokality K.2, o čemž vypovídá i částí původní projektové dokumentace. To rovněž svědčí o tom, že území nově vymezovaných lokalit Z.14, K.2 (a nakonec i K.3) tvoří jeden souvislý funkční celek, který je dlouhodobě připravován na rozvoj obytné zástavby v Trnové. Podle judikatury Nejvyššího správního soudu, která se týká zohledňování reálného stavu území při vytváření plánovací dokumentace, platí, že ...územní plán má především reflektovat reálný stav území. Je-li vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je přinejmenším vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byly na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí (rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2017, č.j. 4 As 118/2017 – 60).

2. Zastavitelnost Pozemků zaručuje Rozhodnutí

Aktuálně se podmínky pro další výstavbu v Trnové řídí dle územního rozhodnutí Stavebního úřadu Mníšek pod Brdy (Úřad) ze dne 30. 10. 2003, č.j. SÚ 461/03 – ÚP 043/Tr (Rozhodnutí). Rozhodnutí se týká stavby s názvem Fontána Trnová. Jeho součástí je územního rozhodnutí o umístění stavby, územního rozhodnutí o dělení (scelování pozemků) a územního rozhodnutí o využití území a zřízení zahrad. V případě vydání Rozhodnutí a v navazujících řízeních se postupuje dle zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (starý stavební zákon). V poučení uvedeném v Rozhodnutí je uvedeno, že se proti němu lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení, a to ke Krajskému úřadu Středočeského kraje (§54 odst. 2 zák. č. 71/1967, o správním řízení (starý správní řád). K podání odvolání došlo a Krajský úřad Středočeského kraje dne 26. 04. 2003 svým rozhodnutím č.j. ÚSR 138/2004/Pv Rozhodnutí (dle § 59 odst. 2 starého správního řádu) změnil v jeho výroku I. bodu a), b), d) g) a h) a taktéž v jeho podmínkách v bodě 5. Dosud platným územním rozhodnutím je Rozhodnutí ve znění provedených změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje. Platnost Rozhodnutí byla stavebním úřadem stanovena na 3 roky ode dne nabytí jeho právní moci, tj. do 13. 05. 2007. Zákonná úprava totiž umožňovala stavebnímu úřadu stanovit delší než zákonem určené 2 roky, přičemž při stanovení délky platnosti nebyl stavební úřad zákonem omezen.

Kromě toho existuje možnost zachování platnosti Rozhodnutí i po uplynutí lhůty stanoveném stavebním úřadem. Podle § 40 odst. 1 starého stavebního zákona je platnost Rozhodnutí zachována, pokud je ve lhůtě platnosti podána alespoň žádost o vydání stavebního povolení či je započato s využitím území ke stanovenému účelu. Na základě Rozhodnutí bylo přitom nejen opakovaně požádáno o vydání stavebního povolení, ale dokonce byla vydána pravomocná stavební povolení a navazující kolaudační rozhodnutí, jak je uvedeno detailněji níže. Zákonné požadavky pro zachování platnosti Rozhodnutí tedy byly splněny, a Rozhodnutí je tedy v současnosti platným územním rozhodnutím.

Dne 02. 08. 2004 byla podána žádost o vydání stavebního povolení na stavbu s názvem Vodní hospodářství sídelního útvaru Fontána Trnová – vodovodní a kanalizační přípojka, a to na základě Rozhodnutí (ve znění změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje). Stavební povolení bylo vydán Úřadem dne 20.10.2004 pod č.j. SÚ 5798/04-3501/04/Tr a nabylo právní moci dne 23.11.2004. Na základě tohoto stavebního povolení byla Úřadem dne 07.09.2005 a 31. 01. 2006 vydána kolaudační rozhodnutí pod č.j. SÚ 5252/05-3501/04-Tr, kterými bylo povoleno užívání této stavby a která nabyla právní moci dne 11. 10. 2005, resp. 07.03.2006.

Dále bylo na základě Rozhodnutí (a žádosti ze dne 14. 06.2004) dne 24.08.2004 Úřadem vydáno stavební povolení č.j. SÚ 4070/04-3140/04/Tr, kterým byla povolena stavba s názvem Dopravní řešení sídelního útvaru Fontána Trnová – místní komunikace a ozelenění, přičemž toto stavební povolení nabylo právní moci dne 29.09.2004. Užívání této stavby bylo následně Úřadem postupně

povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 6105/05-3140/04-Tr ze dne 14.09.2005, které poté nabylo právní moci dne 03.10.2005, a taktéž kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 10945/04-3140/04-Tr ze dne 22. 02.2005, které poté nabylo právní moci dne 14.03.2005.

Dne 02.08.2004 byla podána žádost o vydání stavebního povolení na stavbu s názvem Vodní hospodářství sídelního útvaru Fontána Trnová – vodovodní a kanalizační přípojka, a to na základě Rozhodnutí (ve znění změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje). Stavební povolení bylo vydáno Úřadem dne 20.10.2004 pod č.j. SÚ 5798/04-3501/04/Tr a nabylo právní moci dne 23.11.2004. Na základě tohoto stavebního povolení byla Úřadem dne 07.09.2005 a 31.01.2006 vydána kolaudační rozhodnutí pod č.j. SÚ 5252/05-3501/04-Tr, kterými bylo povoleno užívání této stavby a která nabylo právní moci dne 11.10.2005, resp. 07.03.2006.

Dále bylo na základě Rozhodnutí (a žádosti ze dne 14.06.2004) dne 24.08.2004 Úřadem vydán stavební povolení č.j. SÚ 4070/04-3140/04/Tr, kterým byla povolena stavba s názvem Dopravní řešení sídelního útvaru Trnová – místní komunikace a ozelenění, přičemž toto stavební povolení nabylo právní moci dne 29.09.2004. Užívání této stavby bylo následně Úřadem postupně povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 6105/05-3140/04-Tr ze dne 14.09.2005, které poté nabylo právní moci dne 03.10.2005, a taktéž kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 10945/04-3140/04-Tr ze dne 22.02.2005, které poté nabylo právní moci dne 14.03.2005, a taktéž kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 10945/04-3140/04-Tr ze dne 22.02.2005, které poté nabylo právní moci dne 14.03.2005.

Vzhledem k tomu, že všechna výše uvedená rozhodnutí, a to včetně Rozhodnutí, jsou opatřena doložkou právní moci, a s ohledem na §52 starého správního řádu, je pravomocné rozhodnutí závazné pro účastníky a pro všechny správní orgány.

Dle § 40 odst. 1 starého stavebního zákona platí, že rozhodnutí o umístění stavby a rozhodnutí o využití území platí dva roky ode dne, kdy nabylo právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech delší lhůtu (k čemuž ostatně Úřad přistoupil)¹, a v případě Rozhodnutí tedy platí lhůta v délce 3 let. Rozhodnutí však zároveň nepozbývá platnosti, pokud byla v těchto lhůtách podána žádost o stavební povolení nebo povolení k terénním úpravám a pracím podle starého stavebního zákona, nebo bylo-li započato s využitím území ke stanovenému účelu. V samotném Rozhodnutí je uvedeno, že k zachování jeho platnosti postačí podání žádosti o stavební povolení v této lhůtě. Tyto podmínky tedy byly v případě

¹ Dle starého stavebního zákona není stavební úřad nijak omezen v prodloužení délky platnosti územního rozhodnutí odchýlně od zákona.

Rozhodnutí splněny, ba dokonce proběhla i příslušná stavební a kolaudační řízení s pravomocným ukončením. Pro úplnost znovu dodáváme, že dle § 40 odst. 4 starého stavebního zákona je Rozhodnutí

závazné i pro právní nástupce jeho navrhovatele a ostatních účastníků územního řízení.

Lze tedy konstatovat, že v případě Rozhodnutí, ve znění jeho změn provedených Krajským úřadem Středočeského kraje, se jedná o platné a závazné rozhodnutí ve smyslu příslušných zákonů.

Není tedy pravdou, jak uvádí odůvodnění Návrhu, že Návrh je zpracován podle zákona a v souladu s prováděcími předpisy, s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou Středočeským krajem. Návrh je v přímém rozporu s Rozhodnutím, které je platné a aktuálně právně závazné.

Návrh se přímo dotýká majetkových zájmů Účastníka. Návrh je v rozporu se základní ústavní zásadou právní jistoty.

Pokud Návrh hodlá sáhnout k tomuto nejradikálnější zásahu do vlastnického práva při pořizování územního plánu, tedy ke změně Pozemků ze zastavitelných na nezastavitelné, musí tuto změnu řádně odůvodnit a podpořit relevantními daty. V případě nově navrhovaných ploch K.2 (Pozemky) a K.3 tomu tak není. Návrh požadavku na řádné zdůvodnění převažujícího veřejného zájmu nad ochranou vlastnického práva a současně i řádného zdůvodnění jím zvoleného řešení z pohledu přiměřenosti zcela nedostál.

Odůvodnění Návrhu obecně uvádí, že základem koncepce rozvoje území obce je zejména nerozvíjení dalších zastavitelných ploch nad rozsah stávajících zastavitelných ploch vymezených ve stávající ÚPD a nad rámec vydaných územních rozhodnutí na dělení pozemků. Jelikož jsou na většině v návrhu ÚP vymezených rozvojových ploch vydána územní rozhodnutí na dělení pozemků

pro výstavbu rodinných domů a obslužných komunikací a navržená parcelace je již zanesena do katastrální mapy (návrh územního plánu tato správní rozhodnutí respektuje), je hlavním předmětem řešení územního plánu zejména usměrnění rozvoje prostřednictvím stanovení etapizace výstavby u ploch určených pro bydlení s ohledem na kapacitu inženýrské infrastruktury a vytvoření předpokladů pro komplexní stavební rozvoj obce zejména podmíněním realizace vyhovujícího občanského vybavení.

I když odůvodnění Návrhu stanovuje, že je založen na nerozvíjení dalších zastavitelných ploch nad rozsah těch stávajících, a to při vědomosti připravené parcelace pro budoucí výstavbu rodinných domů, ve vztahu k pozemkům v lokalitě K.2 (případně i K.3), tyto zastavitelné plochy vyčleňuje z jejich stávajícího využití a činí je nezastavitelnými.

Podle rozhodovací práce Nejvyššího správního soudu platí, že v případě, kdy pořizovatel bez jakéhokoliv zřejmého veřejného zájmu mění regulaci v území v neprospěch vlastníka, bude se vždy jednat o nepřiměřený zásah do základních práv, a to konkrétně do základních práv vlastnit majetek v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Tímto zásahem tedy případně dojde ke vzniku dalších souvisejících škod, kterých se v důsledku nezákonnosti územního plánu mohou vlastníci dožadovat.

3. Vznik Pozemků v souladu se stanovisky úřadů za účelem jejich předběžné odsouhlasené zastavitelnosti

Předchozí územní plán předpokládal možnost zastavitelnosti Pozemků v přípustné vzdálenosti od lesa. Obec Trnová plánovala vydat vyhlášku obsahující příslušnou výjimku a plánovala schválit na Městském úřadu Černošice, odbor životního prostředí povolení výstavby cca 25 metrů od hranice lesa. Textová a grafická část předchozího územního plánu byly ve vzájemném rozporu ohledně Pozemků ve vlastnictví Účastníka a vůbec všech pozemků na sever od příjezdové komunikace.

Obec Trnová si nechala vypracovat právní stanovisko, a i z něj vyplývalo, že podle schváleného tehdy platného územního plánu bylo možné realizovat na Pozemcích výstavbu. Obec Trnová se snažila dát tuto disproporci, vzniklou z její viny, do pořádku: podávala žádosti o návrh řešení jak na Úřad, tak i na Městský úřad Černošice. Ve věci osobně jednal i tehdejší starosta obce pan Ing. Beneš. Doporučeným řešením pro obec ale byla změna územního plánu se zanesením možnosti výstavby na Pozemcích, nebo zpracování nové vyhlášky. Po volbách nové vedení obce tuto problematiku upozadilo, až zmizela z historické paměti.

Pozemky vznikly oddělením z původních pozemků parc. č. 140/1 a 146/1 v k. ú. Trnová, které byly určeny pro zónu obytné zástavby. Konstatuje to i stanovisko Úřadu ze dne 21.03.2006, s odvoláním se na vyhlášku obce Trnová č. 7, o závazné části územního plánu ze dne 22.11.1999.

V souladu s územním rozhodnutím č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20.11.2008, k němuž byla provedena parcelace celého území se souhlasem obce Trnová, byly dále vydány návazná rozhodnutí (např. Městský úřad Černošice, odbor dopravy, č.j. MUCE-7038/2012-280.11-Se ze dne 27.02.2012, Městský úřad Černošice, odbor dopravy, č.j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 02.03.2010), kde jsou přímo některé z Pozemků uvedeny jako pozemky určené k zastavění a je na stavbu vydáno i stavební povolení. Parcelace byla se souhlasem obce Trnová provedena takto právě proto, aby Pozemky byly připojené komunikacemi k ostatní zástavbě. Počítalo se s úpravou tehdy platného územního plánu tak, aby Pozemky byly součástí celého projektu pracovně nazývaného Fontána Trnová.

Z tohoto postupu obce lze jednoznačně dosledovat, že obec vždy považovala Pozemky za zastavitelné, a reflektovala to ve veškerých dokumentech.

Omezení pro Pozemky definované Návrhem je v rozporu s dříve vydanými platnými a závaznými rozhodnutími, a dřívějším územním plánem a právy jím garantovanými.

Návrh je v rozporu s veřejným zájmem a snižuje majetkovou hodnotu Účastníka, nabytou v dobré víře za platného právního stavu. Dále je v rozporu se stále platným Rozhodnutím a dalšími dokumenty a nezachovává podmínky vymezené ve dříve vydaných rozhodnutích. Obecným zájmem právního státu je zásada právní stability a předvídatelnosti (správních) rozhodnutí. Návrhem dochází k dříve nepředvídatelnému právnímu stavu, poškození majetkových zájmů Účastníka a právní jistoty.

Účastník žádá, aby Návrh zrušil veškerá omezení pro Pozemky, která jsou v Návrhu uváděny, zejména zahrnutí Pozemků do kategorie NZz (plocha neurbanizovaná, sady a zahrady).

Platnost posledního územního plánu v obci Trnová skončila v r. 2015. V té době Pozemky existovaly pod stávajícím označením. Tyto Pozemky je v tehdejší veškeré dokumentaci a komunikaci obce označovány jako pozemky k zastavění. Účastník si Pozemky pořídil s tímto vědomím jejich použitelnosti. Pokud Návrh Pozemky charakterizuje jako nezastavitelné, jde o svévolnou změnu a současně porušení zásady právní jistoty ze strany pořizovatele územního plánu (obce).

Pozemky v k.ú. Trnová, parc. č. 140/148, 140/149, 140/150, 140/159, 140/160, 140/161, 140/213, 140/215, 146/111 (na LV 1014), na severní hranici katastru obce Trnová, západní část, vše ve vlastnictví Účastníka, vznikly z původních velkých parcel č. 140/1 a 146/1.

Před zpracováním projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí Fontána V existovaly velké pozemky parc. č. 140/1, 146/1, 146/16 a 146/14, ještě před rozdělením na jednotlivé parcely pro výstavbu rodinných domů a umístěním inženýrských sítí a komunikace podle projektové dokumentace k etapě Fontána V a Fontána VI původního developerského projektu Fontána Trnová a dále pozemek parc. č. 140/2.

Tyto velké parcely před rozdělením a pozemek parc. č. 140/2 byly určeny pro obytnou zástavbu na základě územního plánu a územního rozhodnutí z roku 2003, Sdělení stavebního úřadu ze dne 21.03.2006 a Stanoviska k závaznosti územního plánu ze dne 14.03.2008, proto bylo v roce 2008 bez problémů vydáno územní rozhodnutí pro projekt Fontána V, které nabylo právní moci dne 23.12.2008 a je i nyní platné, k tomu stavební povolení na komunikace z roku 2010, prodloužené v roce 2012.

Pozemky mohly být rozparcelovány i jinak, zejména v severní části projektu, ale bylo to provedeno tak, jak je aktuálně zapsáno v katastru nemovitostí. Podle projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí Fontána V vznikly malé pozemky na severní hranici projektu (parc. č. 140/148, 140/149, 140/150, 140/159, 140/160, 140/161, 140/213, 140/215 a 146/111), které jsou uvedeny v územním rozhodnutí Fontána V.

Na těchto pozemcích se samozřejmě nedají stavět rodinné domy z důvodu jejich velikosti. Nikdo také nezamýšlel výstavbu rodinných domů pouze na těchto samotných pozemcích, na kterých bylo zamýšleno pouze vybudování přípojek na inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektro) pro nové stavební pozemky, které vzniknou rozdělením pozemku parc. č. 140/2 (také beze sporu zastavitelná podle všech zmíněných dokumentů) na 8 jednotlivých pozemků a sloučením těchto 8 pozemků s malými výše uvedenými pozemky, zmíněnými v územním rozhodnutí Fontána V. Následně vznikne 8 samostatných parcel pro výstavbu rodinných domů na severní hranici bývalého projektu Fontána Trnová tak, jak uvedeno v přiloženém geometrickém plánu.

S tímto záměrem souhlasily všechny příslušné úřady, důkazem toho je vydané územní rozhodnutí Fontána V a stavební povolení na komunikace, bez toho by tyto dokumenty nebyly vydány a nebylo by nakonec povoleno všemi příslušnými úřady přeparcelování původních parcel 140/1 a 146/1 podle GP a PD k UR Fontána V tak, aby v důsledku toho rozdělení/sloučení vůbec vznikly Pozemky, určené podle všeho k výstavbě RD po následujícím rozdělení pozemku parc. č. 140/2 na 8 parcel a sloučení těchto nových parcel s pozemky parc.č. 140/148, 140/149, 140/150, 140/159, 140/160, 140/161, 140/213, 140/215 a 146/111 podle nového GP. Všechny dotčené úřady včetně obce Trnová považovaly Pozemky za zastavitelné a počítaly s budoucí výstavbou na Pozemcích.

U tohoto záměru bylo počítáno s tím, že na pozemku parc. č. 140/1, který také v dnešní podobě vznikl při rozparcelování velkého původního pozemku parc. č. 140/1 v okamžiku zpracování projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí Fontána V a příslušných geometrických plánů, bude umístěna příjezdová komunikace a inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektro, veřejné osvětlení), které budou sloužit jak pro pozemky sousedící s komunikací na pozemku parc. č. 140/1 z jihu, tak i pro všech nových 8 parcel, jak zobrazuje geometrický plán a projektová dokumentace Fontána V, ze severu, a na těchto pozemcích bude možné stavět rodinné domy.

Velké původní pozemky parc. č. 146/1, 146/14, 146/16 byly podle všech zmíněných dokumentů zastavitelnými. Pokud by to bylo jinak, tak by záměr napojit na inženýrské sítě a komunikace pozemky zapsané na LV 844 nedostal souhlas od příslušných úřadů, nebylo by vydáno ani územní rozhodnutí Fontána V, ani stavební povolení na komunikace, ve kterém jsou uvedeny: pozemek

parc. č. 140/2 ve vlastnictví Účastníka a pozemky parc.č. 146/58, 146/59 ve vlastnictví společnosti ASÝLIE s.r.o. Nebylo by nakonec ani všemi příslušnými úřady povoleno přeparcelování původních pozemků parc. č. 146/1, 146/14, 146/16 podle GP a PD k UR Fontána V tak, aby v důsledku toho rozdělení / sloučení vůbec vznikly pozemky, určené podle všeho k výstavbě RD, které teď vlastní společnost ASÝLIE s.r.o. na LV 844 (pozemky parc. č. 146/16, 146/54, 146/55, 146/56, 146/57, 146/58, 146/59) a bývalé pozemky ASÝLIE s.r.o. parc. č. 146/14 a 146/53. Nebyl by ani důvod oddělit nový pozemek parc. č. 146/1, určený pro komunikace a inženýrské sítě podle územního rozhodnutí Fontána V tak, jak je aktuálně zanesen v katastru nemovitostí. Tento pozemek má totiž smysl zejména pro zajištění přístupu k pozemkům společnosti ASÝLIE s.r.o., k bývalým pozemkům ASÝLIE s.r.o. 146/14, 146/53 a pro napojení těchto pozemků na inženýrské sítě, jinak by v tomto provedení byl zcela zbytečný.

V rozporu se stávajícím právním stavem garantovaným zákony předpokládá Návrh vypustit tyto pozemky (které v souladu s celkovou koncepcí, logicky a na základě pravomocných vydaných rozhodnutí jsou určeny k zastavění a do původního projektu patří, dále jsou součástí celého konceptu a schváleného developerského záměru, bezproblémově by mohly a měly by být napojeny na inženýrské sítě a komunikace a jsou určeny pro výstavbu rodinných domů) z ploch určených k zastavění.

Tím může vzniknout nejenom škoda vlastníkům těchto Pozemků jejich znehodnocením, ale i újma celému konceptu projektu a znehodnocení obrovských investic, které investor projektu Fontána V musí vynaložit na výstavbu komunikací a kompletních inženýrských sítí na pozemcích parc. č. 140/1 a 146/1, určených pro tyto účely na základě územního rozhodnutí Fontána V. Přibližně 50% takových nákladů by vynaložil na zbytečné vybudování komunikace inženýrské sítě k nezastavitelným pozemkům, což činí další výstavbu v Trnové ekonomicky neobhajitelnou.

4. Selektivní, účelový přístup Návrhu k návaznosti na aktuálně platný stav

Pokud mají být Pozemky podle Návrhu nezastavitelné, potom je Návrh vnitřně rozporný v tom, že v rozporu se všemi stávajícími pravomocnými dokumenty územního plánování a v rozporu s veškerou argumentací v Návrhu je určen k zastavění také například pozemek parc.č. 140/42.

Tento pozemek nikdy nebyl součástí žádného územního rozhodnutí jako zastavitelný, podle předchozího územního plánu neměl z pohledu zastavitelnosti žádné přednostní postavení před tehdejšími pozemky parc. č. 140/1, 146/1, 146/16, 146/14, 140/2, z nichž byly později odděleny Pozemky. Na rozdíl od Pozemků nebyly k pozemku parc. č. 140/42 naplánována žádná komunikace ani přivedení inženýrských sítí.

Ze strany pořizovatele Návrhu tak musí jít o chybu, když Pozemky (hraničící s komunikací a s naplánovanými inženýrskými sítěmi, zastavitelné podle stávající dokumentace) vyčleňuje v Návrhu jako nezastavitelné, a naopak pozemek parc. č. 140/42 nechává jako zastavitelný bez faktických předpokladů k zastavitelnosti. Kontrast přístupu Návrhu k Pozemkům a pozemku parc. č. 140/42 je také do budoucna silným důkazem v případném sporu o náhradu škody znehodnocením Pozemků, kdy škoda může dosáhnout i částek několika desítek miliónů Kč.

5. Selektivní, účelový přístup Návrhu k ochraně lesa

Návrh vylučuje Pozemky jako zastavitelné také s podporou argumentace ochrany lesa. Tato argumentace je ale nesprávná a irelevantní, protože:

- a) v žádném případě není stanoveno zákonem, že nelze povolit stavbu rodinných domů na pozemku částečně umístěném v ochranném pásmu lesa;
- b) tato otázka není věcná v územním plánování, neměla by být řešena nyní v okamžiku projednávání a schvalování Návrhu nového územního plánu;
- c) na některých Pozemcích lze postavit rodinné domy i mimo ochranné pásmo lesa;
- d) některé Pozemky se dají dále rozdělit anebo sloučit tak, aby v důsledku rozdělení anebo sloučení vznikly stavební pozemky mimo ochranné pásmo lesa;
- e) zákon předpokládá, že lze požádat o výjimku z ochranného pásma lesa, případně i jenom na 35 metrů. V případě udělení výjimky lze na všech Pozemcích stavět bez žádných změn ve smyslu rozdělení anebo sloučení parcel. Taková výjimka by byla logická a odpovídala by skutečnosti, protože skutečná hranice lesa se nachází mnohem dál, než je vyznačena na katastrální mapě. Újma

by tak nevznikla koncepci ochrany přírody a krajiny, ani lesu ani žádné třetí osobě. Podobných výjimek bylo v katastru obce Trnová uděleno několik desítek, kdy zastavěné pozemky byly přímo na hranici s lesními pozemky, zejména na západní, jižní i východní straně obce Trnová. Týká se to například pozemků parc. č. 215/1, 216/3, 216/4, 216/5, 216/6, 216/8, 216/9, 217/10, 217/17, 217/18, 218/1, 218/2, 218/4 až 218/8 a mnoha dalších, přímo sousedících s lesními pozemky a skutečným lesem, na kterých byly v minulosti zkolaudovány rodinné domy.

f) V Návrhu obce nejsou akcentované principy uplatněny pro všechny účastníky a pozemky ve stejném rozsahu, se stejnými důsledky, stejně spravedlivé, nestranné a s rovným přístupem k účastníkům. Obec v Návrhu označila jako zastavitelný například pozemek parc. č. 140/42 o výměře 4.971 m² ve vlastnictví společnosti Domy Trnová, s.r.o., který přímo sousedí s lesními pozemky jak na jihu – lesní pozemek parc. č. 142/2 o výměře 8.162 m², tak i na západě – lesní pozemek parc. č. 412/1 v kat. území Jíloviště o výměře 373.021 m², a navíc na těchto sousedících pozemcích se skutečně nachází les, čemuž tak není v případě Pozemků Účastníka K2 (a např. i pozemků ASÝLIE s.r.o., a bývalých pozemků společnosti ASÝLIE s.r.o. 146/14, 146/53, tj. K3).

Návrh akcentuje principy ochrany přírodních hodnot, rozvoje obce, historických památek obce, ale nerespektováním stávajícího platného právního stavu porušuje základní právní principy právního státu, princip právní jistoty, právo na vlastnictví a jeho ochranu a právo na ochranu investic, garantované i mezinárodními úmluvami. To vše za situace, kdy vlastníci nemovitostí dotčené Návrhem (např. Účastník) investovali řádově desítky milionů Kč do pořízení těchto nemovitostí a jejich dalšího developmentu, který je aktuálně chráněn platnými rozhodnutími vydanými na základě zákona a v souladu se zákonem. Přijetí Návrhu povede ke škodám velkého rozsahu na majetku soukromých vlastníků, za které musí být případně vyvozena odpovědnost, a to občanskoprávní z titulu náhrady škody a pravděpodobně trestněprávní.

Účastník zde neshledává žádný právní a zákonný důvod pro úpravu jím vlastněných Pozemků Návrhem, který je v rozporu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími.

Jako dotčená osoba má účastník za to, že Návrh nemůže být v navržené podobě vydán a schválen a musí být uveden do souladu s platnými a závaznými rozhodnutími, zejména Rozhodnutím.

Z Návrhu je třeba vypustit omezující podmínky nad rámec Rozhodnutí, a jakákoliv územní pravidla stanovená v návrhu mají být v souladu s dříve vydanými, platnými a závaznými rozhodnutími, která stanoví práva Účastníka.

Jak již bylo výše uvedeno, vymezení lokalit K.2, K.3 a Z.14 je navrhováno diskriminačním a tedy nezákonným způsobem, neboť všechny pozemky v nich nacházející se, jsou totožné z hlediska faktického stavu, jejich vymezení v předešlém územním plánu, i z hlediska jejich budoucího využití, fungování a potřeb.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti proto Účastník považuje současnou podobu Návrhu, který vymezuje na Pozemcích (přesněji v lokalitách K.2 a K.3) nezastavitelnou plochu za nezákonnou. Pozemky (celé lokality K.2 a K.3) spadají svým současným stavem do zastavitelných ploch, v rámci kterých je možná výstavba rodinných domů. Současně neexistují a ani nejsou pořizovatelem uvedeny důvody, které by ospravedlnily změnu těchto ploch na nezastavitelné. Pořizovatelem navrhované řešení nezohledňuje faktický stav pozemků nacházejících se v lokalitách K.2 a K.3 a Z.14 (např. provedenou parcelaci, vydaná a pravomocná správní rozhodnutí, současný charakter dotčeného území) a vyčleňuje lokality K.2 (Pozemky) a K.3 diskriminačně ze zastavitelných ploch a mění je na nezastavitelné nezákonným způsobem.

Na základě všech výše uvedených skutečností tímto zdvořile žádám, aby Pozemky, nacházející se v katastrálním území Trnová u Jíloviště (stejně jako lokality K.2 a K.3, byly v novém územním plánu obce Trnová vymezeny jako součást lokality Z.14, jejíž způsob využití je: plochy bydlení – bydlení individuální, jak je tato lokalita vymezena v návrhu územního plánu zveřejněném pořizovatelem dne 11. 5. 2023 na úřední desce obce Trnová.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k pozemkovým parcelám uvedené v uplatněné písemnosti konstatují následující: Pisatel ve své námitce namítá nesoulad územního plánu v otázce zastavitelnosti,

přičemž se zabývá otázkou zastavitelnosti/ nezastavitelnosti ve vztahu k dnes již neplatnému územnímu plánu nebo ke stanovisku JUDr. Malečka k závaznosti tohoto, dnes již neplatného územního plánu. Obec Trnová pořizuje nový územní plán a podle stavebního zákona vyhodnocuje připomínky a námitky uplatněné v řízení o územním plánu k tomuto návrhu. Provádět vyhodnocení pozemků pisatele ve vztahu k předchozímu, dnes již neplatnému územnímu plánu (jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou), nebo ke stanovisku JUDr. Malečka je v případě projednávaného návrhu územního plánu irelevantní, stejně jako odkaz na právo vzniku zastavitelných pozemků podle stanovisek úřadů vydaných za účelem jejich předběžné odsouhlasené zastavitelnosti, kterému se budeme věnovat v textu níže.

Dále pisatel uvádí, že Obec jako předkladatel návrhu územního plánu uvádí všechny do omylu, když tvrdí, že žádné pozemky nejsou dotčeny změnami, kromě pozemků ze skupin K.1, K.2 a K.3. S tímto tvrzením pisatele nesouhlasíme a považujeme jej za výsledek neznalosti pojmů stavebního zákona, kde je plocha změny v krajině definovaná v § 2 odst. (1), písm. k) stavebního zákona, což není totéž jako pojem změna v území definovaná podle § 2 odst. (1) písm. a) stavebního zákona, kterou měl pravděpodobně pisatel na mysli ohledně využití nebo prostorového uspořádání u ostatních ploch/ pozemků dotčených návrhem územního plánu.

Dále pisatel nesouhlasí s vymezením pozemků nacházejících se v lokalitách K.2 a K.3 a Z.14 z důvodu jejich diskriminačního vyčlenění ze zastavitelných ploch, což považuje za nezákonnost, protože pořizovatel si podle pisatele nedostatečně zjistil skutkový stav v dotčeném území a nedůvodně zvýhodnil jenu lokalitu na úkor druhé. Jsme přesvědčeni, že názor pořizovatele o tom, že pozemky uváděné v námitce pisatele skutečně nejsou zastavitelné, vychází z ověřených skutečností. Při tomto tvrzení vycházíme z výkresu nazvaného situace zastavovací regulační plán (jedná se o pojem, který nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně). Tento výkres je orazítkován stavebním úřadem Městského úřadu Mníšek pod Brdy jako součást územního rozhodnutí stavby č.j. 9977/08-836/2008-Min ze dne 20. 11. 2008, na které se pisatel ve své námitce odkazuje. Na orazítkovaném výkrese je vyznačena hranice řešeného území a je zřejmé, že její průběh prochází jižním okrajem p.p.č. 146/56,57 a 16. Jedná se však pouze o zanedbatelné části pozemku, kde by podle regulativů územního plánu umístit stavbu RD nebylo možné. Ostatní pisatelem uváděné pozemky jsou podle legendy dotčeny toliko návrhem na dělení pozemků. Nic na tom nemůže změnit ani skutečnost, že pozemek p.č. 146/1 je spolu s dalšími uveden v územním rozhodnutí SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20.11.2008 Trnová Fontána V - inženýrské sítě a komunikace pro budoucí zástavbu rodinnými domy, v právní moci ze dne 23.12.2008, se kterou bez výhrady souhlasíme. Z výsledné verze územního plánu je zřejmé, že rozsah vymezených zastavitelných ploch v rozporu s vydanými správními rozhodnutími, které byly vydány toliko na veřejnou technickou a dopravní vybavenost, není.

Návrh územního plánu Trnová k veřejnému projednání byl zpracován na základě výsledků společného jednání podle § 50 stavebního zákona a v souladu se stanovisky, případně dohody, které ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání vplynuly. Jedná se o stanoviska a případně jeho změnu u Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále u odboru životního prostředí Městského úřadu Černošice č.j. MUCE 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořizování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu. Tvrzení o tom, že pořizovatel bez jakéhokoliv zřejmého veřejného zájmu měnil regulaci v území v neprospěch vlastníka, tak považujeme za spolehlivě vyvrácené. Pisatelovo očekávání je směřované de facto proti vydání

stanovisek, která jsou v rozporu s jeho představami. V případě těchto stanovisek uplatněných dotčenými orgány v rámci projednávání územního plánu však nelze požadovat, aby věcně a místně příslušný dotčený orgán, který legitimní očekávání pisatele zjevně nezaložil, nepostupoval podle příslušného zákona, důsledkem čehož by mělo být vydání úplně jiného, pro pisatele plně vyhovujícího stanoviska. Za situace, kdy dotčený správní orgán postupuje v souladu s příslušným zvláštním zákonem a na základě zmocnění v něm uvedeném, chrání veřejné zájmy, nelze vzít ani v potaz skutečnost, že pisateli svědčilo legitimní očekávání, které je vázáno k rozhodnutím vydaným jiným správním orgánem. Respektování stanovisek dotčených orgánů hájících veřejný zájem vyplývající ze zvláštních zákonů, nemůže způsobovat nezákonnost regulace obsažené v územním plánu, je tomu přesně naopak, kdy nerespektování stanovisek by nezákonnost způsobilo. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu a v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán je dohodou v území vyjadřující kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů a vlastníků pozemků a staveb. Cílem je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využívání území. Tato koordinace veřejných a soukromých zájmů patří mezi základní cíle územního plánování definované v § 18 stavebního zákona. Tvrzení pisatele o vydaných územních rozhodnutích nijak nezpochybňujeme, stejně jako skutečnost, že tato pravomocná rozhodnutí jsou ze zákona limitem pro změny v území, a dokonce limitem pro soudní přezkum opatření obecné povahy, pokud by obec měla územní plán, na jehož základě bylo toto rozhodnutí vydáno, a tento by bylo možné ještě soudně přezkoumat. Což však není případ Obce Trnová, kde platnost územního plánu skončila 31. 12. 2015, s čímž je ostatně pisatel seznámen, jak je z textu jeho připomínky zřejmé. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když předmětné pozemky zařadil v rámci ploch s RZV, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový územní plán odpovídal svým funkčním využitím pro danou lokalitu požadavkům z těchto rozhodnutí. Z existence těchto rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byla lokalita regulována dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době návrhu na rozhodnutí o námitce již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobeno zcela novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je zejména značný plošný rozsah umístěvaného záměru, u kterého dotčený orgán ochrany přírody a krajiny shledal zásah do krajinného rázu, a proto v souladu s veřejnými zájmy hájenými na základě zvláštních zákona uplatnil ve svém stanovisku požadavky ve vztahu k řešení této problematiky v regulačním plánu. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byly pozemky součástí zastavitelné plochy a na základě nichž byla vydána správní rozhodnutí) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném

stavebním zákoně nebyl upraven pojem udržitelného rozvoje a ochrana nezastavěného území a stejně tak nebylo požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. V současné době lze spolehlivě konstatovat, že návrh takto rozsáhlých zastavitelných ploch by v novém právním prostředí stavebního zákona platného v době návrhu na rozhodnutí o námitce, v žádném případě nemohl projít kladným projednáním! Zároveň uvádíme, že pořizovatel se v maximální možné míře snažil akceptovat vymezení zastavitelných ploch, tak aby vycházelo ze správních rozhodnutí, a přitom ještě mohlo dojít k zohlednění požadavků vycházejících z platné dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tato dokumentace v kapitole A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území v čl. (04a) a (04b) uvádí, že je třeba podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech a vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech. O tom, že území obce je vysoce urbanizovanou oblastí nelze ve vztahu k rozsahu vymezených zastavitelných ploch, které byly do územního plánu zařazeny s přihlédnutím k § 102 stavebního zákona, podle kterého by obci, v případě jejich vypuštění hrozily náhrady za změny v území, vůbec pochybovat. Navíc v kapitole B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu je v čl. (09a) pod písmenem b) uložen požadavek na prověření rozsahu a způsobu využití zastavitelných ploch vymezených v územních plánech obcí mimo jiné i s ohledem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Plochy vymezené územním plánem Trnová pro bydlení jsou tedy ve vztahu k výše uvedeným skutečnostem maximem možného. Shrnujeme, že vymezení ploch K.2 a K.3 je v souladu s požadavky uvedenými ve stanoviscích dotčených orgánů a zároveň i naplněním výše uvedených požadavků krajské dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Na závěr ještě jednou připomínáme, že obec nemá platný územní plán a předmětné pozemky nejsou součástí zastavěného území vymezeného samostatným postupem podle § 58 stavebního zákona! Předmětné pozemky jsou tedy nezastavěným územím a není možné na nich realizovat prakticky žádnou výstavbu. K části textu pisatele, ve kterém pak uvádí, že obec plánovala vydat vyhlášku obsahující výjimku z ochranného pásma lesa – povolení výstavby cca 25 metrů od hranice lesa uvádíme, že obec k vydání takové vyhlášky nemá obec svěřenou zákony žádnou kompetenci a jednalo by se tak o nezákonnost, výjimku ze zákona může vydat pouze věcně a místně dotčený správní orgán státní správy lesů.

- **Domy Trnová s.r.o., v zastoupení Mgr. Lucií Ježkovou, č. spisu 33/00126, dopisem ze dne 4. 7. 2023**

Citace: „Námítky proti návrhu územního plánu Trnová.

1. Domy Trnová s.r.o., IČ: 090 39 066, se sídlem Kaprova 42/14, 110 00 Praha 1 (dále dotčená osoba) je ve smyslu ust. § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále stavební zákon) jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení osobou oprávněnou podat námítky proti návrhu územního plánu Trnová, jehož zpracovatelem je Ing. arch. Miliš Maryška, Letohradská 3/369, 170 00 Praha 7, a pořizovatelem je Obecní úřad Trnová, Trnová 80, 252 10 Mníšek pod Brdy. Do 14.10.2021 byl pořizovatelem územního plánu Trnová Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice (dále návrh územního plánu Trnová).

2. Dotčené osobě svědčí vlastnické právo k pozemkům a stavbám zapsaným na LV 1079 v k.ú. Trnová u Jiloviště, a sice k pozemkům parc. č.: st. 508, jehož součástí je stavba; 139/11; 139/15; 139/90; 139/93; 139/143; 139/145; 139/147; 140/1; 140/4; 140/42; 140/88; 140/89; 140/91; 140/169; 140/186; 140/194; 140/203; 140/212; 140/212; 140/214; 142/1; 146/1; 146/14; 146/88; 140/106.

Důkaz: - Výpisem z katastru nemovitostí k LV 1079, v k.ú. Trnová u Jiloviště.

3. Pozemek parc. č. 146/14 spadá podle návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání do ploch ZZ – zeleň – sady a zahrady pod označením K.3. (Dále také jen jako pozemek.) Námitky týkající se ostatních pozemků uvedených výše v bodě 2 jsou podávány separátně.

4. Dotčená osoba jako vlastník pozemku parc. č. 146/14, k. ú. Trnová u Jíloviště s jeho vymezením jako plocha zeleně – sady a zahrady v textové i grafické části navrhovaného územního plánu pro obec Trnovou nesouhlasí a tímto podává v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, jak proti nově navrhovanému využití plochy pozemku, tj. pozemku parc. č. 146/53, k. ú. Trnová u Jíloviště, tak proti vymezení celých lokalit K.3 v rámci dotčeného území obce Trnové, níže odůvodněnou námitku, pokud jde o pozemky v oblasti K3, zde bude mít podání dotčené osoby charakter připomínky.

A) VYUŽITÍ PLOCH POZEMKU DLE PŮVODNÍHO ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE TRNOVÁ

Podle dnes již neúčinného územního plánu sídelního útvaru Trnová, schváleného obecním zastupitelstvem dne 8. 11. 1993 v Trnové, byla plocha pozemku v souladu s článkem 3 odst. 4, písm. c) vyhlášky obce Trnová č. 7 o závazné části územního plánu sídelního útvaru Trnová, součástí zastavitelné obytné plochy, tj. plochy, na které bylo možné realizovat výstavbu individuálního bydlení.

Je pravdou, že ohledně vymezení ploch původních pozemků parc. č. 140/1, 140/2, 146/1, a 146/14, vše v k. ú. Trnová u Jíloviště, tedy včetně plochy pozemku a dalších pozemků, které vznikly v důsledku rozparcelace na základě Územního rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min, ze dne 20. 11. 2008, existovala v minulosti jistá neurčitost. Tato neurčitost vznikla z rozdílného vymezení ploch v rámci textové a grafické části tehdejšího územního plánu. Grafická část tehdejšího územního plánu vymezovala předmětné plochy jako plochy sportovní a rekreační – II etapa. Jeho textová část naopak uváděla, že plochy při severní straně vjezdové komunikace jsou rezervovány pro vybavenost veřejného charakteru (škola, pošta, obecní úřad apod.). Zbývající část plochy je rezervována pro obytnou zástavbu. Řešení této neurčitosti nicméně upravoval v té době účinný zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ten v § 29 uváděl, že závazná část plánovací dokumentace je stanovena ve znění obecné závazné vyhlášky. Obecně závaznou vyhláškou však byla upravena pouze textová část tehdejšího územního plánu. Grafické znázornění plánovací dokumentace naopak součástí obecně závazné vyhlášky nebylo, proto na něj nemohlo být nahlíženo jako na právně závazné. Takový závěr je podpořen rovněž sdělením stavebního úřadu Mníšek pod Brdy, jako příslušného stavebního úřadu, č.j. SÚ 1827/06-2806/04-Tr, ze dne 21. 3. 2006, který potvrdilo, že tehdejší pozemek parc. č. 146/1, k.ú. Trnová u Jíloviště, byl podle původního územního plánu vymezen jako zóna obytné zástavby. Podle tehdejšího územního plánu obce Trnová byla plocha pozemku určena k zastavění pro obytnou zástavbu, nejednalo se tedy o sportovní a rekreační plochu, jak uváděla v rozporu s textovou částí grafická část tehdejšího územního plánu. Toto vymezení umožňovalo obytnou zástavbu s individuálními rodinnými domy, dvojdomy s ohrazenými zahradami s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou. Předpokládala se rovněž řadová zástavba kombinovaná s komerčním využitím, či drobným podnikáním. O správnosti shora uvedeného závěru svědčí rovněž i skutečnost, že na téměř celou dotčenou lokalitu bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí vydané stavebním úřadem Mníšek pod Brdy pod č.j. SÚ 461/03 – ÚP 043/Tr ze dne 30. 10. 2003 a na něj navazující pravomocná stavební povolení č.j. SÚ 4071/04-3120/04/Tr, ze dne 6. 8. 2004; č.j. SÚ 4070/04-3140/04/Tr, ze dne 24. 8. 2004; a č.j. SÚ 5798/04-3501/04/Tr, ze dne 20. 10. 2004.

B) NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ PLOCHY POZEMKU DLE NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE TRNOVÁ

Podle nově pořizovaného územního plánu má být plocha pozemku součástí lokality označované jako lokalita K.3. Způsob využití všech ploch nacházející se v této lokalitě je navrhován jako plochy zeleně – sady a zahrady. V případě, že tedy bude návrh územního plánu schválen zastupitelstvem obce Trnová v jeho současné podobě, pozemek bude využitelný pro následující účely:

a) Hlavní využití,

- zemědělský půdní fond (ZPF), pozemky zemědělsky obhospodařované.

- b) Přípustné využití,
- do ploch zemědělských je zahrnuta zemědělská půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není;
 - maloplošné i velkoplošné sady, zatravněné sady i intenzivní sady;
 - zahrady, drobná údržba s doprovodem vegetace;
 - umístění dopravní a technické infrastruktury.

Podrobnější informace k takto zvolenému způsobu využití nejsou stanoveny. Z aktuální podoby návrhu územního plánu proto není zřejmé, na základě jakých skutečností byla plocha pozemku, a tedy i celá lokalita K.3 zařazena mezi plochy zeleně, tedy nezastavitelné plochy, když stávající stav této lokality v současné době takovému využití vůbec neodpovídá a ani neodpovídal.

C) ODŮVODNĚNÉ NÁMITKY

1. Nedostatečně zjištěný skutkový stav představující nezákonnost

Podle Judikatury Nejvyššího správního soudu, která se týká zohledňování reálného stavu území při vytváření plánovací dokumentace, platí, že [...] územní plán má především reflektovat reálný stav území. Je-li vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je přinejmenším vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí (rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2017, č.j. 4 As 118/2017-60). V souladu s citovanou judikaturou Nejvyššího správního soudu je při vydávání nového územního plánu nutné reflektovat především reálný stav území, k čemuž však v případě lokality K.3 nedochází, a to dle názoru dotčené osoby v širších souvislostech. Tato lokalita, a tedy i plocha pozemku byla v návrhu územního plánu vymezena bez ohledu na skutečný stav dotčeného území. Pořizovatel zcela bez jakýchkoliv relevantních důvodů vyčleňuje plochy pozemků nacházejících se v lokalitě Z.3 od všech ostatních pozemků nacházejících se v lokalitě Z.14. Toto vyčlenění činí pořizovatel i přes to, že (i) skutečný stav ploch pozemků nacházejících se v lokalitách K.3 a Z.14 je totožný (viz níže satelitní snímky), že (ii) obě lokality tvoří jeden souvislý celek, dále (iii) nezohledňuje výše zmíněnou a provedenou parcelaci obou lokalit provedenou přímo se souhlasem obce Trnová a (iv) nezohledňuje pravomocné územní rozhodnutí vydané stavebním úřadem Mníšek pod Brdy pod č.j. SÚ 461/03 – ÚP 043/Tr dne 30. 10. 2003 či na něj navazující pravomocná stavební povolení: č.j. SÚ 4071/04-3120/04/Tr, ze dne 6. 8. 2004; č.j. SÚ 4070/04-3140/04/Tr, ze dne 24. 8. 2004; a č.j. SÚ 5798/04-3501/04/Tr, ze dne 20. 10. 2004, v jejichž důsledku je v lokalitě připravena veřejná infrastruktura, která je připravena nejen pro lokalitu Z.14, ale i pro lokalitu K.3.

Obrázek – výseč z hlavního výkresu

(pohled na dotčené území vymezené v návrhu nového územního plánu, hlavní výkres)

Nad rámec výše uvedeného pro kontext dotčená osoba doplňuje, že původní žádost o vydání územního rozhodnutí (později pravomocně vydáno územní rozhodnutí vydané stavebním úřadem Mníšek pod Brdy pod č.j. SÚ 461/03 – ÚP 043/TR dne 30. 10. 2003), zahrnovala rovněž lokalitu K. 3., tedy i pozemek 146/14, a dále pozemek parc. č. 140/2, který je v návrhu územního plánu součástí nově vymezené lokality K.2, o čemž vypovídají i části původní projektové dokumentace. To rovněž svědčí o tom, že území nově vymezovaných lokalit Z.14, K.2 a K.3 tvoří jeden souvislý funkční celek, který je dlouhodobě připravován na rozvoj obytné zástavby v Trnové.

To, že shora uvedené územní rozhodnutí bylo následně vydáno v souvislosti s projektem Fontána V, aniž by obsahovalo plochy pozemků nově vymezených lokalit K.2 a K.3, bylo zapříčiněno pouze v té době zvoleným projektovým řešením tehdejšího investora, který dotčené pozemky v těchto lokalitách předpokládal zahrnout společně s dalšími pozemky v následné etapě projektu Fontána, a to konkrétně v projektu označeném jako Fontána VI. To je patrné nejen z provedené parcelace, ale i připravené veřejné komunikace a inženýrských sítí, které byly za tímto účelem povoleny (např. na sousedním pozemku parc. č. 146/1 je umožněna realizace veřejného osvětlení nebo veřejné komunikace).

I přes výše uvedené skutečnosti je však v návrhu územního plánu navrhována změna využití plochy pozemku, a to tak, že do budoucna bude jakákoliv realizace obytné výstavby znemožněna. Tato změna je přitom nelogická a diskriminační oproti pozemkům, které jsou součástí lokality Z.14, ač

jejich stávající stav je totožný s pozemky, které jsou součástí lokalit K.2 a K.3. Pro takto diametrálně odlišné využití neexistuje žádný relevantní důvod, o čemž svědčí skutečnost, že zdůvodnění takového vyčlenění ve zveřejněných dokumentech absentuje.

Vložen obrázek (satelitní snímek)

(pohled na lokalitu K.3 společně s lokalitou Z.14 v době před provedením terénních úprav směřující k realizaci obytné výstavby)

Vložen obrázek (satelitní snímek)

(pohled na lokalitu K.3 společně s lokalitou Z.14 v době průběhu provádění terénních úprav směřujících k realizaci dopravní komunikace a dále obytné výstavby na dotčeném území)

Vložen obrázek (výšeč z katastru nemovitostí)

(pohled na lokalitu K.3 společně s lokalitou Z.14 a K.2 podle katastru nemovitostí; je zřejmé, že celé území je v důsledku parcelace připravena na obytnou zástavbu)

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. S As 300/2020 – 81, ze dne 11. 2. 2022 rovněž platí, že při vydávání změny územního plánu nebo při pořizování nového územního plánu je nutné reflektovat především reálný stav území a dále pravomocná územní rozhodnutí. K odchýlení se od reálného stavu nebo rozhodnutí musí být závažné důvody. Takové závažné důvody se však ze zveřejněných dokumentů nepodávají. S ohledem na výše uvedené se dotčená osoba domnívá, že pořizovatelem navrhované řešení nezohledňuje skutečný stav pozemků nacházejících se v lokalitách K.2 a K.3 a Z.14 a vyčleňuje tak lokality K.2 a K.3 diskriminačně ze zastavitelných ploch. To vše způsobí případnou nezákonnost v této podobě vydaného územního plánu, neboť pořizovatel nedostatečně zjistil skutkový stav v dotčeném území a nedůvodně zvýhodnil jednu lokalitu na úkor druhé.

2. Zásah do vlastnického práva a do legitimního očekávání vlastníka pozemku a nedostatečné odůvodnění

Jak již bylo výše uvedeno, pokud má při pořizování a vydání územního plánu dojít k zásahu do vlastnického práva, je takový zásah přípustný pouze v případě, že jej odůvodňuje konkrétní veřejný zájem, který převáží nad ochranou vlastnického práva.

V souladu s usnesením Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120, platí, 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 nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Jak jsem již výše uvedl, plocha pozemku byla podle územního plánu obce Trnová určena k zastavění pro obytnou zástavbu. Pořizovatel i obec, pro kterou se územní plán zpracovává, musí vždy pečlivě a podrobně doložit, na základě jakých podkladů a skutečností dochází k plánované změně využití ploch; změna ze zastavitelných ploch na nezastavitelné plochy představuje totiž významný zásah do vlastnického práva vlastníků dotčených pozemků. V této souvislosti navíc platí, že k odůvodnění této změny nepostačuje pouhé tvrzení obce.

Proto v případě, že pořizovatel hodlá sáhnout k tomuto nejradikálnější zásahu do vlastnického práva při pořizování územního plánu, tedy ke změně ploch pozemku ze zastavitelné na nezastavitelnou, musí tuto změnu řádně odůvodnit a podpořit relevantními daty, co se však v tomto případě nestalo.

Odůvodnění návrhu územního plánu navíc současně uvádí, že základem koncepce rozvoje území obce je zejména nerozvíjení dalších zastavitelných ploch nad rozsah stávajících zastavitelných ploch vymezených ve stávající ÚPD a nad rámec vydaných územních rozhodnutí na dělení pozemků. Jelikož jsou na většině v návrhu ÚP vymezených rozvojových ploch vydána územní rozhodnutí na dělení pozemků pro výstavbu rodinných domů a obslužných komunikací a navržená parcelace je již zanesena do katastrální mapy (návrh územního plánu tato správní rozhodnutí respektuje), je hlavním předmětem řešení územního plánu zejména usměrnění rozvoje prostřednictvím stanovení etapizace výstavby u ploch určených pro bydlení s ohledem na kapacitu inženýrské infrastruktury a vytvoření předpokladů pro komplexní stavební rozvoj obce zejména podmíněním realizace vyhovujícího občanského vybavení. Ač tedy odůvodnění návrhu územního

plánu stanovuje, že je založen na nerozvíjení dalších zastavitelných ploch nad rozsah těch stávajících, a to při vědomosti připravené parcelace pro budoucí výstavbu rodinných domů, ve vztahu k pozemkům v lokalitě K.3 (současně i K.2) tyto zastavitelné plochy vyčleňuje z jejich stávajícího využití a činí je nezastavitelnými.

Podle rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu platí, že v případě, kdy pořizovatel bez jakéhokoliv zřejmého veřejného zájmu mění regulaci v území v neprospěch vlastníka, bude se vždy jednat o nepřiměřený zásah do základních práv, a to konkrétně do základních práv vlastnit majetek v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Tímto zásahem tedy případně dojde ke vzniku dalších souvisejících škod, kterých se v důsledku nezákonnosti územního plánu mohou vlastníci dožadovat.

Nad rámec výše uvedeného dotčená osoba doplňuje, že tvrzení uvedené v textové části návrhu územního plánu, konkrétně v její urbanistické kompozici, a to že v koncepci územního plánu nepodporuje zejména [...] nepodporuje vznik a rozšiřování zastavitelných ploch v blízkosti stávajících lesních pozemků na severním a severovýchodním okraji sídla Trnová, které se vztahuje i na pozemek, není správné, neboť vychází z nesprávného předpokladu, že plochy v lokalitě K.3 nebyly dle dřívějšího územního plánu zahrnuty do zastavitelných ploch. Tato tvrzení nejsou pravdivá, protože plocha pozemku byla vymezena jako zastavitelná plocha bydlení, a nemůže tedy docházet ke vzniku nových či rozšiřování stávajících zastavitelných ploch.

3. Absence řádného odůvodnění návrhu územního plánu ve vztahu k vytvoření lokality K.3

Textová část navrhovaného územního plánu navíc ve vztahu k lokalitám K.3 i K.2 uvádí, že vymezení těchto ploch je prováděno za účelem plnohodnotného využití nesouvislých zbytků obtížně obhospodařovatelných ploch. V této souvislosti dotčená osoba nechápe, z jakého důvodu jsou plochy pozemku zahrnuty do ploch zeleně – zahrady a sady, když sám pořizovatel v textové části navrhovaného územního plánu uvádí, že se jedná o obtížně obhospodařovatelné plochy; takové odůvodnění je nelogické a svědčí o absenci řádných důvodů pro zařazení aktuálně zastavitelných ploch v lokalitách K.2 a K.3 do nezastavitelných ploch. Rozporovat lze současně i pořizovatelem tvrzenou nesouvislost těchto ploch, když z výše uvedených satelitních snímků, jakož i ze stávajícího stavu v dotčeném území či provedené parcelace, je jednoznačně patrné, že tyto plochy tvoří jeden souvislý celkem společně s lokalitou Z.14. Jak již bylo výše uvedeno, vymezení lokalit K.2, K.3 a Z.14 je navrhováno diskriminačním a tedy nezákonným způsobem, neboť všechny pozemky v nich nacházející se, jsou totožné z hlediska skutečného stavu, jejich vymezení v předešlém územním plánu, tak i z hlediska jejich budoucího využití, fungování a potřeb.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti proto dotčená osoba považuje současnou podobu návrhu územního plánu, který vymezuje jak na pozemku, tak i v celých lokalitách K.3 a K.2, nezastavitelnou plochu, za nezákonnou. Plocha pozemku, stejně jako celé lokality K.2 a K.3, spadají svým současným stavem do zastavitelných ploch, v rámci kterých je možná výstavba rodinných domů. Současně neexistují a ani nejsou pořizovatelem uvedeny důvody, které by ospravedlnily změnu těchto ploch na nezastavitelné. Pořizovatelem navrhované řešení nezohledňuje skutečný stav pozemků nacházejících se v lokalitách K.2 a K.3 a Z.14 (např. provedenou parcelaci, vydaná a pravomocná správní rozhodnutí, současný charakter dotčeného území) a vyčleňuje lokality K.2 a K.3 diskriminačně ze zastavitelných ploch a mění je na nezastavitelné nezákonným způsobem.

D) ZÁVĚR

Na základě všech výše uvedených skutečností tímto dotčená osoba žádá, aby plocha pozemku, tedy plocha pozemku č. 146/14, nacházejícího se v katastrálním území Trnová u Jíloviště, stejně jako zbývající část lokality K.3, byla v novém územním plánu obce Trnová vymezena jako součást lokality Z.14, jejíž způsob využití je: plochy bydlení – bydlení individuální.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k pozemkové parcele č. 146/14 v k.ú. Trnová u Jíloviště, uvedené v uplatněné písemnosti konstatují následující: Pisatelka ve své námitce namítá proti zařazení pozemku do plochy K3 a polemizuje ohledně nesouladu územního plánu v otázce zastavitelnosti pozemku, když namítá, že pořizovatel si dostatečně neověřil skutkový stav v dotčeném území,

přičemž podle ní nezohlednil skutečný stav pozemků (provedenou parcelaci, vydaná a pravomocná správní rozhodnutí a současný charakter dotčeného území), když vyčlenil plochy K.2 a K.3 podle pisatelky diskriminačně ze zastavitelných ploch, přičemž při otázku zastavitelnosti/ nezastavitelnosti pozemků vztahuje k dnes již neplatnému územnímu plánu. Pisatelka sama ve svém podání připouští, že ohledně vymezení ploch původních pozemků parc. č. 140/1, 140/2, 146/1, a 146/14 vše v k. ú. Trnová u Jíloviště, tedy včetně předmětného pozemku p.č. 416/14, v důsledku jejich rozparcelace, existovala v minulosti neurčitost ohledně jejich zastavení a není úkolem pořizovatele tuto neurčitost ve vztahu k dnes již neplatné územně plánovací dokumentaci, nějakým způsobem hodnotit nebo přezkoumávat. Odkaz pisatelky na v té době účinný zákona č. 50/1976 Sb., stejně jako na nějaké sdělení stavebního úřadu v Mníšku pod Brdy je v tuto chvíli irelevantní a nepřiléhající, stejně jakékoliv odkazy na závaznost předchozí územně plánovací dokumentace ÚPN SÚ Trnová, která již pozbyla platnosti. Obec Trnová pořizuje nový územní plán a podle stavebního zákona vyhodnocuje připomínky a námítky uplatněné v řízení o územním plánu k tomuto návrhu. Jsme přesvědčeni, že názor pořizovatele o tom, zda pozemky uváděné v námitce pisatelky jsou skutečně nezastavitelné, vychází z ověřených skutečností. Při tomto tvrzení vycházíme z výkresu nazvaného situace zastavovací regulační plán (jedná se o pojem, který nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně). Tento výkres je orazítován stavebním úřadem Městského úřadu Mníšek pod Brdy jako součást územního rozhodnutí stavby č.j. 9977/08-836/2008-Min ze dne 20. 11. 2008, na které se pisatel ve své námitce odkazuje. Na orazítovaném výkrese je vyznačena hranice řešeného území a je zřejmé, že její průběh prochází jižním okrajem p.p.č. 146/14 v k.ú. Trnová u Jíloviště, proti které je námitka samostatně vedena. Jedná se však pouze o zanedbatelnou část pozemku, kde by podle regulativů územního plánu umístění stavbu RD nebylo možné. Pisatelkou uváděný pozemek p.č. 146/14 v k.ú. Trnová je podle legendy dotčen toliko návrhem na dělení pozemků. Z výsledné verze územního plánu je zřejmé, že rozsah vymezených zastavitelných ploch není a nemůže být v rozporu s vydanými správními rozhodnutími, které však byly vydány toliko na veřejnou technickou a dopravní vybavenost.

Návrh územního plánu Trnová k veřejnému projednání byl zpracován na základě výsledků společného jednání podle § 50 stavebního zákona a v souladu se stanovisky, případně dohody, které ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání vplynuly. Jedná se o stanoviska a případně jeho změnu u Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 027378/2018/KUSK ze dne 15. 3. 2018, a dále u odboru životního prostředí Městského úřadu Černošice č.j. MUC 7633/2020 OŽP/Hru ze dne 24. 1. 2020, která jsou uložena v dokladové části spisu o pořizování územního plánu. Stanoviska uplatněná dotčenými orgány v rámci společného jednání jsou pro územní plán závazná a tento s nimi musí být v souladu. V § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se uvádí: ...stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Úkolem pořizovatele je mimo jiné přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě se stanovisky dotčených orgánů (viz. § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona). Stejně tak zastupitelé mají povinnost podle § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat územní plán až po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu. Tvrzení o nezákonnosti provedeného návrhu považujeme s ohledem na výše uvedené skutečnosti, že spolehlivě vyvrácené. Pisatelčino očekávání je směřované de facto proti vydání stanovisek, která jsou v rozporu s jeho představami. V případě těchto stanovisek uplatněných dotčenými orgány v rámci projednávání územního plánu však nelze požadovat, aby věcně a místně příslušný dotčený orgán, který legitimní očekávání pisatele zjevně nezaložil, nepostupoval podle příslušného zákona, důsledkem čehož by mělo být vydání úplně jiného, pro pisatele plně vyhovujícího stanoviska. Za situace, kdy dotčený správní orgán postupuje v souladu s příslušným zvláštním zákonem a na základě zmocnění v něm uvedeném, chrání veřejné zájmy, nelze vzít ani v potaz skutečnost, že pisateli svědčilo legitimní očekávání, které je vázáno k rozhodnutím vydaným jiným správním orgánem.

Respektování stanovisek dotčených orgánů hájících veřejný zájem vyplývající ze zvláštních zákonů, nemůže způsobovat nezákonnost regulace obsažené v územním plánu, je tomu přesně naopak, kdy nerespektování stanovisek by nezákonnost způsobilo. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu a v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat, v některých případech bez náhrady za omezení vlastnického práva. Územní plán je dohodou v území vyjadřující kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů a vlastníků pozemků a staveb. Cílem je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využívání území. Tato koordinace veřejných a soukromých zájmů patří mezi základní cíle územního plánování definované v § 18 stavebního zákona. Tvrzení pisatelky o vydaných územních rozhodnutích, jak již bylo uvedeno v textu výše, nijak nezpochybňujeme, stejně jako skutečnost, že tato pravomocná rozhodnutí jsou ze zákona limitem pro změny v území, a dokonce limitem pro soudní přezkum opatření obecné povahy, pokud by obec měla územní plán, na jehož základě bylo toto rozhodnutí vydáno, a tento by bylo možné ještě soudně přezkoumat. Což však není případ Obce Trnová, kde platnost územního plánu skončila 31. 12. 2015, s čímž je ostatně pisatel seznámen, jak je z textu jeho připomínky zřejmé. Obecní úřad aktuálně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 pořizuje nový územní plán a k vydaným správním rozhodnutím, jakožto k limitům v něm přihlédl, když předmětné pozemky zařadil v rámci ploch s RZV, tak aby odpovídaly vydaným správním rozhodnutím. Existence platných rozhodnutí ale nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový územní plán odpovídal svým funkčním využitím pro danou lokalitu požadavkům z těchto rozhodnutí. Z existence těchto rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byl pozemek regulován dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci dochází k tomu, že stávající (v případě obce předchozí) územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje. Tady je pak třeba posuzovat intenzitu zásahu způsobenou novým územním plánem. V případě územního plánu Trnová k tomu ještě přistupuje skutečnost, že je na rozdíl od předchozího ÚPN SÚ pořizován v jiném právním prostředí, což musí a má zcela nepochybně vliv na výslednou podobu územního plánu. Jedná se o nový územní plán pořizovaný podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), tedy o ÚP pořizovaný v jiném právním prostředí, na rozdíl od toho předchozího, a v době návrhu na rozhodnutí o námitce již neplatného ÚPN SÚ Trnová pořizovaného podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon vychází z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů, a to zejména výstavby. Společně se stavebním zákonem pak došlo i ke změně zákonů souvisejících a územní plánování je tak podrobena zcela novým požadavkům. Přestože si je pořizovatel vědom, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je zejména značný plošný rozsah umístěvaného záměru, u kterého dotčený orgán ochrany přírody a krajiny shledal zásah do krajinného rázu, a proto v souladu s veřejnými zájmy hájenými na základě zvláštních zákona uplatnil ve svém stanovisku požadavky ve vztahu k řešení této problematiky v regulačním plánu. Jak již bylo uvedeno, územně plánovací dokumentace pořizované (jako v případě ÚPN SÚ Trnová, ve kterém byly pozemky součástí zastavitelné plochy a na základě nichž byla vydána správní rozhodnutí) podle zákona č. 50/1976 Sb., a návrhy v nich provedené vycházely z platných ustanovení tohoto zákona. Ve jmenovaném stavebním zákoně nebyl upraven pojem udržitelného rozvoje a ochrana nezastavěného území a stejně tak nebylo požadováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Neexistovaly prováděcí vyhlášky, nadřazené dokumentace, ani územně plánovací podklady, ze kterých by pořizovatel nebo zpracovatel při tvorbě územního plánu mohli vycházet. V současné době lze spolehlivě konstatovat, že návrh takto rozsáhlých zastavitelných ploch by v novém právním prostředí stavebního zákona platného v době návrhu na rozhodnutí o námitce, v žádném případě nemohl projít kladným projednáním! Zároveň uvádíme, že pořizovatel se v maximální možné míře snažil akceptovat vymezení zastavitelných ploch, tak aby vycházelo ze správních rozhodnutí,

a přitom ještě mohlo dojít k zohlednění požadavků vycházejících z platné dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tato dokumentace v kapitole A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území v čl. (04a) a (04b) uvádí, že je třeba podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech a vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech. O tom, že území obce je vysoce urbanizovanou oblastí nelze ve vztahu k rozsahu vymezených zastavitelných ploch, které byly do územního plánu zařazeny s přihlédnutím k § 102 stavebního zákona, podle kterého by obci, v případě jejich vypuštění hrozily náhrady za změny v území, vůbec pochybovat. Navíc v kapitole B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu je v čl. (09a) pod písmenem b) uložen požadavek na prověření rozsahu a způsobu využití zastavitelných ploch vymezených v územních plánech obcí mimo jiné i s ohledem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Plochy vymezené územním plánem Trnová pro bydlení jsou tedy ve vztahu k výše uvedeným skutečnostem maximem možného.

Na závěr opakovaně uvádíme, že obec nemá platný žádný územní plán a předmětné pozemky nejsou součástí zastavěného území vymezeného samostatným postupem podle § 58 stavebního zákona! Předmětné pozemky jsou tedy nezastavěným územím a není možné na nich realizovat prakticky žádnou výstavbu.

- **Domy Trnová s.r.o., v zastoupení Mgr. Lucií Ježkovou, č. spisu 33/00126, dopisem ze dne 4. 7. 2023**

Cítace: „Námítky proti návrhu územního plánu Trnová.

I.

- 1) Domy Trnová s.r.o., IČ: 090 39 066, se sídlem Kaprova 42/14, 110 00 Praha 1 (dále dotčená osoba) je ve smyslu ust. § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále stavební zákon) jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení osobou oprávněnou podat námítky proti návrhu územního plánu Trnová, jehož zpracovatelem je Ing. arch. Miliš Maryška, Letohradská 3/369, 170 00 Praha 7, a pořizovatelem je Obecní úřad Trnová, Trnová 80, 252 10 Mníšek pod Brdy. Do 14.10.2021 byl pořizovatelem územního plánu Trnová Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice (dále návrh územního plánu Trnová).
- 2) Dotčené osobě svědčí vlastnické právo k pozemkům a stavbám zapsaným na LV 1079 v k.ú. Trnová u Jíloviště, a sice k pozemkům parc č.: st. 508, jehož součástí je stavba; 139/11; 139/15; 139/90; 139/93; 139/143; 140/1; 140/4; 140/42; 140/88; 140/89; 140/91; 140/169; 140/186; 140/194; 140/203; 140/212; 140/214; 142/1; 146/1; 146/14; 146/88; 140/106 (dále také vyjma pozemku 146/14 jako nemovitosti).
Důkaz: - Výpisem z katastru nemovitostí k LV 1079, v k.ú. Trnová u Jíloviště.
- 3) Pozemek parc. č. 146/89 spadá podle návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání do plochy ZS – zeleň sídelní ostatní pod označením Z18.
- 4) Pozemek parc. č. 140/91 spadá podle návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání částečně do plochy OK – občanské vybavení komerční pod označením Z17 a částečně do plochy OV – občanské vybavení komerční pod označením Z 16.
- 5) Pozemky parc. č. 140/42; 140/1; 140/186; 140/194; 140/203; 140/212; 140/214; 140/169, 146/1; 146/88; 146/106 spadají podle návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání do plochy BI – bydlení individuální pod označením Z14.
- 6) Pozemky parc. č. 139/11; 139/15; 139/90; 139/93; 139/143; 140/4; 140/88, 142/1 spadají podle návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání do plochy PU – veřejná prostranství všeobecná.
- 7) Pozemek parc. č. 146/14 spadá podle územního plánu Trnová k veřejnému projednání do plochy ZZ – zeleň – sady a zahrady pod označením K.3. Námítky týkající se tohoto pozemku jsou podávány separátním dokumentem.

- 8) Dotčená osoba jako vlastník výše uvedených nemovitostí podává proti návrhu územního plánu Trnová tyto námitky, které směřují zejména proti změnám v návrhu územního plánu Trnová pro veřejné projednání oproti návrhu územního plánu Trnová pro společné jednání, které negativně ovlivňují možnosti využití území na dotčenou osobou vlastněných nemovitostech spadajících do ploch označených v návrhu územního plánu Trnová Z14, Z16, Z17 a Z18. Míra zásahu do vlastnického práva dotčené osoby je neopodstatněná a přesáhla by míru nezbytně nutnou a spravedlivou, přičemž tento zásah do jejich vlastnických práv je nepřiměřený, nese znaky libobůle pořizovatele územního plánu a byl by zcela jistě v rozporu s čl. 11 odst. 4 ve spojení s čl. 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, a § 18 odst. 2 stavebního zákona.

II.

1) Návrh územního plánu Trnová pro společné jednání a návrh územního plánu Trnová pro veřejné jednání se podstatně liší, a to zejména pokud jde o plochy, které vlastní dotčená osoba, přičemž je zřejmé, že tyto změny nebyly přijaty pouze na základě vyhodnocení výsledků projednání návrhu územního plánu či zajištěním případných rozporů, jak vyplývá z ust. § 51 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

2) Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů ve vztahu k nemovitostem vlastněných dotčenou osobou obsažených v odůvodnění územního plánu, textové části návrhu k veřejnému projednání lze shrnout následovně:

i) Plocha Z14 zůstává zachována za podmínky, že výstavba bude respektovat podmínky stávajícího územního rozhodnutí ze dne 20.11. 2008 a do návrhu územního plánu bude doplněna podmínka vypracování regulačního plánu, kde bude stanovena max. kapacita lokality – 126 domů, 414 obyvatel. Část pozemků bude určena pro sídelní zeleň, budou stanoveny podmínky ochrany krajinného rázu. Regulační plán bude řešit postupnou zástavbu pozemků směrem od zastavěného území do volné krajiny tak, aby nebyla narušena organizace ZPF v území. Velikosti pozemků mohou být měněny. Bude zohledněna územní studie krajiny ORP Černošice jako podklad pro pořizování územně plánovacích dokumentací.

ii) Plocha Z 18 zůstane zachována.

iii) Plochy Z16 (OV) – plocha občanského vybavení (veřejná infrastruktura) a plocha Z17 (OM – plochy občanského vybavení vymezení – komerční zařízení malá) budou v dalším stupni posuzování specifikovat hlukovou zátěž a musí prokázat splnění hygienických limitů hluku ze stacionárních zdrojů na sousední stávající i plánované obytné zástavby.

3) Z vyhodnocení splnění požadavků zadání územního plánu Trnová obsažených v odůvodnění územního plánu, textové části návrhu k veřejnému projednání plyne zejména, že

i) v návrhu ÚP je vymezena plocha Z18 pro zeleň sídelní ostatní,

ii) rozvojová plocha Z14 bydlení je podmíněna zajištěním občanského vybavení,

iii) nedostatečné občanské vybavení – další rozvoj na ploše Z14 je podmíněn vybudováním občanského vybavení veřejné infrastruktury na ploše Z16 s tím, že takový požadavek považuje dotčená osoba za nezákonný, neboť fakticky brání vlastníkům pozemků v ploše Z14 realizovat na nich výstavbu, dokud nemá pořizovatel vybudováno na nikoli svém pozemku obecní úřad a staví tak vlastníky jednotlivých stavebních pozemků do role rukojmích,

iv) při návrhu rozvoje obytného území byla v první řadě preferována intenzifikace ploch v rámci zastavěného území a dále využití již zainvestovaných ploch (komunikace, sítě) bezprostředně navazujících na zastavěné území,

v) v návrhu ÚP Trnová jsou v centru sídla vytvořeny předpoklady pro rozvoj potřebného občanského vybavení veřejné infrastruktury (plocha Z16), zejména s ohledem na přepokládaný rozvoj bydlení,

vi) pro nové komunikace na ploše Z14 zařazené ve II. etapě výstavby bylo již vydáno územní rozhodnutí.

vii) Zastavitelná plocha Z14 může být podle návrhu etapizace realizována až po vyčerpání (zastavěné) 50% součtu výměry zastavitelných ploch Z1, Z3, Z4, Z5, Z7, Z8 a Z9.

viii) Rozsah zastavitelných ploch odpovídá zejména stávajícím platným vydaným stavebním povolením a územním rozhodnutím. Zastavitelné plochy určené pro bydlení (Z1, Z3, Z4, Z5, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11 a Z12) a plochy občanského vybavení Z16 a Z17 jsou v současné době již zainvestovány komunikacemi a inženýrskými sítěmi.

4) Rozdíly mezi návrhem územního plánu Trnová ke společnému jednání a návrhem územního plánu Trnová k veřejnému projednání u ploch s označením Z18, Z17, Z16 a Z14, které nebyly přijaty na základě vyhodnocení výsledků projednání návrhu územního plánu či zajištěním řešení případných rozporů, jak vyplývá z ust. § 51 stavebního zákona a které tedy dotčená osoba považuje za nezákonné, jsou následující:

i) u plochy OV – občanské vybavení komerční s označením Z16 bylo návrhem územního plánu Trnová ke společnému projednání stanoveno, že na plochách jsou přípustné stavby o dvou nadzemních podlažích s možným využitelným podkrovím s maximální výškou 12 m (výška nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

V návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání je u plochy OV – občanské vybavení komerční s označením Z16 nyní stanoveno, že na plochách jsou přípustné stavby o dvou nadzemních podlažích s možným využitelným podkrovím maximální výška staveb se stanovuje na 10 m, maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 8 m (výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

V této souvislosti nutno zmínit, že plocha označená jako Z 16 (OV – občanské vybavení komerční) se nachází v soukromém vlastnictví dotčené osoby, přičemž návrh územního plánu Trnová pro veřejné projednání zde stanoví jako hlavní využití umístění staveb a zařízení pro veřejnou správu (obecní úřad), pro kulturu a spolkovou činnost, pro vzdělávání a výchovu, pro zdravotní služby, pro sociální služby a péči a rodiny a pro ochranu obyvatelstva. Tato podmínka, pokud jde o vybudování prostor pro obecní úřad, je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zejména jejím čl. 11 odst. 4, jelikož tímto dochází k nucenému omezení vlastnického práva dotčené osoby. Dle § 1012 věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník platí, že Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Územní plán nadto řeší plochy, nikoliv stavby, jedná se tedy o podmínku nad rámec podrobností územního plánu. Takový požadavek je neakceptovatelný.

ii) u plochy OK – občanské vybavení komerční (resp. OM) pod označením Z17 bylo návrhem územního plánu Trnová ke společnému projednání stanoveno, že Max. výška staveb 10 m

V návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání je u ploch OK – občanské vybavení komerční (resp. OM) pod označením Z17 je nyní stanoveno, že Max. výška staveb 10 m, na plochách jsou přípustné stavby o dvou nadzemních podlažích s možným využitelným podkrovím maximální výška hlavní korunní římsy staveb se stanovuje 8 m (výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavě).

iii) u plochy OK – občanské vybavení komerční pod označením Z17 (resp. OM) bylo v návrhu územního plánu ke společnému projednání stanoveno, že umístění staveb a zařízení cestovního ruchu (ubytovací a stravovací zařízení), umístění staveb a zařízení pro volný čas a zábavu

v návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání je u plochy OK – občanské vybavení komerční (resp. OM) pod označením Z17 nyní stanoveno, že umístění staveb a zařízení ze sféry služeb (stravovací zařízení), umístění staveb a zařízení pro volný čas a zábavu.

Tyto změny pod body i) -iii) jsou zcela nedůvodné, nebyly požadovány žádným z DOSS. Změna dle bodu iii) nadto nevyplývá ani z nového znění vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy dle jejího ust. § 6 odst. 2 Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

iv) u plochy BI – bydlení individuální pod označením Z14 bylo návrhem územního plánu Trnová ke společnému projednání stanoveno, že Zastavitelná plocha Z14 může být realizována až po vyčerpání (zastavění) 80% součtu výměry zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08 a Z09.

V návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání je u ploch BI – bydlení individuální

pod označením Z14 nyní stanoveno, že Zastavitelná plocha Z.14 může být realizována až po vyčerpání (zastavění) 20% součtu výměry zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08 a Z09.

V odůvodnění územního plánu, v textové části návrhu k veřejnému projednání (str. 4) je však uvedeno, že Zastavitelná plocha Z.14 může být podle návrhu etapizace realizována až po vyčerpání (zastavění) 50% součtu výměry zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08 a Z09.

Návrh územního plánu Trnová k veřejnému projednání a jeho odůvodnění si vzájemně odporují a jsou zmatečné. Údaj nevyhovuje vyhodnocení splnění požadavků zadání územního plánu Trnová. Návrh územního plánu ke společnému projednání do součtu výměry zastavitelných ploch započítával i plochu Z2 a plochu Z6, zatímco návrh územního plánu Trnová k veřejnému projednání již tyto plochy v této souvislosti opomíjí.

Územní plán obecně obsahuje vždy výrokovou část a odůvodnění. Odůvodnění v podstatě plní funkci důvodové zprávy, jako je tomu u návrhů zákonů. Popisuje úvahy a argumenty, které vedly k přijetí výrokové části a představuje podklady, ze kterých zastupitelé vycházeli. Závazná část územního plánu je však část výroková.

v) Za nezákonné nutno považovat podmínění realizace výstavby na ploše s označením Z 14 tím, že na ploše Z16 (která je ve vlastnictví dotčené osoby) musí být vybudován obecní úřad s nezbytným zázemím technických služeb a mateřská škola. Tato podmínka využití je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zejména jejím čl. 11 odst. 4, jelikož tímto dochází k nucenému omezení vlastnického práva dotčené osoby. Dle § 1012 věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník platí, že Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby u tohoto vyloučit. Tato podmínka pak situuje vlastníky pozemků spadajících pod plochu Z14 do pozice rukojmích Obce Trnová, kteří de facto sami nemohou ovlivnit to, kdy budou moci na svých pozemcích své stavby realizovat. DOSS výše uvedené (zejména vybudování obecního úřadu na pozemku ve vlastnictví dotčené osoby) nepožadují.

vi) Pro plochy pod označením Z14, Z16, Z17 a Z18 mají být podle návrhu územního plánu Trnová zpracovány regulační plány na žádost, aniž by bylo u ploch Z16, Z17 a Z18 zřejmé, z jakého důvodu je tak činěno, když na rozdíl od plochy Z14 žádný z dotčených orgánů státní správy (dále jen také DOSS) regulační plán nepožadoval. U plochy Z14 je pak dle názoru dotčené osoby nevhodné ukládat vypracování regulačního plánu na žádost, tj. na žádost investorů – různých vlastníků několika desítek dotčených pozemků. V praxi si lze takový postup jen obtížně představit, přičemž v této souvislosti nutno vzít v potaz skutečnost, že pozemky na ploše Z14 vlastní mnoho různých soukromoprávních subjektů, kdy žádost o vydání regulačního plánu bude muset být mimo jiné, podložena souhlasem všech vlastníků nemovitostí na ploše Z14. Dotčená osoba vyjadřuje tímto svou zásadní námitku, nesouhlas s požadavkem na vydání regulačního plánu pro plochy Z16, Z17 a Z18, který nebyl žádným z DOSS požadován a jeho požadavek se zdá být výrazem zřejmé zvlé pořizovatele. Dotčená osoba nesouhlasí ani s vydáním regulačního plánu pro oblast Z14, když zásadní podmínky pro výstavbu v oblasti již byly stanoveny Územním rozhodnutím č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20.11.2008.

5) V Návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání došlo dále oproti návrhu územního plánu je společnému projednání ke změně názvu funkčních ploch a jejich specifikace, a sice:

Na ploše Z14 byly v návrhu územního plánu Trnová ke společnému projednání původně plochy PV – Plochy veřejných prostranství – komunikace veřejné prostory, které zanikly zcela bez náhrady a de facto nejsou vymezeny veřejné komunikace samostatnou plochou, ačkoliv je již ohledně komunikací vydáno Územní rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20. 11. 2008 a stavební povolení/č.j. MEUC-00692589/2009-Se ze dne 2. 3. 2010/. Naopak v návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání přibýly na západní straně plochy Z14 či spíše těsně vedle ní plochy PU – veřejná prostranství všeobecná s tím, že v zadání regulačního plánu je uvedeno, že se má prověřit možnost napojení uliční sítě na pozemky parc. č. 167 a 1425/3, což by ale zřejmě znamenalo podstatný zásah do vlastnického práva dotčené osoby k jejím pozemkům, které k uvedeným pozemkům – polním cestám – přiléhají, konkrétně jde o pozemky dotčené osoby parc. č. 140/203 a parc. č. 140/42. Nad to, jak již bylo uvedeno, silniční síť i její napojení

je již pokryto vydanými územními rozhodnutími a stavebními povoleními, které tak návrh územního plánu v rozporu se zákonem nerespektuje.

6) K ploše Z14 nutno dále uvést, že postupná zástavba pozemků na ploše Z14 od zastavěného území do volné krajiny, tak jak je zmiňována v regulačním plánu, by znamenala další etapizaci nad rámec předpokládané etapizace v návrhu územního plánu Trnová ke společnému projednání, s čímž je spojen hlubší negativní dopad na vlastníky pozemků zahrnutých pod ploch Z 14, Velmi neurčitý a tedy nepřipustný požadavek v zadání regulačního plánu, že část pozemků se vymezení pro sídelní zeleň. To de facto změni funkční využití předmětných pozemků na ploše Z14.

III.

1) Dotčená osoba v důvěře v návrh územního plánu Trnová ke společnému projednání a v to, že bude postupováno v souladu s ust. § 51 stavebního zákona s tím, že nebude docházet k neodůvodněným a ze strany pořizovatele zcela svévolným změnám mezi návrhem územního plánu Trnová ke společnému projednání a návrhem územního plánu Trnová k veřejnému projednání u ploch s označením Z18, Z17, Z16 a Z14, které nebyly přijaty na základě výsledků projednání návrhu územního plánu či zajištěním případných rozporů, pojala stavební záměr vyhovující podmínkám obsaženým v návrhu územního plánu Trnová ke společnému projednání.

2) V případě, že by byl přijat návrh územního plánu Trnová ve znění k veřejnému projednání, stavební záměr dotčené osoby specifikovaný blíže od bodu 7) by byl nerealizovatelný pro rozpor s tímto zněním návrhu územního plánu Trnová. Nutno zmínit, že dotčená osoba svůj stavební záměr průběžně konzultovala s představiteli Obce Trnová v úmyslu maximálně přizpůsobit stavební záměr požadavkům a potřebám obce Trnová. Obec Trnová tak byla o stavebním záměru pravidelně od doby započetí jeho přípravy informována. Výše uvedené změny mezi návrhem územního plánu Trnová ke společnému projednání a návrhem územního plánu Trnová k veřejnému projednání u ploch s označením Z18, Z17, Z16 a Z14 se tak dotčené osobě zdají účelové, jednostranně zaměřené proti ní a proti jí pojatému stavebnímu záměru. Zdá se tak, že před obecnými zákonnými podmínkami, jimiž se řídí proces územního plánování, byly upřednostněny změny diskriminující dotčenou osobu, jejichž hlavním cílem je zřejmě překažení realizace stavebního záměru dotčené osoby. Z dosavadní činnosti dotčené osoby v Obci Trnová je přitom zřejmé, že ta nikterak neupřednostňuje své osobní zájmy nad zájmem obecním a zájmem ostatních občanů Obce Trnová, když investuje do obecní infrastruktury a vybavenosti obce, s cílem zvýšit kvalitu života a životních podmínek v Obci Trnová.

3) Jak zmíněno výše, u plochy OV – občanské vybavení komerční s označením Z16 došlo v návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání oproti návrhu územního plánu Trnová ke společnému jednání ke změně v maximální přípustné výšce staveb tak, že v návrhu územního plánu Trnová ke společnému projednání bylo stanoveno, že na plochách jsou přípustné stavby o dvou nadzemních podlažích s možným využitelným podkrovím s maximální výškou 12 m (výška nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě). V návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání pak je nově bez jakéhokoliv odůvodnění a zákonného podkladu stanoveno, že na plochách jsou přípustné stavby o dvou nadzemních podlažích s možným využitelným podkrovím maximální výška staveb se stanovuje na 10 m, maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 8 m (výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě). To zásadně mění možnost využití pozemků spadajících pod plochu Z16.

4) U plochy OK – občanské vybavení komerční pod označením Z17 (resp. OM) pak došlo v návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání oproti návrhu územního plánu Trnová ke společnému projednání k doplnění následujícího textu *na plochách jsou přípustné stavby o dvou nadzemních podlažích s možným využitelným podkrovím maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 8 m (výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)*, a to bez jakéhokoliv odůvodnění a zákonného podkladu. Tato dodatečná specifikace zásadně ovlivní hmotové řešení stavebního záměru a má negativní vliv na množství podlaží, která lze v rámci stavebního záměru navrhnout.

5) Dále pro plochu OK – občanské vybavení komerční pod označením Z 17 (resp. OM) v návrhu územního plánu k veřejnému projednání uvedeno, že *umístění staveb a zařízení ze sféry služeb(stravovací zařízení), umístění staveb a zařízení pro volný čas a zábavu*, zatímco v návrhu územního plánu Trnová ke společnému projednání bylo stanoveno, že *umístění staveb a zařízení*

ze sféry cestovního ruchu (ubytovací a stravovací zařízení), umístění staveb a zařízení pro volný čas a zábavu. Postupem vymykajícím se úpravě vyplývající z ust. § 51 stavebního zákona tak došlo k podstatné změně funkčního využití pozemků spadajících pod plochu Z17.

6) V návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání je pro plochu ZS – zeleň sídelní ostatní pod označením Z18 stanoveno, že *Na ploše Z.18 určené pro zeleň ZS – zeleň sídelní ostatní, musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázena zeleň*, zatímco v návrhu územního plánu Trnová ke společnému jednání bylo stanoveno, že *Na ploše Z18 určené pro veřejné prostranství ZV – veřejná zeleň, sportovní zařízení, musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázena zeleň*. Bez jakéhokoliv odůvodnění a zákonného podkladu, tedy postupem vymykajícím se úpravě vyplývající z ust. § 51 stavebního zákona, přičemž důvody této změny jsou nejasné. V této souvislosti dotčená osoba připomíná, že v místě už je na jejím pozemku realizováno hřiště, které je však oplocené a dotčená osoba nesouhlasí s tím, aby toto bylo považováno za veřejné prostranství, které může být užíváno k obecnému účelu kýmkoliv. To by bylo možné až v případě, kdyby dotčená osoba k takovému užívání udělila souhlas, což nikdy neučinila, a to ani konkludentně.

7) Stavební záměr dotčené osoby je představován polyfunkčním objektem na parc. 140/91 (plochy označené jako Z16 a Z17) v centru nové zástavby v obci Trnová u Jíloviště. Urbanistické řešení vychází z předchozí parcelace pozemků. Návrh stavebního záměru respektuje vazby na stávající zástavbu i sousední pozemek (Z18), kde je vybudován park.

8) Dopravně je stavební záměr napojen na stávající komunikaci prostupující obcí a spojující novou výstavbou se starou zástavbou. Napojení se odehrává v jihovýchodním rohu pozemku na již vybudovanou komunikaci ve vlastnictví investora, Doprava v klidu je řešena částečně v suterénu stavebního záměru, částečně na terénu u přilehlé komunikace předmětného pozemku a sousedního pozemku ve vlastnictví dotčené osoby. Umístění na sousedním pozemku je opodstatněné z důvodu přímé návaznosti na přilehlou komunikaci na pozemku dotčené osoby. Dopravní návrh respektuje rozhledové poměry v lokalitě.

9) Objekt je zařazen jako polyfunkční, s pestrým funkčním využitím. Je navržen tak, aby byl kapacitně dostačující pro umístění veřejných i komerčních služeb v rozvíjející se obce Trnová. Výstavbou tohoto polyfunkčního objektu dojde ke zlepšení dostupnosti veřejných i komerčních služeb alepší se tím celková kvalita života v obci, zcela v souladu s dokumentem označeným jako Strategický plán rozvoje obce Trnová v okrese Praha – západ na léta 2020 – 2025 s výhledem do roku 2030, který byl projednán na veřejném zasedání zastupitelstva obce Trnová a schválen usnesením č. 3/10/2020. Součástí návrhu je i řešení veřejných ploch – parteru, tak, aby realizace v centru obce poskytovala přirození a přívětivé místo pro setkávání obyvatel. Polyfunkční dům je navržen v moderním duchu s nadčasovým lehkým designem. Hmotové řešení je voleno ta, aby objekt tvořil přirozenou dominantu vznikajícího centra obce, a zároveň příliš nepřevyšoval okolní objekty.

10) Stavební záměr je souladný s územně plánovací dokumentací představovanou návrhem územního plánu Trnová ke společnému jednání.

V rámci stavebního záměru jsou navrženy tyto hlavní funkce:

- i) Občanská vybavenost typu obecní úřad, dětské skupiny, ordinace lékařů, vzdělávací a školící centrum;
- ii) Komerční vybavenost s přístupem z parteru typu obchod s potravinami, kavárna, obchody a komerční prostory.

V rámci stavebního záměru jsou navrženy tyto přípustné funkce:

- i) Komerční vybavenost – stavby a zařízení ze sféry cestovního ruchu – apartmány pro přechodné bydlení, penzion/zde si lze představit po drobné úpravě i realizaci zařízení pro seniory/;

Ve stavebním záměru jsou navrženy tyto doplňkové funkce:

- i) Bydlení pro lékaře, pro učitele a pro správce objektu a penzionu.

11) Z návrhu územního plánu Trnová ke společnému projednání vyplývá, že stavební záměr je situován částečně na ploše OV – veřejná infrastruktura. V rámci této plochy jsou nastaveny regulativy, které stavební záměr splňuje.

Zastavěná plocha pozemku: nesmí přesáhnout 70 % celkové plochy pozemku; minimálně 20 % plochy musí tvořit zeleň. Výšková regulace zástavby: na plochách jsou přípustné stavby o dvou nadzemních podlažích s možným využitelným podkrovím s maximální výškou 12 m; stanovená výška staveb se nevztahuje na specifické stavby a specifická zařízení. Zastavěná plocha pozemku $66\% < 70\% \Rightarrow$ Splněno

Minimální plocha zeleně $26\% > 20\% \Rightarrow$ Splněno

Výška stavby je navržena na 12 m, Poslední podlaží je navrženo jako ustoupené, díky čemuž hmota objektu působí odlehčeným dojmem, podobně jako při návrhu objektu se šikmou střechou a podkrovím.

12) Z návrhu územního plánu Trnová ke společnému jednání vyplývá, že stavební záměr je situován částečně na ploše OM – komerční zařízení malá. V rámci této plochy jsou nastaveny regulativy, které stavební záměr víceméně splňuje.

Zastavěná plocha pozemku: nesmí přesáhnout 50% celkové plochy pozemku; minimálně 20 % musí tvořit zeleň. Výšková regulace zástavby: maximální výška staveb se stanovuje na 10 m.

Zastavěná plocha pozemku $48\% < 50\% \Rightarrow$ Splněno

Minimální plocha zeleně $21\% > 20\% \Rightarrow$ Splněno

Výška stavby navazuje z technických důvodů na sousední pozemek a je navržena na 12 m. Je to zejména z důvodu, aby v přízemí objektu mohla být navržena komerční zařízení a občanské vybavení, která mají za úkol zajistit umístění služeb a veřejného vybavení pro celou rozvíjející se obec. Zároveň je celý objekt navržen s uceleným, jednotným vzhledem. Počet podlaží není omezen.

Důkaz: Studie stavebního záměru včetně architektonické zprávy ze dne 9. 4. 2022.

13) Dotčená osoba tak v dobré víře a s legitimním očekáváním, že způsobem využití pozemků navrhovaných v územním plánu Trnová ke společnému projednání, bude zachován, resp. nebude modifikován v rozporu s ust. § 51 stavebního zákona, investovala značné finanční prostředky do zpracování projektové dokumentace k původnímu záměru (studie), jež zcela respektovala požadavky obsažené v návrhu územního plánu Trnová ke společnému projednání.

14) Za účelem realizace stavebního záměru byla zpracována žádost o vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování. Kromě toho dotčená osoba v rámci ověřování přípustnosti a realizovatelnosti svého stavebního záměru vyžádala následující stanoviska ohledně existence sítí v místě plánované realizace stavebního záměru:

i) Vyjádření k existenci elektronických sítí CETIN a.s., IČ: 04084063 ze dne 6. 12. 2021 platné do 6. 12. 2023;

ii) Vyjádření k existenci elektronických sítí CoProSys a.s., IČ: 45534152 ze dne 21. 12. 2021 platné do 31. 12. 2023;

iii) Vyjádření k existenci elektronických sítí ČD – Telematika a.s., IČ: 61459445 ze dne 16. 12. 2021 platné do 16. 12. 2023;

iv) Vyjádření k existenci podzemních a nadzemních sítí České Radiokomunikace a.s., IČ: 24738875 ze dne 7. 12. 2021 platné do 7. 12. 2022;

v) Sdělení o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury ČEZ Distribuce, a.s., IČ 24729035 ze dne 6. 12. 2021 platné do 6.6.2022;

vi) Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a.s., IČ: 26470411 ze dne 6. 12. 2021, platné do 6. 12. 2023

vii) Nekolizní vyjádření Fine Technology Outsource, s. r.o. , IČ: 05190533 ze dne 7. 12. 2021, platné do 7. 12. 2022;

viii) Sdělení o existenci sítí vedení společnosti Telco Pro Services, a.s., IČ: 29148278 ze dne 6.12. 2021 platné do 6.12. 2022;

ix) Vyjádření a stanovení podmínek pro udělení souhlasu s umístěním stavby v ochranném pásmu sítě technické infrastruktury (TI) T-Mobile Czech Republic a.s., IČ: 64949481 ze dne 17. 12. 2023, platné do 17. 12. 2023;

x) Vyjádření k existenci sítí Vodovody a kanalizace Beroun, a.s., IČ: 46356975 ze dne 17. 12. 2021, platné do 17. 12. 2023;

- xi) Sdělení Vodafone Czech Republic a.s., IČ: 25788001 ze dne 6. 12. 2021, platné do 6.12. 2023;
- xii) Sdělení Obce Trnová ze dne 17. 1. 2022, č.j. O22/011 ohledně existence inženýrských sítí;
- xiii) Dále byla vyžádána vyjádření Družstva EUROSIGNAL, IČ: 26461129; Pranet s.r.o., IČ:24808024; REINWASSER s.r.o., IČ:24845647; Sys-DataCom s.r.o., IČ: 266488400.

Důkaz:

- Protokol (informace o uložení žádosti) ze dne 6. 12. 2021
- Vyjádření k existenci sítí elektronických komunikací CETIN a.s.
- Vyjádření k existenci sítí elektronických komunikací CoProSys a.s.
- Vyjádření k existenci sítí elektronických komunikací ČD – Telematika a.s.
- Vyjádření k existenci podzemních a nadzemních sítí České Radiokomunikace a.s.
- Sdělení o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury ČEZ Distribuce, a.s.
- Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a.s.
- Nekolizní vyjádření Fine Technology Outsource, s.r.o
- Sdělení o existenci sítí vedení společnosti Telco Pro Services, a.s.
- Vyjádření a stanovení podmínek pro udělení souhlasu s umístěním stavby v ochranném pásmu sítě technické infrastruktury (TI) Z-Mobile Czech Republic a.s.
- Vyjádření k existenci sítí Vodovody a kanalizace Beroun, a.s.
- Sdělení Vodafone Czech Republic a.s.
- Sdělení Obce Trnová ze dne 17. 1. 2022, č.j. O22/011

15) výše uvedeného výčtu stanovisek a vyjádření je evidentní, že dotčená osoba již nejméně od měsíce prosince roku 2021 aktivně prověřovala realizovatelnost stavebního zámětu a považuje za legitimní, aby pokud by zajistila pro obec výstavbu moderního obecního úřadu a dále jiné objekty přispívající ke kvalitnímu životu všech obyvatel obce Trnová, měla také možnost realizovat v rámci polyfunkčního objektu ubytovací prostory pro cestovní ruch a/nebo jak bylo naznačeno výše, tolik prospěšné a potřebné zařízení pro seniory/.

16) Svévolnými nikterak neodůvodněnými změnami pořizovatele obsaženými v návrhu územního plánu Trnová k veřejnému projednání oproti návrhu územního plánu Trnová ke společnému projednání je realizace tohoto stavebního záměru ohrožena, čímž mohou dotčené osobě vzniknout vysoké škody. Náhradu škody by mohla dotčená osoba požadovat s poukazem na možnost přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Tento závěr potvrzuje ustálená judikatura (srov. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009, či nálezy Ústavního soudu ze dne 19. 12. 2017, sp. zn. III. ÚS 950/17). Navíc podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod platí, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Z čl. 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod pak vyplývá: při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena. Dle § 10123 věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník platí, že Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.

17) Nutno připomenout, že podle ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále správní řád) platí: Správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené orgány co možná nejméně zatěžuje. Správní orgán opatřuje podklady přednostně s využitím úřední evidence, do níž má přístup. Podklady od dotčené osoby vyžaduje jen tehdy, stanoví-li tak právní předpis. Dotčené osoby mají být co nejméně zatěžovány, což je významným projevem subsidiarity působení veřejné správy. Smyslem procesní ekonomie je, aby správní orgán prováděl jen ty úkony, které jsou nezbytné ke splnění jeho úkolu a dosažení cíle.

18) Podle ustanovení § 2 odst. 3 správního řádu platí: Správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (dále jen dotčené osoby), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu. Z ustanovení § 4 odst. 1 správního řádu platí, že

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. A v neposlední řadě dle § 4 odst. 3 správního řádu vyplývá: Správní orgán s dostatečným předstihem uvědomí dotčené osoby o úkonu, který učiní, je-li to potřebné k hájení jejich práv a neohrozí-li to účel úkonu.

19) Ústavní soud ČR v nálezu ze dne 16. 10. 2001, sp. zn. Pl. ÚS S/01, konstatoval Zasahování státu musí respektovat přiměřenou (spravedlivou rovnováhu mezi požadavkem obecného zájmu společnosti a požadavkem na ochranu základních práv pro jednotlivce, to znamená, že musí existovat rozumný (opodstatněný) vztah proporcionality mezi použitými prostředky a sledovanými cíli.

20) Odkázat lze i na nález Ústavního soudu ČR ze dne 12. 5. 2020, spo. Zn. I. ÚS 1956/19, dle něhož výše citované ustanovení § 2 odst. 3 SŘ zakotvuje požadavek přiměřenosti zásahu do práv dotčených osob. Ústavní soud přitom zdůrazňuje, že stejně jako platí, že vlastnictví zavazuje vlastníka, je i omezení vlastnických práv prostřednictvím výkonu státní správy zrcadleným protějškem tohoto principu. Samotný výkon státní správy je realizován za podmínek stanovených zákonem a toliko v nezbytném rozsahu. Ustanovení § 2 odst. 4 správního řádu dále zakotvuje požadavek, aby přijaté řešení odpovídalo okolnostem případu a bylo v souladu s veřejným zájmem. Ústavní soud dále uvádí: Státní moc slouží dle maximy zakotvené v čl. 2 odst. 3 Ústavy všem občanům. Právo jako nástroj společenské regulace proto musí plnit svůj racionální společenský účel. (..) Zasahování státu musí respektovat přiměřenou (spravedlivou) rovnováhu mezi požadavkem obecného zájmu společnosti a požadavkem na ochranu základních práv jednotlivce. Musí tedy existovat rozumný vztah proporcionality mezi použitými prostředky a sledovanými cíli. V opačném případě, tzn. v případě bezúčelnosti či nepřiměřenosti daného omezení, by se příslušná regulace dostala do zjevného rozporu s čl. 4 odst. 4 Listiny, dle něhož při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena.

IV.

Dotčená osoba navrhuje zachování využití ploch označených v návrhu územního plánu Trnová jako Z14, Z16, Z17 a Z18 tak, jak byly definovány návrhem územního plánu ke společnému projednání, tj. odstranit změny popsané v bodech

část bodu II. bod 4), i – iv) – do návrhu územního plánu vrátit původní podmínky, jak byly specifikovány v návrhu pro společné jednání, tj. původní přípustnou výšku budov v oblasti Z16 a Z17, u plochy Z16 vypustit povinnost realizace prostor pro obecní úřad, u plochy Z17 navrátit původní popis účelu přípustných staveb tj. včetně ubytovacích služeb, u plochy Z14 vrátit původní etapizaci výstavby, včetně zajištění souladu textové části územního plánování a jejího odůvodnění;

část II. bod 4), vi) – odstranit požadavek na vydání regulačního plánu pro oblast Z16, Z17 a Z18;

část II. Bod 5) – v ploše Z14 respektovat vydané územní rozhodnutí Územní rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008 Min ze dne 20. 11. 2008 i pokud jde o komunikace a v zadání regulačního plánu nepožadovat přeřešení napojení této komunikace;

část II., bod 6) – odstranit vágní formulace ohledně plochy Z14 jako část pozemků se vymezi pro sídelní zeleň a zabránit další etapizaci v oblasti Z14/v návrhu formulováno jako zajistit postupnou zástavbu od zastavěného území do volné krajiny.

Nad rámec výše uvedených návrhů souvisejících s nedůvodnými změnami v návrhu územního plánu od doby společného jednání dále dotčené osoba požaduje, aby ve smyslu:

Části II., bod 4) v) – bylo upuštěno od podmínky, že na ploše Z14 bude moci být zahájena realizace staveb až po realizaci občanského vybavení OV – veřejná infrastruktura na ploše Z16 nebo alespoň odstranění požadavku na výstavbu konkrétní stavby – obecního úřadu;

části II., bod 4), vi) – byl odstraněn požadavek na vydání regulačního plánu pro oblast Z14, která je již pokryta vydaným územním rozhodnutím;

Části III., bod 6) – plocha Z18 nebyla považována ze veřejné prostranství.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námitkám s požadavky na úpravy uvedené v čl. IV se vyhovuje částečně, a to v části popsané níže v textu odůvodnění námitky.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k pozemkovým parcelám v k.ú. Trnová u Jíloviště, citovaným v uplatněné písemnosti, k pisatelkou namítané nezákonnosti – nedůvodnému rozdílu mezi návrhem územního plánu ke společnému a veřejnému projednání s odkazem na § 51 odst. (1) stavebního zákona nejdříve obecně uvádí, že návrh územního plánu k veřejnému projednání byl zpracován na základě pokynů nového pořizovatele (Obecního úřadu Trnová) zpracovaných ve spolupráci s určených zastupitelem na základě výsledků projednání návrhu územního plánu ve společném jednání a dohodnutém Městským úřadem Černošice, který byl v té době pořizovatelem. Do pokynů pro zpracování návrhu územního plánu k veřejnému projednání pak byly doplněny další požadavky vyplývající ze skutečností, že od doby zpracování návrhu územního plánu ke společnému jednání v roce 2017, došlo mimo jiné i ke změně právních předpisů na úseku územního plánování; a územní plán k veřejnému projednání z roku 2023, tak bylo nezbytné uvést do souladu s těmito novelami. To mělo mimo jiné za následek překlopení územního plánu do tzv. jednotného standardu územně plánovací dokumentace, což se promítlo jak do jeho grafické podoby, tak i do textové části, kde v rámci ploch s rozdílným způsobem využití došlo k úpravě názvosloví ale již standardizovaných názvů ploch. Dále pořizovatel společně s určeným zastupitelem rovněž potvrzují skutečnost, že v rámci toho došlo dále i k úpravám některých parametrů prostorového uspořádání, a to na pokyn určeného zastupitele, který je za obec představitelem vůle politické jednotky nadán naplnit právo obce na samosprávu zaručené Ústavou České republiky v čl. 8., kdy ve smyslu judikatury nejvyšších soudů, bylo v minulosti již vícekrát potvrzeno, že právo obce na samosprávu inherentně obsahuje i právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ (viz např. náleží Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012 sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73). Jsme přesvědčeni, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Nadto dokud nejsou vydána pravomocná povolení, nenabývají vlastníci žádná práva k tomu, aby na svých pozemcích umístili jakékoli stavby. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“

U některých požadavků pisatelky na provedení změn, které uvádí a odůvodňuje tím, že k nim došlo v dokumentaci územního plánu pro veřejné projednání nedokážeme spolehlivě určit, jak pisatelka k těmto závěrům došla a v textu uvedeném níže provedeme porovnáním textů z obou dokumentací, že tomu tak není a jedná se tedy o pouhé a ničím nepodložené domněnky. Jsme přesvědčeni, že výše uvedený postup nevykazuje žádné nezákonnosti, nýbrž jej lze z hlediska procesu územního plánování označit za naprosto běžný standard. Jen těžko bude možné v rámci běžné pořizovatelské praxe hledat případy, že návrh územního plánu ke společnému jednání podle § 50 stavebního zákona bude totožný s návrhem územního plánu k veřejnému projednání podle § 52 stavebního zákona.

Z textu námitky je zřejmé, že se dotyční spoléhali na neměnnost dokumentace v procesu jejího pořizování, a ještě před ukončením jejího pořízení, vydání, a nabytí účinnosti se rozhodli investovat do projektové přípravy podle dokumentace. Pokud předjírali neměnnost dokumentace v procesu jejího pořizování a opírali se o její rozpracovanou podobu, na jejímž základě se pak rozhodli pořídit projektovou dokumentaci záměru stavby, která dnes neodpovídá podobě územního plánu předložené k veřejnému projednání, nelze to rozhodně přičítat k tíži obce.

Porovnáním územního plánu ve vztahu k zadání se pořizovatel nebude zabývat, splnění požadavků zadání je v textové části odůvodnění vyhodnoceno a pro samotný vývoj a podobu územního plánu k veřejnému projednání s přihlédnutím k samotné délce jeho pořizování, vývoji

území a v tomto případě i k zásadním změnám právních předpisů (novely stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek), je důležitý zejména výsledek jeho projednání ve společném jednání, což samo o sobě může pochopitelně způsobit dílčí změny jeho podoby.

Ve vztahu k výše uvedenému textu je dále třeba zdůraznit, že i přes vydané a územním plánem akceptované územní rozhodnutí ve chvíli, kdy obec nemá platný územní plán, ale toliko samostatným postupem podle § 58 stavebního zákona vymezeno zastavěné území, jsou plochy Z14, Z16, Z17a Z18 nezastavěným územím, ve kterých nelze realizovat prakticky žádnou výstavbu. Jak již bylo uvedeno existence platných rozhodnutí nezavazuje pořizovatele k tomu, aby nový územní plán odpovídal svým zcela konkrétním funkčním využitím pro danou lokalitu požadavkům z těchto rozhodnutí, která umísťují toliko plochy, a to zejména pak plochy pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Z existence těchto rozhodnutí nikomu nevzniká nárok na to, aby byl pozemek prostorově regulován dle představ vlastníků pozemků nebo jiných oprávněných subjektů. V běžné situaci jsou známy případy, že stávající územní plán vymezuje pozemky např. pro bydlení a nový územní plán pak možnost výstavby omezuje a přísně reguluje, což ale s ohledem na neexistenci platného územního plánu, není případ územního plánu Trnová, u něhož pak pisatelka namítá rozdíly mezi dokumentací ke společnému a dokumentací k veřejnému projednání, které pak požaduje vrátit do znění územního plánu ke společnému jednání. Jedná se o požadavky na provedení níže uvedených změn opatřené zároveň společným a odůvodněným vypořádáním pořizovatele, určeného zastupitele a zpracovatele územního plánu:

- Vrátit pro plochy Z16 a Z17 původní přípustnou výšku budov ⇒ k tomu uvádíme, že pokud se týká přípustné maximální výšky, tak u plochy Z17 (v návrhu územního plánu pro společné jednání zařazené do ploch komerčního občanského vybavení OM komerční zařízení malá; a v návrhu územního plánu pro veřejné projednání, v souladu naplněním požadavku na překlopení podle jednotného standardu územně plánovací dokumentace – dále jen ÚPD, zařazené do ploch občanského vybavení komerčního OK) nedoznala tato výšková hladina žádné změny; v dokumentaci pro společné i pro veřejné projednání byla a je stanovena na max. 10 m a není tedy co měnit. Jediný požadavek by se tak mohl týkat navrácení max. výšky staveb v ploše Z16 (v návrhu územního plánu pro společné jednání zařazené do ploch občanského vybavení OV veřejná infrastruktura; a v dokumentaci k veřejnému projednání, v souladu s naplněním požadavku na překlopení podle jednotného standardu ÚPD zařazené do ploch občanského vybavení OV občanské vybavení veřejné), kde na rozdíl od dokumentace ke společnému jednání došlo ke snížení max. výšky staveb z 12 na 10 m ⇒ důvodem k této úpravě byl požadavek na sjednocení výškové hladiny v rámci, tak aby základní urbanistická koncepce obce a ochrany jejích hodnot z hlediska jejího plošného a prostorového uspořádání odpovídala okolním plochám a zachovávala tak charakter území, k čemuž dodáváme že vyjma ploch OK a OV, kde se stanovuje nejvyšší přípustná výška staveb na 10 m, je pro okolní stavby navazujícího bydlení venkovského tato výška stanovena na 9 metrů. Z pohledu § 43 odst. (1) stavebního zákona stavebního zákona je tento požadavek na stanovení parametrů plošného a prostorového uspořádání území souladný s účelem územního plánu, odůvodnitelný, logický a zcela legitimní a z tohoto důvodu zůstane max. výška zachována tak, jak byla uvedena v dokumentaci k veřejnému projednání.

- U plochy Z16 vypustit povinnost realizace prostor pro obecní úřad ⇒ odhlédneme-li od skutečnosti, že na jednu stranu požaduje pisatelka vypuštění povinnosti realizace prostor pro stavební úřad a na druhou stranu přitom ve svém záměru na umístění stavby polyfunkčního domu, jeho umístění sama připouští, je třeba konstatovat, že pisatelkou uváděná formulace není v územním plánu k veřejnému projednání takto specifikována. A to i přes změnu v názvech ploch s rozdílným způsobem využití, způsobenou překlopením územního plánu do jednotného standardu ÚPD, zůstalo hlavní využití plochy OV nezměněno, a je stanoveno takto: občanské vybavení veřejné infrastruktury, umístění staveb a zařízení pro veřejnou správu (obecní úřad), pro kulturu a spolkovou činnost, pro vzdělávání a výchovu, pro zdravotní služby, pro sociální služby a péči o rodiny a pro ochranu obyvatelstva. Funkce plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na stav občanského vybavení v obci potřebám, které jsou dány rozsahem navržených zastavitelných ploch pro bydlení a plocha, jak je občanského vybavení veřejného, jak je z jejího

názvu zřejmě má sloužit především k umístění staveb a zařízení občanského vybavení, které jsou ve smyslu § 2 odst. (1) stavebního zákona veřejnou infrastrukturou. Má-li územní plán naplňovat cíle a úkoly stanovené v §18 a 19 mezi které mimo jiné patří vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na jeho rozvoji, nemůže na základě výsledku posouzení a zjištěného stavu území, v němž se tyto stavby nacházejí buď jako nevyhovující, případně absentují úplně, rezignovat na jejich rozvoj a vymezení v nové zastavitelné ploše, kterou lze do budoucna označovat jako nové centrum obce. Toto ostatně odpovídá komplexnímu zdůvodnění přijatého řešení, které je uvedeno v kapitole 9. textové části odůvodnění a kde je uvedeno, že v územním plánu Trnová se stanovuje základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot. Územní plán Trnová je koncepčním materiálem dlouhodobého charakteru, který bude koordinovat a usměrňovat rozvoj a obnovu obce, celého správního území, v předem promyšlených postupných krocích, přičemž jen tím lze zamezit nekoncepčním rozhodnutím, která by se časem mohla projevit jako zábrana harmonického rozvoje obce. Pro úplnost pak dodáváme, že požadavek na realizaci vyhovujícího občanského vybavení obce v ploše I. etapy výstavby, je dále uveden v kapitole etapizace, již je mimo jiné podmíněna realizace výstavby v ploše Z14. Výše uvedený text se opírá o samostatnou podstatu územního plánování, kterým je získání koncepčního a komplexního dokumentu je i důvodem, proč z plochy Z17 byla vypuštěna možnost na umístění staveb ubytovacích služeb, což odůvodňujeme tím, že s ohledem na rozsah zastavitelných ploch, které jsou určeny pro funkci bydlení a které mají značné nároky na související veřejnou a infrastrukturu v území (dopravní i technickou), není vhodné umístění těchto služeb, které by její nároky dále zvyšovaly. Z tohoto důvodu se rozhodl pořizovatel ve shodě s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu umístění staveb ubytovacích zařízení z regulativu vypustit. Jak jsme již jednou vyjádřili v textu výše, jsme přesvědčeni, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

- U plochy Z14 vrátit původní etapizaci výstavby. K tomuto požadavku uvádíme, že v návrhu územního plánu ke společnému jednání byl v kapitole h) Stanovení pořadí změn v území, etapizace zástavby uveden tento text:

B HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000).

(etapizace zástavby je vyznačena graficky)

Etapizace zastavitelných ploch znamená, že plochy zařazené do II. etapy zástavby mohou být realizovány až po zastavění vybraných ploch zařazených do I. etapy zástavby.

Do I. etapy zástavby se zařazují všechny v návrhu Územním plánu Trnová vymezené zastavitelné plochy, vyjma plochy Z14.

Do druhé etapy rozvoje je zařazena:

Plocha **Z14** - BI - Plochy bydlení - bydlení čisté v rodinných domech

- PV - Plochy veřejných prostranství - komunikace, veřejné prostory

Zastavitelná plocha Z14 může být realizována až po vyčerpání (zastavění) 80% součtu výměry zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08 a Z09. Stavby jednotlivých rodinných domů na ploše Z14, zařazené do II. etapy výstavby, mohou být povolovány až po realizaci kapacitou a kvalitou vyhovujícího technického vybavení a dopravní obsluhy. Bez zajištění vyhovujícího zásobování pitnou a bez zajištění vyhovující kapacity ČOV není výstavba rodinných domů na ploše Z14 přípustná. Technické vybavení (zásobení pitnou vodou, splašková kanalizace a ČOV, zásobení elektrickou energií, apod.) musí být realizováno a dimenzováno tak, aby bylo vyhovující i pro II. etapu výstavby bydlení na ploše Z14. Zastavitelná plocha Z14 může být realizována až po realizaci vyhovujícího občanského vybavení obce, tj. vyhovujícího potřebám obce Trnová po naplnění všech v Územním plánu Trnová navržených rozvojových ploch. Občanské vybavení musí být realizováno a dimenzováno tak, aby bylo vyhovující i pro II. etapu výstavby bydlení na ploše Z14. Jedná se o realizaci občanského vybavení OV - veřejná infrastruktura na ploše Z16 a realizaci veřejných prostranství ZV - veřejná zeleň, sportovní zařízení

na ploše Z18. Na ploše Z16 určené pro občanské vybavení OV - veřejná infrastruktura musí být vybudován obecní úřad s nezbytným zázemím technických služeb a mateřská škola. Na ploše Z18 určené pro veřejné prostranství ZV - veřejná zeleň, sportovní zařízení, musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázena zeleň.

V návrhu územního plánu k veřejnému projednání byl v kapitole h) Stanovení pořadí změn v území, etapizace zástavby uveden tento text:

V Územním plánu Trnová se pro vybrané plochy stanovuje pořadí změn v území, rozdělení do dvou etap rozvoje.

Pořadí změn v území je vyznačeno na výkresu:

B HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1: 5 000).

(etapizace zástavby je vyznačena graficky)

Etapizace zastavitelných ploch znamená, že plochy zařazené do II. etapy zástavby mohou být realizovány až po zastavění vybraných ploch zařazených do I. etapy zástavby.

Do I. etapy zástavby se zařazují všechny v návrhu Územním plánu Trnová vymezené zastavitelné plochy, vyjma plochy Z.14.

Do druhé etapy rozvoje je zařazena:

*Plocha Z.14 - BI - Plochy bydlení - **bydlení individuální***

*- PU - Plochy veřejných prostranství - **veřejná prostranství všeobecná***

*Zastavitelná plocha Z.14 může být realizována až po vyčerpání (zastavění) 20% součtu výměry zastavitelných ploch **Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, Z.7, Z.8 a Z.9**. Zastavitelná plocha Z.14 může být realizována až po realizaci vyhovujícího občanského vybavení obce, tj. vyhovujícího potřebám obce Trnová po naplnění všech v Územním plánu Trnová navržených rozvojových ploch. Občanské vybavení musí být realizováno a dimenzováno tak, aby bylo vyhovující i pro II. etapu výstavby bydlení na ploše Z.14. Jedná se o realizaci občanského vybavení OV - **veřejná infrastruktura** na ploše Z.16 a realizaci **veřejné zeleně ZS - zeleň sídelní ostatní** na ploše Z.18. Na ploše Z.16 určené pro občanské vybavení OV - **občanské vybavení veřejné** musí být vybudován obecní úřad s nezbytným zázemím technických služeb a mateřská škola. Na ploše Z.18 určené **pro zeleň ZS - zeleň sídelní ostatní**, musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázena zeleň ⇒ Při porovnání obou textů, z nichž pro rychlou orientaci ten měněný je uveden červeně, je zřejmé, že nově navržená etapizace při stanovení požadavku realizace 20ti procentního vyčerpání ploch zde uvedených je pro dotčené osoby daleko vstřícnější, než přísnější požadavek stanovený v územním plánu ke společnému jednání, ve kterém by realizace na ploše Z14 přicházela v úvahu až po vyčerpání 80 % součtu zde uvedených ploch. Odchytky, ke kterým v textu došlo vyplývají ze změny v názvosloví ploch zařazených nově podle jednotného standardu ÚP a v případě ploch Z02 a Z06, u kterých došlo k vypuštění z důvodu, že na nich již došlo k realizaci výstavby a tyto plochy byly ze zastavitelných ploch převedeny do zastavěného území, a z tohoto důvodu, zde nemohou nadále figurovat. Předpokládáme, že při tomto objasnění, pisatelka pravděpodobně na zachování původních – přísnějších podmínek etapizace nebude setrvávat. Pro úplnost dodáváme, že požadavku pisatelky na uvedení textové části návrhu (výroku) územního plánu a textové části odůvodnění, kde omylem došlo k písařské chybě, bylo vyhověno.*

- Odstranit požadavek na vydání regulačního plánu pro plochy Z16, Z17 a Z18 se nevyhovuje ⇒ důvodem je opět snaha o zajištění koncepčního a komplexního řešení značně rozsáhlého a dosud nezastavěného území, což je jeden z hlavních úkolů a sama podstata územního plánování.

- Respektovat vydané územní rozhodnutí Územní rozhodnutí č.j. SÚ 9977/08-836/2008 Min ze dne 20. 11. 2008 i pokud jde o komunikace a v zadání regulačního plánu a nepožadovat „přeřešení“ napojení této komunikace ⇒ jsme přesvědčeni, že zpracovaný územní plán vydané územní rozhodnutí respektuje, a to včetně komunikačního řešení a žádné „přeřešení“ v napojení komunikace nepožaduje, což dokládáme odkazem na text uvedený v zadání regulačního plánu, kde je v požadavcích na řešení veřejné infrastruktury uvedeno:

Dopravní infrastruktura

- *dopravní obsluhu řešit v návaznosti na stávající systém,*
- *prověřit možnost napojení uliční sítě na stávající komunikaci (poz. p.č. 167 a 142/3, k.ú. Trnová) na severozápadním okraji zastavitelné plochy Z.14,*
- *v rámci veřejných prostranství prověřit možnost příležitostného parkování,*

s tím, že případné prověření možnosti napojení uliční sítě na stávající komunikace v území přispěje k lepšímu zajištění průchodnosti území.

- *Odstranit vágní formulace ohledně plochy Z14 jako část pozemků se vymezi pro sídelní zeleň ⇒ po prověření této namítané části textu byla tato část textu ve shodě ohledně jeho nesrozumitelnosti a neslučitelnosti ve vztahu k vymezeným plochám s rozdílným způsobem využití, vypuštěna.*

- *Odstranit požadavek na vydání regulačního plánu pro oblast Z14, která je již pokryta vydaným územním rozhodnutím ⇒ nebylo s ohledem na skutečnost, že tento požadavek vyšel z dohody s dotčeným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu Krajského úřadu Středočeského kraje, vyhověno. Vydané územní rozhodnutí řeší parcelaci pozemků a dále umístění veřejné infrastruktury. Regulační plán v souladu s § 61 stavebního zákona v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, což jsou podrobnosti, které s ohledem na svůj účel a obsah územním plánem řešit nemůže.*

- *Upustit od požadavku, aby plocha Z18 nebyla považována za veřejné prostranství ⇒ na vymezení této plochy jako plochy veřejné nelze v územním plánu rezignovat, a to mimo jiné i s přihlédnutím k naplnění požadavku § 7 stavebního zákona, ve kterém jsou požadavky na vymezení ploch veřejných prostranství definovány. Navíc se opět nejedná o rozdíl mezi dokumentací ke společnému jednání, kde plocha byla zařazena přímo do ploch veřejných prostranství ZV veřejná zeleň, sportovní zařízení. Vzhledem ke skutečnosti, že toto zařazení neodpovídalo jednotnému standardu ÚPD, do kterého bylo potřeba územní plán překlopit, byla plocha s přihlédnutím k existenci sportovního zařízení v návrhu územního plánu k veřejnému projednání zařazena do ploch sídelní zeleně.*

Pro úplnost k namítané míře zásahu do vlastnického práva dotčené osoby, která je podle pisatelky námítky neopodstatněná a přesahující nezbytně nutnou a spravedlivou míru nesoucí znaky libovůle pořizovatele územního plánu uvádíme, že s ohledem na jednotlivá dílčí výše uvedená odůvodnění toho proč (pokud vůbec) došlo ke změnám v návrhu územního plánu k veřejnému projednání považujeme intenzitu provedených zásahů za přiměřenou, opírající se o zákonná ustanovení, případně vyplývající ze stanovisek (respektive dohod) s dotčenými orgány a jsme přesvědčeni, že tak jak byly provedeny, byly provedeny v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším ze způsobů vedoucích rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle pořizovatele.

K popisu, a k dalším informacím o záměru investora popisovanému v čl. III pod body 7 -10 a 13 - 15 uvádíme, že není důvodné tento text i s přihlédnutím k výše uvedenému odůvodnění pořizovatele, v rámci námítky proti projednávaného územního plánu vypořádávat, neboť územní plán řeší plochy, nikoliv stavby ani umístění záměrů těchto staveb. Proto se nebudeme dále zabývat polemikou se zavádějícím tvrzením pisatelky o nastavení regulativů, „které stavební záměr víceméně splňuje“.

Pro úplnost vypořádání uplatněné písemnosti uvádíme, že k odkazům na jednotlivé paragrafy správního řádu se nebudeme vyjadřovat, protože z výše uvedeného vypořádání máme za to, že návrh územního plánu včetně jeho odůvodnění je schopen prokázat zákonnost a důvody svědčící ve prospěch provedených návrhů, čímž se vylučuje libovůle pořizovatele nebo zpracovatele na těchto návrzích. Stavební zákon je zákonem speciálním a správní řád se na pořizování územního plánu vztahuje přiměřeně, zejména pak v části šesté – Opatření obecné povahy, kterým je územní plán vydáván.

Poučení:

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....

místostarosta obce

.....

starosta obce

Příloha 1 - kontrola dat ETL - protokol

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 598313 spuštěn v 2024-10-08 14:15:01

Načtení reseneuzemi_p.shp

Tabulka ReseneUzemi úspěšně načtena
Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1
Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor uzemiprvkyrp_p.shp

Načtení plochyrvz_p.shp

Tabulka PlochyRZV úspěšně načtena
Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 124
Zkontrolováno: Tabulka PlochyRZV neobsahuje nulové geometrie

Načtení zastaveneuzemi_p.shp

Tabulka ZastaveneUzemi úspěšně načtena
Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 12
Zkontrolováno: Tabulka ZastaveneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor uzemnirezervy_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryp_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryn_p.shp

Načtení plochyzmen_p.shp

Tabulka PlochyZmen úspěšně načtena
Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 19
Zkontrolováno: Tabulka PlochyZmen neobsahuje nulové geometrie

Načtení plochypodm_p.shp

Tabulka PlochyPodm úspěšně načtena
Počet prvků v tabulce PlochyPodm : 1
Zkontrolováno: Tabulka PlochyPodm neobsahuje nulové geometrie

Načtení vpsvpoas_p.shp

Tabulka VpsVpoAs úspěšně načtena
Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 10
Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas_l.shp (linie)

Načtení uses_p.shp

Tabulka USES úspěšně načtena
Počet prvků v tabulce USES : 9
Zkontrolováno: Tabulka USES neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor systemsidelnizelene_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemverprostr_p.shp

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi má geometrie správnou velikost

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Index jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Etapizace jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy (P), které mají ležet v zastavěném území, v něm leží

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy, které mají ležet mimo zastavěné území, mimo něj leží

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (US|DU) vyplněno Datum

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (RP|DR) vyplněno Datum

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm pro Id = DO není vyplněno Datum

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs jsou všechny prvky (VU) v souladu s vrstvou USES

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Oznaceni jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES jsou v souladu atributy Typ a Oznaceni

Status: OK

----- KONTROLY VZTAHŮ MEZI VRSTVAMI -----

Zkontrolováno: Neexistují protínající se geometrie mezi tabulkami PlochyRZV_p a KoridoryP_p

Zkontrolováno: Neexistují díry mezi prvky PlochyRZV_p a KoridoryP_p

Zkontrolováno: Řešené území a kombinace vrstev PlochyRZV_p a KoridoryP_p jsou v souladu

Status: OK

Finální shp vytvořeny a zazipovány.

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 598313 ukončen v 2024-10-08 14:15:07

Příloha 2 - kontrola dat ETL - přehled

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 598313 spuštěn v 2024-10-08 14:15:01

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Varování: Neexistuje soubor uzemiprvkyr_p.shp

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 124

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 12

Varování: Neexistuje soubor uzemnirezervy_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryp_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryn_p.shp

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 19

Počet prvků v tabulce PlochyPodm : 1

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 10

Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas_l.shp (linie)

Počet prvků v tabulce USES : 9

Varování: Neexistuje soubor systemsidelnizelene_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemverprostr_p.shp

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLY VZTAHŮ MEZI VRSTVAMI -----

Status: OK

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 598313 ukončen v 2024-10-08 14:15:07