

**Přehled připomínek uplatněných k návrhu Územní studie U Kláštera a Ve Zběrušce, prezentované dne 3. 4. 2024 v Tuchoměřicích.**

<b>P01 Pan ***** , bytem ***** , zastoupený JUDr. Tomášem Opletalem, advokátem a společníkem OHBS Legal s.r.o., advokátní kancelář, Dlouhá 714/36, 110 00 Praha 1; podání ze dne 3. 6. 2024</b>	
<b>Obsah požadavku</b>	<b>Vyhodnocení požadavku</b>
<p>Námítka vlastníka pozemku parc. č. 304/1 v k.ú. Kněžívka, obec Tuchoměřice: Záměr nebyl žádným způsobem dopředu komunikován s vlastníky pozemků. Skutečnost, že dotčení vlastníci pozemků nebyli s přípravou Územní studie žádným způsobem seznámeni je pak zásadní vadou celého procesu. Je žádoucí, aby dotčení vlastníci mohli uplatňovat své námítky od samotného počátku procesu tak, aby tyto byly promítnuty již v návrhu Územní studie.</p>	<p>Zákonem není upraven postup pořízení územní studie. Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Jedná se o rozsáhlé území s množstvím požadavků na odborné řešení, konzultace s vlastníky proto byla zvolena ve fázi nad zpracovaným návrhem.</p>
<p>Návrh zahrnuje rozsáhlé území, bez dohody vlastníků nemá Územní studie fakticky žádný význam.</p>	<p>Územní plán ani územně plánovací podklad (územní studie) neřeší způsob dohody vlastníků, dohoda o postupu využití území je předmětem následující přípravy realizace záměrů. V zastavitelných plochách vymezených v územním plánu velmi často nelze využít pozemky dle stávajícího tvaru uspořádání, tyto pozemky vznikly a byly užívány pro jiné účely a struktura uspořádání převážně nevyhoví požadavkům a nárokům na uspořádání urbanizovaného prostředí. Pozemky vlastníků lze považovat za stavební pozemky teprve po zajištění všech požadavků územního plánu a příslušných právních předpisů, zejm. stavebního zákona a požadavků na využívání území stanovených v prováděcích předpisech (vhodná parcelace a realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury v předepsaných parametrech). Od řešení navrženého v územní studii se lze případně částečně odchýlit, pokud bude dodržen základní koncept řešení ((cíle a účel územní studie).</p>
<p>Podle ÚP nejmenší výměra stavebního pozemku k zástavbě je 1.200 m<sup>2</sup>. V ÚS vznikají nové pozemky o menší výměře, takové pozemky nebude možné zastavět, v důsledku čehož dramaticky klesne jejich hodnota. Pozemek vlastníka je územní studií zasažen naprosto zásadním způsobem, nevyužitelnost z důvodu polohy, tvaru a výměry.</p>	<p>Navrhovaná parcelace odpovídá podmínkám dle územního plánu.</p>
<p>Navrhovaná komunikace rozděluje zásadním způsobem dotčené území na menší části, komunikace je značně rozvětvená bez logického důvodu, neplní ani základní účel dle zadání Územní studie a zásadně narušuje ráz okolí, umístění na</p>	<p>Komunikace jsou navrženy pro účelnou a kvalitní obsluhu území s ohledem na požadavky zadání, podmínky v území a podmínky vyplývající z územního plánu.</p>

<p>pozemku vlastníka je naprosto nelogické, snížená využitelnost z důvodu uspořádání a tvaru.</p>	
<p>Územní studie vyčerpává veškerou kapacitu stanovenou pro komunikace na celém území, veškeré další potřebné komunikace budou stavěny nad stanovený limit. V důsledku bude na daném území alokováno procentuálně výrazně více prostoru komunikacím, než je vhodné a nezbytné.</p>	<p>Studie řeší obsluhu všech pozemků navržených pro zástavbu, další komunikace nejsou potřebné.</p>
<p>Návrh neřeší možnost vést část komunikace po vrstevnici (vedle, resp. namísto současné polní cesty), čímž by došlo k významné redukci výše popsanych nevyužitelných pozemků.</p>	<p>Studie vyhodnotila nejvhodnější řešení z hlediska stavu v území, požadavků zadání, podmínek v území a požadavků územního plánu. Významným limitem je svažité terén a požadavky na řešení vodního režimu.</p>
<p>Protože zadání Územní studie nebylo s dotčenými vlastníky konzultováno, je evidentní, že uplatnění ÚS v praxi je prakticky vyloučeno.</p>	<p>Úkolem územní studie není zajistit souhlas všech vlastníků pozemků. Studie řeší širokou problematiku a množství požadavků vyplývajících z územního plánu a právních předpisů (např. nároky na veřejná prostranství vymezovaná nad rámec komunikací, řešení hospodárného trasování technické a dopravní infrastruktury, ošetření odtoku dešťových vod ve svažitém terénu), které nelze uspokojivě vyřešit jednotlivými vlastníky. Územní studie může být podkladem pro uzavírání vhodných dohod, tak, aby vznikalo funkční a kvalitní prostředí. Podle stavebního zákona pořizovatel nejpozději do osmi let vyhodnotí aktuálnost územní studie.</p>
<p>Územní studie Pozemek vlastníka znehodnocuje. I přes deklarované výměny za pozemky podle celkového vlastnictví v daném území má Navrhovatel za to, že toto uvedenou situaci žádným způsobem neřeší.</p>	<p>Není zřejmé, v čem spočívá znehodnocení pozemků. Využití pozemků bez zajištění odpovídající veřejné infrastruktury a veřejných prostranství není možné (územní plán podmiňuje využití území komplexním prověřením řešení ploch v územní studii, obec v souladu se svými povinnostmi vyplývajícími mj. ze stavebního zákona přistoupila k pořízení odborného podkladu pro budoucí uspořádání území). Pořízením územní studie je splněn jeden z předpokladů pro možné využití pozemků v souladu s územním plánem. Je tedy učiněn podmíněný krok ke zhodnocení pozemků vlastníků.</p>
<p>Vypořádání nijak nezohledňuje bonitu pozemků. Pozemek díky velikosti a umístění má násobně vyšší hodnotu, než např. pozemek, na němž je vedena polní cesta. Tato skutečnost nebyla zohledněna a vlastníci hodnotnějších pozemků by tak byli na svých právech zkráceni.</p>	<p>Prověření využití ploch ve vztahu k záborům zemědělského půdního fondu bylo provedeno zejména v rámci pořizování územního plánu. Ve fázi zpracování územní studie je prověřováno zejména kvalitní urbanistické řešení. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití bylo projednáno v rámci územního plánu, podle kterého je řešená lokalita z převážné části zařazena v plochách bydlení.</p>

Územní studie neřeší podmínky, při jejichž splnění by tato část Pozemku mohla v budoucnu zastavitelná být. V současné chvíli je pak nepodstatné, jakými konkrétními cíli by tato zastavitelnost měla být dosažena, je však dle Navrhovatele nesporné, že při dodržení konkrétních postupů je toto v zásadě možné.	Územní studie navrhuje parcelaci v celém řešeném území a definuje předpokládané využití všech pozemků v celém řešeném území.
Tento fakt je dále umocněn tím, že v daném území se logicky nabízí napojení Pozemku k příslušným sítím.	Územní studii řeší koncepci technické infrastruktury pro celou lokalitu, s ohledem na její účelnost i hospodárnost.
Je zřejmé, že uvedená Územní studie trpí závažnými nedostatky, které je potřeba před jejím schválením odstranit.	Územní studie je zpracována dle zadání a dle podmínek vyplývajících z územního plánu.
S ohledem na výše uvedené tak Navrhovatel žádá o úpravu návrhu Územní studie tak, aby: a) Pozemek byl nově určen k zastavění v plném rozsahu s tím, že na části Pozemku je před započítáním výstavby zajistit protipovodňová opatření; b) Komunikace vedoucí přes Pozemek byla zásadním způsobem redukována tak, aby co nejméně omezovala využitelnost Pozemku; c) Územní studie v maximálním rozsahu respektovala stávající vlastnické vztahy v dané rozvojové lokalitě; d) Nově vznikající pozemky respektovaly požadavky na minimální výměru stavebních předpisů.	Ad a) Pozemek vlastníka je určen k zastavění, uspořádání staveb komunikací a veřejných prostranství na dotčeném pozemku (a v celé lokalitě) je v souladu s územním plánem prověřeno a navrženo územní studii. Ad b) Komunikace jsou navrženy s ohledem na účelnost a hospodárnost řešení v rámci obsluhy veřejnou infrastrukturou celé lokality. Ad c) Nelze zcela respektovat vlastnické vztahy z důvodu obsáhlých nároků na řešení (viz. výše) Ad d) Nově vzniklé pozemky navrhované pro stavby jsou navrženy dle požadavků a podmínek stanovených v územním plánu.
<b>P02 Paní *****, bytem *****, 25267 Tuchoměřice; podání ze dne 10. 5. 2024</b>	
<b>Obsah požadavku</b>	<b>Vyhodnocení požadavku</b>
Vlastník pozemků parc. č. 119/5, 119/3, 119/10, 119/11, 119/14, 138, 8, k.ú. Tuchoměřice. Nikdo s vlastníky dotčených pozemků v lokalitě U Kláštera nejednal ohledně budoucí podoby území, nedotazoval se, jaké mají záměry se svými pozemky. Návrh počítá s tím, že všichni vlastníci budou financovat výstavbu komunikace a veřejných prostranství, aby bylo možné dotčené území rozparcelovat a použít za účelem výstavby. Navržená komunikace, která svádí veškerou dopravu na ulici U Špejchara, předpokládá, že musí nutně dojít ke zbudování celé komunikační sítě najednou, přičemž nikdo s vlastníky neprojednával rozsah předpokládaných nákladů, a zda jsou vůbec schopni a ochotni náklady vynaložit. Postačí, že jeden z vlastníků pozemků v dotčeném území nebude schopen či ochoten tento projekt financovat, pak ke vzniku stavebních parcel nemůže dojít.	Komunikace jsou navrženy pro maximálně účelnou a kvalitní obsluhu území, s ohledem na požadavky zadání a podmínky vyplývající z územního plánu. Studie vyhodnotila nejvhodnější řešení z hlediska stavu v území, požadavků zadání a požadavků územního plánu. Významným limitem je svažitý terén a nutnost řešení problematiky vodního režimu ve svažitém území.

<p>ÚS navrhuje vedení místní komunikace způsobem, který poškozují vlastnícká práva většiny vlastníků pozemků v oblasti. Komunikace nerespektuje stávající polní cesty – každý ze stávajících pozemků v oblasti má zajištěn přístup prostřednictvím polních cest, které byly již v minulosti zbudovány a užívány jednotlivými zemědělci.</p> <p>Územní studie navrhuje v kopci (šikmá plocha) táhlé zatáčky, které by byly v zimním období nesjízdné. Zatáčky také brání dostatečnému využití území pro výstavbu (značně rozdílné velikosti a tvary pozemků; vznikají hluchá místa). Výjezdy z pozemků na komunikaci v zatáčkách budou značně nebezpečné. Běžně jsou silnice v kopci budovány vodorovně a výstavba je možná z obou stran, čímž je zajištěno co nejvhodnější členění pozemků. Všechny dotčené pozemky mohou mít vlastní příjezdové cesty (na katastrální mapě jsou stávající polní cesty patrné), není důvod řešit vedení komunikace jinak.</p> <p>Nejsou obsaženy informace, zda podoba místní komunikace byla navržena ve spolupráci s odborníky na dopravní infrastrukturu – při prezentaci územní studie bylo sděleno, že nikoliv, podoba navržené komunikace bude v teprve konzultována.</p>	<p>Obsluha zemědělsky využívaných pozemků má jiné nároky na parametry i trasování a neodpovídá požadavkům pro urbanizované prostředí. Vymezení kvalitní funkční uliční struktury je jedním z hlavních účelů zpracování územní studie.</p> <p>Dopravní řešení bylo zpracováno odborným projektantem.</p>
<p>Územní studie limituje průjezd z mých pozemků do centra na ulici K Poště. Je třeba zdůraznit, že k mým pozemkům parc. č. 119/10, 119/14 je zajištěn příjezd přes pozemek parc. č. 119/8 ve vlastnictví Obce Tuchoměřice (původně v mém vlastnictví, za účelem stavby multifunkční haly došlo ke směně pozemků) prostřednictvím zřízeného věcného břemene cesty a stezky v šířce 6 m. Mám v úmyslu této cesty nadále využívat.</p> <p>Rozsah věcného břemene cesty dále navazuje po mých pozemcích na polní cestu vedoucí ke statku (stavba č. p. 12 na pozemku parc. č. st. 257). Je to jediný příjezd k této stavbě pro komunální techniku, hasiče či jinou větší techniku.</p> <p>Na původní příjezdové cestě ulice Pod Zámekem byla legalizována přístavba souseda, která přímo zasahuje do komunikace a zužuje ji tak, že touto cestou žádná technika neprojede. Považuji za nepřípustné, aby realizovaná místní komunikace dle územní studie limitovala mé oprávnění ze zřízeného věcného břemene.</p>	<p>Územní studie se nedotýká stávajících dohod a věcných břemen, přístup na pozemky vlastníka není zpochybněn.</p>

<p>Územní studie neřeší stávající vedení vysokého napětí v území. Při mém jednání na Úřadu územního plánování Černošice mi bylo sděleno, že bude nutné stávající vysoké napětí umístit do země. Opět se jedná o další nemalé náklady, které s vlastníky nikdo nekonzultoval. V místě navrhované silnice se nachází evidovaná studna.</p>	<p>Elektrické vedení je navrženo k uložení do země (výkres D.3 Elektro). Územní studie neřeší, za jakých podmínek dojde k realizaci záměrů a staveb, je podkladem pro přípravu využití území, znázorňuje vhodný cílový stav území.</p>
<p>Územní studie znehodnocuje mé pozemky, na mých pozemcích navrhuje nejen nábrežní promenádu a ještě veřejný ovocný sad. Považuji za zcela absurdní, že veřejný sad je umísťován také na část pozemků, které byla předmětem směny s obcí Tuchoměřice za účelem výstavby multifunkční haly!</p>	<p>Územní studie prověřila vhodný cílový stav řešené lokality včetně vhodného vymezení veřejných prostranství. Územní studie mj. řeší vhodné uspořádání zástavby v sousedství areálu Kláštera a navrhuje jako vhodný přechod novodobé a historické zástavby formou veřejného sadu. Prostranství je zároveň navrhováno v blízkosti stavby občanského vybavení, v blízkosti potoka a pobřežní pěší promenády. Situování sadu napomáhá zajistit odstup budoucí zástavby od klášterních staveb, umožní průhledy na klášter, řešení tak nepřímo potvrdí a posílí jeho kulturně historický význam. Prověření a vymezení vhodných míst pro situování veřejných prostranství je jeden z hlavních úkolů územní studie.</p>
<p>Přitom Obec Tuchoměřice pro realizaci veřejných nevyužívá žádné pozemky ve svém vlastnictví –např. u zámku parc. č. 135, 133/1, 841/1 či za potokem parc. č. 57 či 868. Zde by mohlo nepochybně vzniknout dětské hřiště či park.</p>	<p>Vyjmenované pozemky nejsou předmětem řešeného území. Požadavky na rozsah a typ veřejných prostranství vyplývají z územního plánu potažmo z právních předpisů a vztahují se na řešené plochy. Požadavky nelze řešit mimo stanovenou řešenou lokalitu</p>
<p>Mé pozemky doposud nikdy jako veřejné prostranství nesloužily. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2378/2016 ze dne 26. 6. 2019 ke vzniku veřejného prostranství se vyžaduje souhlas vlastníka. Až za situace, kdy veřejné prostranství platně vzniklo, je vlastník, příp. jeho právní nástupce učiněným souhlasem vázán a nemůže jej jednostranně odvolat. Se vznikem veřejného prostranství, tedy jakékoliv veřejné promenády či veřejného parku nesouhlasím. Mé pozemky jsou od cyklostezky podél Únětického potoka odděleny plotem, což bylo smluvně ujednanou podmínkou s Obcí Tuchoměřice při výměně pozemků za účelem zbudování cyklostezky. Další plot bude oddělovat mé pozemky od stavby multifunkční haly, což je součástí dohody učiněné v rámci stavebního řízení. Pokud je již dlouhodobým záměrem obce budovat kvalitní veřejná prostranství, pak je na místě, aby pro tyto účely využila jiné právní instrumenty, případně se mnou jednala o odkupu či směně pozemků, jak tak činila v jiných záměrech.</p>	<p>Územní studie prověřila vhodný cílový stav řešené lokality a vhodné vymezení veřejných prostranství. Zastavitelné plochy A18 a A17 jsou využitelné za podmínky zpracování územní studie a splnění uložených podmínek, tj. mj. vymezení vhodných veřejných prostranství v požadované kapacitě.</p>

<p>Pokud jde o potřebu vymezovat veřejná prostranství, podotýkám, že územní studie v dostatečné míře nezohledňuje již stávající veřejná prostranství v bezprostřední blízkosti lokality U kláštera (viz např. rozsudek NSS ze dne 29. 4. 2016, č.j. 4 As 149/2015-98, bod 71). Jedná se např. veřejné prostranství v okolí zámku, veřejné prostranství v okolí kláštera. Obec Tuchoměřice do tvorby veřejných prostranství nezapojuje své pozemky v této oblasti, zejména pozemky v okolí zámku – parc. č. 135, 841/1, 133/1, vhodné pro vytvoření veřejného sadu, a pozemky v okolí stavby multifunkční haly – parc. č. 57, parc. č. 868.</p>	<p>Vyjmenované pozemky ve vlastnictví obce Tuchoměřice nejsou předmětem řešeného území. Požadavky na veřejná prostranství vyplývají z územního plánu potažmo z právních předpisů a vztahují se na řešené plochy.</p>
<p>Závěrem podotýkám, že Obec Tuchoměřice má zájem o rozšiřování veřejné zeleně, přičemž péče o stávající veřejnou zeleň je problematická. Například vycházková trasa v okolí kláštera je zarostlá a dá se tam procházet pouze po vydupané cestičce. Výhledy na město a její dominanty jsou přes bujnou zeleň limitovány.</p>	<p>Nevztahuje se k požadavkům na řešení územní studie.</p>
<p>Územní studie pak předpokládá „přerozdělení“ pozemků nerespektující stávající vlastnické vztahy: každý vlastník pozemku má daný podíl v území. S tímto podílem vstupuje do procesu přípravy území pro zástavbu. Aby území mohlo fungovat a vznikly plnohodnotné pozemky, je nutné vytvořit síť veřejných prostranství. Ta je tvořena ulicemi, které zajišťují nezbytný příjezd k parcelám, ale také místo pro vytvoření předzahrádky, prostor pro pobyt a také pěší průchody, které usnadňují pohyb v území. Investice do uliční sítě by měly být rozděleny ve stejném poměru, jako je vlastnictví pozemků. Po vybudování sítě veřejných prostranství je každému vlastníkovi přidělena stavební parcela. Její plocha odpovídá počátečnímu podílu, je však zmenšena o příslušnou část nově vzniklých ulic. S takovým přerozdělováním pozemků nesouhlasím, považuji to za nepřiměřený zásah do vlastnických vztahů. Územní studie nehledá řešení, které bude pro vlastníky pozemků v oblasti konsenzuální. V případě nesouhlasu jednoho z vlastníků nebude možné výstavbu v oblasti realizovat.</p>	<p>Územní studie zohledňuje stávající uspořádání pozemků do určité možné míry. Zemědělsky využívané pozemky mají jiné nároky na dopravní obsluhu, stávající struktura pozemků není vhodně uspořádána pro založení kvalitní urbanizované struktury. Vymezení kvalitní funkční uliční struktury a s tím spojené nové uspořádání pozemků je jedním z hlavních smyslů zpracování územní studie. Územní studie je podklad pro budoucí jednání vlastníků a přípravu využití území.</p>
<p>S ohledem na skutečnost, že územní plán v lokalitě U Kláštera byl napaden správní žalobou, domnívám se, že by schvalování územní studie mělo být odloženo do doby, než bude znám výsledek soudního řízení o zrušení části územního plánu.</p>	<p>Územní studie je územně plánovací podklad, nemá závazný charakter. V popřípadě zrušení části územního plánu se v dotčeném místě územní studie nepoužije.</p>