

HOSTOUŇ



ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT ODŮVODNĚNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal Zastupitelstvo obce Hostouň	datum nabytí účinnosti změny ÚP
otisk úředního razítka	
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	
jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele Martin Krátký, starosta, obec Hostouň	

Zpracovatel: Ing. arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt
Spolupráce: Ing. arch. Jitka Mejsnarová, Ing. Daniel Franke, Ph. D.
Pořizovatel: Obecní úřad Hostouň
Datum: 01/2022

OBSAH:

A. PODKLADY A KONZULTACE.....	4
B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	4
B.1 PÚR.....	4
B.1.1 Republikové priority.....	4
B.2 ÚPD KRAJE – ZUR	4
C. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY	4
C.1 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
C.1.1 Požadavky na dopravní infrastrukturu	4
C.1.2 Požadavky na technickou infrastrukturu	4
C.1.3 Požadavky na infrastrukturu odtoku dešťových vod	4
C.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	5
C.2.1 Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	5
D. POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE.....	5
D.1 OSÍDLLENÍ A BYDLENÍ.....	5
D.2 ODŮVODNĚNÍ POŽADAVKŮ PRIORIT PÚR	5
D.3 KONCEPCE	5
D.3.1 Bydlení	5
D.3.2 Výroba	5
D.3.3 Doprava	5
D.3.4 Přírodní podmínky	5
E. ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	5
E.1 NADMÍSTNÍ PROBLÉMY S VAZBOU NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ	5
F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	5
F.1 OSÍDLLENÍ	5
F.2 BYDLENÍ	5
F.3 VÝROBA	6
F.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	6
F.4.1 Plochy veřejných prostranství.....	6
F.4.2 Doprava	6
F.4.3 Technická infrastruktura	6
F.5 REKREACE	6
F.6 KRAJINA - OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	6
G. VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	6
G.1 PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	6
H. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	6
H.1 SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ CO	6
H.2 POŽADAVKY POŽÁRNÍ OCHRANY	6
I. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	6
J. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	6
K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND	7
K.1 PUPFL	8
K.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	8

L. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S CÍLY A ÚKOLY ÚP, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ, NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A OCHRANU VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	8
M. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY	8
N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ	21
O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ.....	21
P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	21
Q. ZKRATKY	23

A. PODKLADY A KONZULTACE

- I. Změna č. 4 (dále ZČ4) je zpracována nad digitální katastrální mapou 1/2020
- II. Návrh ZÚR Středočeského kraje schválené 12/2011
- III. PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 (2018)
- IV. ÚAPo ORP Kolín 2016
- V. Stávající ÚPD

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

B.1 PÚR

B.1.1 Republikové priority

Při respektování republikových priorit územního plánování byla v ZČ4 respektována zejména priorita:

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

Je navrženo odkanalizování do společné ČOV obce Dobrovíz. Napojení na veřejnou infrastrukturu obce Hostouň není možné a nebylo by ani hospodárné.

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

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

ZČ4 omezuje intenzitu zástavby na 2 RD a je dáno % zastavění.

B.2 ÚPD KRAJE – ZUR

Oproti ÚP se nic nemění.

C. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY

C.1 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.1.1 Požadavky na dopravní infrastrukturu

- I. Plochu nízkopodlažního bydlení obsluhuje místní komunikace, která má dostatečné šířkové parametry
- II. Stávající přístup na pozemek je dostatečný, je navržena účelová komunikace s obratištěm.

C.1.2 Požadavky na technickou infrastrukturu

- I. Lokalita nízkopodlažního bydlení bude napojena na veřejnou infrastrukturu obce Dobrovíz

C.1.3 Požadavky na infrastrukturu odtoku dešťových vod

Dešťové vody budou v max. míře vsakovány do terénu a likvidovány na pozemcích. Stavební povolení budou respektovat tuto podmínku pro ÚŘ řešením povrchů na pozemku s max. vsakovacím efektem a stanoveným % zastavěnosti plochy. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro územní řízení.

C.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

C.2.1 *Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa*

- I. Plocha je stávající zastavitelná, nedochází tak k novému záboru zemědělské půdy.

D. POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

D.1 OSÍDLENÍ A BYDLENÍ

- I. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů byly respektovány; jedná se zejména o republikové priority
- II. ZČ4 respektuje požadavky vyplývající z dokumentu „Politika územního rozvoje ČR“, schválené vládou v roce 2016. Z PÚR vyplývá pro ZČ4 požadavek, že budou respektovány stanovené republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje

D.2 ODŮVODNĚNÍ POŽADAVKŮ PRIORIT PÚR

ZČ4 ÚP splňuje požadavky priorit dle obsahu změny.

D.3 KONCEPCE

D.3.1 *Bydlení*

Ve východní části zastavitelné plochy Z9 je změněno funkční využití z výroby na nízkopodlažní bydlení pro 2 RD. Plocha je napojena na stávající rozvojovou lokalitu obce Dobrovíz a její místní komunikace. Min. velikost stavebního pozemku dle regulativu je 1000 m².

D.3.2 *Výroba*

Koncepce výroby se v ZČ4 nemění. Plochy výroby v lokalitě sousedící s obcí Dobrovíz v zastavitelné ploše Z9 je zmenšena o plochu pro 2 RD.

D.3.3 *Doprava*

Koncepce dopravy – silnic se v ZČ4 nemění.

D.3.4 *Přírodní podmínky*

Koncepce přírodních podmínek se v ZČ4 nemění.

E. ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

E.1 NADMÍSTNÍ PROBLÉMY S VAZBOU NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ

Ze ZČ4 vyplývají vazby na sousední obec Dobrovíz, tyto vazby obsahuje již stávající územní plán obce Hostouň.

- I. Napojení na technickou infrastrukturu
- II. Napojení na dopravní infrastrukturu

F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

F.1 OSÍDLENÍ

Vývoj počtu obyvatel se změnou ZČ4 zásadně nemění oproti ÚP.

F.2 BYDLENÍ

- I. Plocha pro nízkopodlažní bydlení je určena max. pro 2 RD. Plocha je napojena na stávající rozvojovou lokalitu obce Dobrovíz a její komunikace. Na pozemek je možné umístit max. 2 RD (min. velikost stavebního pozemku dle regulativu je 1000 m²).
- II. V rámci plochy pozemku bude vybudován prostor pro zastavení vozidla při výjezdu a zajištění na pozemek, včetně obratiště.

F.3 VÝROBA

Koncepce výroby se v ZČ4 nemění. Plochy výroby v lokalitě sousedící s obcí Dobrovíz v zastavitelné ploše Z9 je zmenšena o plochu pro 2 RD.

F.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce občanského vybavení se v ZČ4 nemění.

F.4.1 *Plochy veřejných prostranství*

Koncepce veřejných prostranství se v ZČ4 nemění.

F.4.2 *Doprava*

Koncepce dopravy se v ZČ4 nemění.

F.4.3 *Technická infrastruktura*

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- I. Plocha pro nízkopodlažní bydlení je navržena na napojení na veřejnou infrastrukturu obce Dobrovíz.

HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

Koncepce se ve ZČ4 nemění.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Koncepce se ve ZČ4 nemění.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Koncepce se ve ZČ4 nemění.

SPOJOVÉ VEDENÍ

Koncepce se ve ZČ4 nemění.

F.5 REKREACE

Koncepce se v ZČ4 nemění.

F.6 KRAJINA - OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Koncepce se v ZČ4 nemění.

G. VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

G.1 PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

Zdrojem pro vyhodnocení jsou sledované jevy dle ÚAPo. Aktualizováno je zastavěné území k datu 1/2020.

H. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

H.1 SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ CO

Požadavky CO se oproti ÚP nemění.

H.2 POŽADAVKY POŽÁRNÍ OCHRANY

Požadavky PO se oproti ÚP nemění.

I. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Požizovateli bylo doručeno dne 4.8.2021 „Potvrzení o odstranění nedostatků návrhu Změny č. 4 Územního plánu Hostouň“ dopisem krajského úřadu ze dne 20.7.2021, spis zn. SZ 166821/2020/KUSK ÚSŘ/Kro, č.j.

091557/2021/KUSK, dále též „Potvrzení“. V tomto Potvrzení je mj. uvedeno (citace): „... na základě § 171 stavebního zákona upozorňuje pořizovatele a vyzývá k nápravě“, k čemuž uvádí text na str. 2 Potvrzení, začínající slovy „Vymezení plochy pro bydlení ...“ druhého odstavce a končící slovy „... a zároveň se ruší plocha BZ 1“ čtvrtého odstavce. Kopie textu viz níže (dále též „Výzva“).

Pořizovatel k textu Výzvy krajského úřadu uvádí následující:

Dle ust. § 171 stavebního zákona při výkonu státního dozoru krajský úřad dozírá mj. „... na dodržování ustanovení tohoto zákona, právních předpisů vydaných k jeho provedení, ...“

Výzva krajského úřadu neuvádí žádné konkrétní ustanovení stavebního zákona ani právních předpisů k jeho provedení, jejichž nedodržení by bylo zákonným důvodem k výzvě dle § 171 stavebního zákona.

Ve Výzvě (str. 2 Potvrzení, druhý odst. první věta) je uvedeno: „Vymezení ploch pro bydlení v území obklopeném plochami pro výrobní činnost a sklady je proti principům a úkolům územního plánování a výše uvedenému ustanovení vyhlášky.“ Tento text je v přímém rozporu s textem Potvrzení (str. 1 odst. 2) „... **nedostatků** uvedené ve stanovisku SZ 166821/2020/KUSK ÚSŘ/Kro č.j. 170468/2020/KUSK ze dne 7.12.2020 **spočívající v rozporu s PÚR ČR, ZÚR Střč. Kraje a vyhl. č. 501/2006 Sb. byly odstraněny**“ [zvýrazněno]. Krajský úřad neuvádí žádné ustanovení z cílů a úkolů územního plánování – viz §§ 18 a 19 stavebního zákona.

V souvislosti s výše citovaným textem Výzvy krajský úřad uvádí názor, že je porušena koncepce Územního plánu Hostouň. Nijak ale nedokládá, že by jím tvrzené porušení koncepce ÚP bylo způsobeno nedodržením některého konkrétního ustanovení stavebního zákona nebo prováděcího předpisu. Tento názor krajského úřadu proto nezakládá zákonný důvod pro Výzvu k nápravě dle ust. § 171 stavebního zákona.

Není zřejmé, na základě čeho je ve Výzvě uvedeno tvrzení (citace): „Vymezení ploch pro bydlení v území obklopeném plochami pro výrobní činnost a sklady je proti principům a úkolům územního plánování“. KUSK ve Výzvě neuvádí, která konkrétní ustanovení stavebního zákona nebyla dodržena návrhem z. č. 4 ÚP na změnu využití části zastavitelné plochy, vymezené již dříve v územním plánu. Stavební zákon ani prováděcí předpisy neobsahují ustanovení, která by vylučovala sousedství plochy bydlení s plochami pro výrobní činnost nebo pro sklady nebo její „obklopení“ plochami s jiným způsobem využití. Tvrzení krajského úřadu o „obklopení“ bydlení je nepřesné, zavádějící a neodpovídá okolnostem daného případu a zjištění stavu věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti. Toto nedoložené tvrzení je v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů dle správního řádu.

Krajský úřad uvádí, že (citace): „... *není vůbec zdůvodněno vymezení zastavitelné plochy pro bydlení*“. K tomu je nutno zdůraznit, že změna č.4. územního plánu žádnou zastavitelnou plochu nevymezuje. Nelze tedy uplatňovat požadavek ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona, dle kterého „*Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*“ Ve Výzvě uvádí krajský úřad názor (citace): „*že i v případě vymezení jiného funkčního využití zastavitelné plochy je potřeba prokázat potřebu jejího vymezení*“. Pro tento názor krajský úřad neuvádí žádné konkrétní ustanovení stavebního zákona nebo prováděcího předpisu, proto tento názor nemůže být zákonným důvodem Výzvy k nápravě dle ust. § 171 stavebního zákona.

SHRNUTÍ:

Vzhledem k tomu, že ve Výzvě nejsou uvedena konkrétní ustanovení stavebního zákona nebo prováděcího předpisu, která nebyla dodržena návrhem z. č. 4 ÚP, nelze na základě Výzvy provést nápravu dle ust. § 171 stavebního zákona, ke které krajský úřad vyzval v dopise spis zn. SZ 166821/2020/KUSK ÚSŘ/Kro, č.j. 091557/2021/KUSK.

Text Výzvy krajského úřadu žádným přezkoumatelným způsobem nedokládá, že by ZČ4 nebyla v souladu se stavebním zákonem č.183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškami 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

J. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

ZČ4 je v souladu se stanovisky dotčených orgánů. Dotčené orgány uplatnily pouze souhlasná stanoviska. A to: Magistrát města Kladna – Odbor dopravy a služeb, Krajský úřad Středočeského kraje – Koordinované stanovisko, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje a Ministerstvo obrany.

V průběhu pořizování ZČ4 nebyly řešeny žádné rozpory.

K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND

K.1 PUPFL

ZČ4 nezabírá žádné lesní pozemky.

K.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Zábor zemědělské půdy ZČ4 není navýšen, plocha je zastavitelná v platném územním plánu, mění se pouze v části funkční využití.

L. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S CÍLY A ÚKOLY ÚP, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ, NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A OCHRANU VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

Hodnoty území nejsou ZČ4 dotčeny. Koncepce se oproti ÚP nemění.

M. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY

- O pořízení změny zkráceným postupem a o jejím obsahu rozhodlo podle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění na návrh vlastníků pozemků zastupitelstvo obce Hostouň na svém zasedání dne 11. 5. 2020 usnesením č. 10/3/2020. Zastupitelstvo zároveň rozhodlo, že pořizovatelem změny je podle § 6 odst.(2) zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění Obecní úřad Hostouň a určeným zastupitelem pan Martin Krátký.
- Na základě uvedeného usnesení zajistil pořizovatel zpracování návrhu změny, který byl dne 20.8.2020 projednán na veřejném projednání. (§ 55b ve spojení s § 52)
- V průběhu řízení o změně ÚP veřejnost neuplatnila připomínky, uplatnila jednu námitku.
- Souhlasná stanoviska uplatnily Magistrát města Kladna – Odbor dopravy a služeb, Krajský úřad Středočeského kraje – Koordinované stanovisko, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje a Ministerstvo obrany. Ostatní dotčené orgány stanovisko neuplatnily.
- Sousední obce připomínky neuplatnily.
- Z oprávněných investorů uplatnily vyjádření Středočeské vodárny, a.s. a ČEZ Distribuce, a.s. – ve vyjádření nejsou uvedeny žádné požadavky na úpravu návrhu změny.
- Následně pořizovatel požádal Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu (nadřízený orgán územního plánování – NOÚP) o vydání stanoviska podle ust. § 55b odst.(4) stavebního zákona.
- l. **„Stanovisko k návrhu Změny č.4 Územního plánu Hostouň“** (dále též „Stanovisko“) zaslal Krajský úřad Středočeského kraje (dále též „KUSK“, „krajský úřad“) pořizovateli dopisem č.j. 170468/2020/KUSK, spis. zn. SZ 166821/2020/KUSK ÚŠŘ/Kro, datováno 7.12.2020, doručeno pořizovateli 18.12.2020, kopie viz níže. V závěru Stanoviska je uvedeno (citace):

„Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o změně územního plánu až na základě potvrzení o odstranění nedostatků.“

V Praze dne: 7.12.2020
Spisová značka: SZ 166821/2020/KUSK ÚSŘ/Kro
Č. j.: 170468/2020/KUSK
Vyřizuje: Ing. Kroupová/257 280 946

Obecní úřad Hostouň
Kladenská 119
273 53 Hostouň

Stanovisko k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Hostouň

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský úřad“) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“), obdržel žádost o posouzení návrhu Změny č. 4 Územního plánu Hostouň (dále jen „návrh Změny č. 4“), podle § 55b odst. 4 (zkrácený postup) stavebního zákona, kterou dne 30.11.2020 podal Obecní úřad Hostouň, Kladenská 119, 273 53 Hostouň ve spolupráci s Ing. Topinkou (dále jen „pořizovatel“). Předložený návrh Změny č. 4 zpracovala Ing.arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů ČKA 04 179, která je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona.

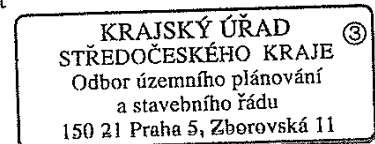
Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona návrh Změny č. 4 z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s PÚR ČR, se ZÚR Stč.kraje a s Územním plánem Hostouně a zjistil následující závady:

- Změna č. 4 je v rozporu s PÚR ČR bodem 20a, který brání srůstání sídel.
- Změna č. 4 je v rozporu se ZÚR Stč. kraje bodem 06 písm.c), který též považuje srůstání sídel jako nežádoucí.
- Změna č. 4 je v rozporu s vyhl.č.501/2006 Sb. ust. § 3odst. 3, dle kterého se plochy s rozdílným způsobem využití vymezují m.j. tak aby se omezily střety vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Vymezení ploch pro bydlení mezi plochami určenými pro výrobu a skladovacími halami na území obce Dobrovíz se jeví jako účelové a v rozporu s principy a úkoly územního plánování i výše uvedeným ustanovením vyhlášky. Kromě toho nebylo doloženo, že obec nové zastavitelné plochy pro bydlení potřebuje, a zda má již zastavitelné plochy pro bydlení vyčerpány.

Srůstání sídel není žádoucí ani z pohledu PÚR ČR ani ZÚR Stč kraje.

Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o změně územního plánu až na základě potvrzení o odstranění nedostatků.

Ing. Helena Kroupová
odborný referent



- II. Pořizovatel (Obecní úřad Hostouň) zaslal krajskému úřadu „**Podnět ke změně Stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu změny č. 4 územního plánu Hostouň**“ dopisem ze dne 13.5.2021. Dále též „Podnět“, kopie viz níže. V Podnětu
- A) pořizovatel uvedl skutečnosti podstatné pro posouzení návrhu změny územního plánu v souladu s ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona, tj. k posouzení souladu návrhu změny ÚP s politikou územního rozvoje (PÚR) a se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR). Výhrady k tomuto uvedl KUSK v první a druhé odrážce Stanoviska;
 - B) pořizovatel konstatoval, že výhrady uvedené ve třetí odrážce Stanoviska nesouvisí s hledisky uvedenými v ust. § 55b odst. 4 SZ a nemohou být proto zákonným důvodem pro blokování řízení o změně územního plánu. K výhradám krajského úřadu, uvedeným ve třetí odrážce Stanoviska jsou v podnětu pořizovatele rovněž uvedena vysvětlení a argumenty.

OBEČNÍ ÚŘAD HOSTOŮŇ

Kladenská 119, 273 53 Hostouň, okr. Kladno, kraj Středočeský, IČ: 00234397
Tel.: 312665367, e-mail: ou@hostounuprahya.cz, www.hostounuprahya.cz, IIDS: i9-4a7re

Krajský úřad pro Středočeský kraj Odbor územního plánování a stavebního řádu Zborovská 11, 150 21 Praha 5 – Smíchov, PO BOX 59

Vaše spis.zn.: SZ 166821/2020/KUSK ÚŠŘ/Kro
č.j.: 170468/2020/KUSK

Vyřizuje: Ing. Topinka, 602371339, petr.topinka@centrum.cz

STŘEDOČESKÝ KRAJ
Hostouň 15.5.2021

17 -05- 2021

Příloha Poř. č.
Příj.
Úkl.

Věc: Podnět ke změně Stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování
k návrhu změny č. 4 územního plánu Hostouň (dále též „návrh z.č.4
ÚP“)

Obecní úřad Hostouň, Kladenská 119, 273 53 Hostouň, pořizovatel změny č. 4 územního plánu Hostouň (dále též „pořizovatel“, „návrh z.č.4 ÚP“), tímto podává podnětem ke změně Stanoviska č.j. 170468/2020/KUSK, spis. zn.: 166821/2020/KUSK ÚŠŘ/Kro ze dne 7.12.2020 (dále též Stanovisko), které vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízený orgán územního plánování (dále též „NOÚP“) k návrhu z.č. 4 Územního plánu Hostouň (dále též „návrh změny ÚP“) podle § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též „SZ“, „stavební zákon“).

NOÚP v uvedeném Stanovisku uvádí, že (fotokopie ze Stanoviska)

- Změna č. 4 je v rozporu s PÚR ČR bodem 20a, který brání srůstání sídel,
- Změna č. 4 je v rozporu se ZÚR Stř. kraje bodem 06 písm.e), který též považuje srůstání sídel jako nežádoucí,
- Změna č. 4 je v rozporu s vyhl.č.501/2006 Sb. ust. § 3 odst. 3, dle kterého se plochy s rozdílným způsobem využití vymezují m.j. tak aby se omezily střety vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Vymezení ploch pro bydlení mezi plochami určenými pro výrobu a skladovacími halami na území obce Dobruška se jeví jako účelové a v rozporu s principy a úkoly územního plánování i výše uvedeným ustanovením vyhlášky. Kromě toho nebylo doloženo, že obec nově zastavitelné plochy pro bydlení potřebuje, a zda má již zastavitelné plochy pro bydlení vyčerpány.

Srůstání sídel není žádoucí ani z pohledu PÚR ČR ani ZÚR Stř. kraje.

V závěru Stanoviska je uvedeno:

Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o změně územního plánu až na základě potvrzení o odstranění nedostatků.

Pořizovatel uvádí následující skutečnosti, podstatné pro posouzení návrhu změny územního plánu v souladu s ust. § 55b odst. 4 SZ a v souladu požadavky Správního řádu¹; zejména aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem, odpovídalo okolnostem daného případu a aby byl zjištěn stav věc, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

Dle SZ ust. § 55b odst. 4 se Stanovisko NOÚP k návrhu změny ÚP vyjadřuje z hledisek

- a) *koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy*; toto hledisko Stanovisko nekommentuje;
- b) *souladu s politikou územního rozvoje*; k tomu se vztahuje 1. odrážka Stanoviska, které se odkazuje na bod 20a Politiky územního rozvoje ČR, ve znění jejich pozdějších aktualizací

¹ Viz zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zejména ust. § 2 odst. 3, 4 a ust. §. 3

(dále též „PÚR ČR“)². Tento bod se stal součástí PÚR na základě Usnesení vlády ČR ze dne 15. dubna 2015 č. 276, pro veřejnou správu se stal závazným dne 16.4.2015³;

- c) **souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem; k tomu se vztahuje 2. odrážka Stanoviska**, které se v tomto případě odkazuje na bod 06 písm. c) ZÚR SK⁴. Tento bod je součástí ZÚR SK od počátku jejich účinnosti dne 22. února 2012, jeho text je identický s textem uvedeným v úplném znění ZÚR SK účinným od 4. 9. 2018.

S hledisky ust. § 55b odst. 4 SZ. nesouvisí 3. odrážka Stanoviska. Výhrady v uvedené nemohou proto být důvodem pro znemožnění dalšího pokračování řízení o změně územního plánu. Skutečnosti, které dokládají nedůvodnost výhrad ve 3. odrážce Stanoviska, jsou uvedeny v závěru tohoto podnětu.

DŮVODY PRO PODÁNÍ PODNĚTU KE ZMĚNĚ STANOVISKA

Porizovatele podává podnět, protože je Stanoviskem zastaveno řízení o změně č.4 ÚP, aniž by vněm byly uvedeny konkrétní a přezkoumatelné skutečnosti, na jejichž základě by NOÚP mohl důvodně tvrdit nedostatky podle ust. § 55b odst. 4 SZ a požadovat jejich odstranění.

K odrážce 1. a 2. Stanoviska - k souladu účinného územního plánu Hostouň a návrhu na jeho změnu č. 4 ÚP s požadavky PÚR ČR bod 20a a ZÚR SK bod 06 písm. c)

I. K ÚČELU A UPLATŇOVÁNÍ POŽADAVKŮ PÚR ČR A ZÚR SK OMEZOVAT NEŽÁDOUCÍ SRŮSTÁNÍ SÍDEL

- 1) V Odůvodnění k návrhu Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky⁵ (dále též „odůvodnění priority 20a“) k bodu 18 je uvedeno:

Nový čl. (20a): *Vzhledem k nutnosti akcentovat při územně plánovací činnosti problém migrační propustnosti krajiny a omezení nežádoucího srůstání sídel, byla do návrhu aktualizace PÚR ČR zařazena nová priorita. Požadavek na nežádoucí srůstání sídel je dán skutečností, že neustále k tomuto jevu v ČR ještě dochází. Je důsledkem nekoordinovaného a širého rozvoje bez respektování zásad správného nakládání s prostředím (krajinou). Při uplatňování této části priority je nutno vždy vycházet z konkrétní situace v území, z potřeby a možnosti stanovení nových zastavitelných ploch, ploch a koridorů veřejné infrastruktury a dalších podmínek, které mohou nežádoucí srůstání sídel ovlivnit. Otázka srůstání sídel přímo souvisí s problémem zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a propustnost krajiny pro člověka (např. zelené pásy). Jedním z podkladů pro naplnění priority v části propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy je např. „Vyhodnocení migrační propustnosti krajiny pro velké savce a návrh ochranných a optimalizačních opatření“; zpracované v rámci výzkumného projektu Agentury ochrany přírody a krajiny ČR a EVERNIA s.r.o. Pro zjednodušení používání této priority v praxi územního plánování bude součástí aktualizované Pomůcky k uplatňování priorit PÚR ČR vysvětlení, jak uplatňovat tuto prioritu [viz Zpráva část d) 1., bod 1)].*

² Viz POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, článek (20a) „Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupu a propustnosti krajiny.“

³ Viz Metodické sdělení MMR k počátku závaznosti Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1

⁴ Viz Úplné znění ZÚR SK účinné od 4. 9. 2018, čl. (06) „Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
- d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

⁵ Viz předklad návrhu 1. Aktualizace PÚR ČR Vládě České republiky, příloha č. IV Odůvodnění k návrhu, str. 18, též [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/informace-a-aktuality/uzemni-planovani/archiv-sekce-informace-a-aktuality-\(1\)/aktualizace-c-1-politiky-uzemniho-rozvoje-cr](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/informace-a-aktuality/uzemni-planovani/archiv-sekce-informace-a-aktuality-(1)/aktualizace-c-1-politiky-uzemniho-rozvoje-cr)

- 2) V materiálu POMŮCKA K UPLATŇOVÁNÍ REPUBLIKOVÝCH PRIORITY POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY, ve znění závazném od 11. 9. 2020⁶ (dále též „Pomůcka“) je na str. 28 je k prioritě 20a uveden text:

„ZPŮSOB NAPLŇOVÁNÍ PRIORITY V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ

Zastavitelné plochy vymezovat tak, aby nedocházelo ke srůstání sídel, s ohledem na to řešit urbanistickou koncepci [vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část I., odst. 1 písm. c)].

Koncepci veřejné infrastruktury, zejména koncepci dopravní infrastruktury, **řešit tak, aby byly minimalizovány dopady na možnost migrace živočichů** [vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část I., odst. 1 písm. d)]. **V rámci koncepce uspořádání krajiny řešit prostupnost volné krajiny pro člověka i živočichy** [vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část I., odst. 1 písm. e) a příloha č. 1, část A, jev č. 36b]. V územích, ve kterých se vyskytují migračně významná území živočichů vázaných na les, vymezit plochy s rozdílným způsobem využití – plochy lesní [vyhláška č. 501/2006 Sb., § 15]. Při zpřesňování ploch a koridorů pro nadregionální a regionální územní systém ekologické stability a vymezování ploch a koridorů pro lokální územní systém ekologické stability a stanovování podmínek využití území brát v úvahu také potřeby zajištění migrační prostupnosti území pro živočichy [vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 1, část A, jev č. 36b a příloha č. 7, část I., odst. 1 písm. e)].“

- 3) Z textu PÚR ČR priority 20a, Odůvodnění návrhu 1. Aktualizace PÚR ČR i z Pomůcky (dále též „relevantní dokumenty“) vyplývá následující

a) srůstání sídel je jako nežádoucí zmiňováno pouze tehdy, zhoršuje-li (negativně ovlivňuje) prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka (dále též „migrační prostupnost krajiny“);

b) požadavek omezovat nežádoucí srůstání sídel není tedy všeobecně platný pro jakékoliv území, o čemž svědčí v odůvodnění priority 20a uvedená nutnost vždy vycházet z konkrétní situace v území;

c) požadavek priority 20a PÚR ČR má být dle Pomůcky v územních plánech uplatňován

- při vymezování zastavitelných ploch,
- při zpracování koncepce veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny,
- při zpřesňování nadregionálních ÚSES a vymezování lokálních ÚSES.

Návrh změny č. 4 ÚP nic z toho neřeší ani to nebylo uloženo v obsahu změny č. 4 ÚP, schválené zastupitelstvem obce Hostouň dne 11.5.2020;

- 4) Z požadavků bodů PÚR ČR a ZÚR SK uvedených ve Stanovisku nelze dovodit, že by zastavitelná plocha na území jedné obce nemohla/nesměla navazovat na zastavěné území/zástavbu na území obce sousední. Ve Stanovisku nejsou uvedeny žádné důvody pro předpoklad, že lze označit za nežádoucí srůstání sídel návaznost zastavěného území obce Dobrovíz na zastavitelnou plochu na území obce Hostouň, již dříve vymezenou v územním plánu Hostouně, ani proč by toto uspořádání území, obsažené v územních plánech Dobrovíže a Hostouně, mohlo mít negativní vliv na migrační prostupnost krajiny.
- 5) Termín „sídlo“ není v relevantních dokumentech ani v ZÚR SK nijak definován. Jeho výklad je tím odkázan na obecné/odborné zvyklosti a chápání. Z běžného kontextu používání termínu sídlo nelze rozumně dovodit, že by za sídlo bylo možné označit jakékoliv zastavěné území vymezené dle stavebního zákona nebo zastavitelnou plochu vymezenou v územním plánu, jinak řečeno, že by kromě jediného historicky původního sídla Hostouň bylo možné označit za další sídlo na území obce Hostouně zastavitelnou plochu Z9, sousedící se sídlem Dobrovíz, případně jiné zastavěné území.
- 6) Ze Stanoviska není zřejmé, na základě čeho by zastavitelná plocha Z9, vymezená v územním plánu, měla být při posuzování jeho změny považována za další sídlo Hostouně, jestliže při předchozím posuzování návrhu územního plánu nebyla nadřízeným orgánem územního

⁶ Viz <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/1-politika-uzemniho-rozvoje-cr/pomucka-k-uplatnovani-republikovych-priorit-pur-cr>

plánování výhrada vůči srůstání sídel uplatněna a žádný rozpor s požadavky PÚR ČR a ZÚR SK nebyl konstatován.

II. SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ PÚR ČR A ZÚR SK OMEZOVAT NEŽÁDOUCÍ SRŮSTÁNÍ SÍDEL ÚZEMNÍM PLÁNEM HOSTOUNĚ

- 7) **Historicky vzniklé a doložené sídlo na území obce Hostouň a sídlo na území obce Dobrovíz jsou oddělena údolím Dobrovízského potoka.** Jeho respektování vylučuje možnost srůstání těchto sídel nežádoucích z hlediska zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny.
- 8) Ve shodě s uvedenými požadavky PÚR a ZÚR SK vylučuje možnost srůstání sídel Hostouně a Dobrovíže Územní plán Hostouň - viz úplné znění po změně č. Z1- Z3 (dále též „ÚP“). Ve výroku ÚP je uvedeno (citace):

- str. 5/45, části B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE, bod VI. „Krajinný prostor – údolí Dobrovízského potoka jižně od obce je chráněno z důvodu zachování krajinného rázu, ÚSES a dalších prvků ochrany přírody (údolní niva) stanovením podmínek pro využití ploch formou již platného regulačního plánu (RP), který byl pořízován souběžně se změnou ÚPNSÚ č. 2.“

- str. 12/45, v části E. 1, OCHRANA A OBNOVA PŘÍRODNÍCH HODNOT, bod I. „Údolí Dolanského, Sulovického a Dobrovízského potoka tvoří přírodní a nezastavitelný prvek na území obce navržený k revitalizaci krajiny, obnově vodního režimu a údolní nivy.“

- str. 13/45, v části E. 1, OCHRANA A OBNOVA PŘÍRODNÍCH HODNOT, bod XIII. „Údolní společenstva potoků – údolní nivy jsou navrženy na ochranu jako nezastavitelná území s funkcí ochrannou, ekologickou a vodohospodářskou. Údolní niva - významný krajinný prvek byl vymezen na základě indikátorů v místech, která jsou vhodná pro obnovu nebo ochranu niv.“

ÚP vymezuje v údolí Dobrovízského potoka níže uvedené plochy nezastavitelného území, kde jsou vyloučeny v souladu s jeho charakterem veškeré stavby, zařízení a jiná opatření vč. zemních prací kromě umísťování technické infrastruktury pod zem:

- RBK REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR – ÚSES,

- DRZ DOPROVODNA ZELENĚ - zeleň v obci významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu a dálkových pohledů

- Z3 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA V NIVNÍCH PŮDACH

- 9) Ve vztahu k požadavkům PÚR ČR a ZÚR SK posuzoval NOÚP návrh územního plánu Hostouně již dříve, včetně požadavků bodů uvedených nyní ve Stanovisku, a to na základě žádosti pořizovatele ze dne 1.2.2016 o opakované posouzení návrhu ÚP podle § 50 odst. 7 SZ, v souvislosti s 1. Aktualizací PÚR ČR. Na základě této žádosti NOÚP vydal „Stanovisko k návrhu územního plánu Hostouň“ ze dne 23.2.2016 SZ 016007/2016/KUSK REG/Kro, č.j. 030694/2016/KUSK (dále též „dřívější stanovisko NOÚP“), ve kterém je uvedeno (fotokopie):

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na sítě územní vztahy a z hlediska souladu s Polímkou územního rozvoje ČR v platném znění a se ZÚR Stř. kraje - územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

- 10) Dřívější Stanovisko NOUP dokládá, že návrh územního plánu Hostouně, který nabyl účinnosti dne 8.2.2017 (dále též „ÚP“) není v rozporu s požadavky PÚR ČR ani s požadavky ZÚR SK, logicky tedy nemohl být návrh ÚP ani v rozporu s body 20a PÚR ČR a 06 písm. c) ZÚR SK, na které se nyní odkazuje Stanovisko k návrhu z.č.4 ÚP;

III. NEDŮVODNOST UPLATNĚNÍ bodu 20a PÚR ČR a bodu 06 písm. c) ZÚR SK na návrh z. č.4 ÚP

- 11) Návrh změny č.4. ÚP se týká změny využití části zastavitelné plochy Z9, vymezené v územním plánu, její rozloha ani ohraničení se návrhem změny č.4. ÚP nijak nemění. Zastavitelná plocha Z9 byla vymezena již v předcházejícím územním plánu obce Hostouň z roku 2005, který byl nahrazen územním plánem účinným ode dne 8.2.2017. V souladu se

- stavebním zákonem účinným od 1.1.2007 bylo upraveno její označení jako plocha zastavitelná Z9, ve které byly vymezeny podle způsobu využití plochy BZ1, V1, UK a R1.
- 12) Návrh z. č. 4 ÚP navrhuje v zastavitelné ploše Z9 změnit pro 2 pozemky (parc.č. 175/1 a parc.č. 175/2) využití z „V1 výroba, výrobní služby, sklady A“ na využití „B1 – NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ“ a „UK – ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V SÍDLE“, která bude napojena na místní komunikace Nad Roklí v obci Dobrovíz.
 - 13) Navrhovanou změnou ÚP se Územní plán Hostouně ve vztahu k požadavkům PÚR a ZÚR SK nijak nemění, protože zůstává zachováno vymezení zastavitelných ploch, koncepce veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny i vymezení územního systému ekologické stability.
 - 14) Územní plánem jsou stanoveny podmínky ochrany údolí Dobrovízského potoka před zástavbou. Tyto podmínky nejsou návrhem změny č. 4 ÚP nijak dotčeny, jsou respektovány a zachovány - návrh změny č. 4 ÚP totiž údolí Dobrovízského potoka neřeší.
 - 15) Znění požadavků PÚR ČR bodu 20a „omezovat nežádoucí srůstání sídel“ i ZÚR SK bodu 06 písm. c) „omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel“ se od vydání dřívějšího Stanoviska NOÚP k návrhu územního plánu nijak nezměnilo a je totožné se zněním uplatňovaným nyní při pořizování změny č.4. ÚP;
 - 16) Hlediska posouzení návrhu územního plánu krajským úřadem podle ust. § 50 odst. 7 SZ jsou totožná s hledisky pro posouzení návrhu změny ÚP uvedenými v ust. § 55b odst. 4.
 - 17) Ve Stanovisku NOÚP ze dne 7.12.2020 nejsou uvedeny žádné skutečnosti, které by přezkoumatelným způsobem odůvodnily závěr, že návrh z.č.4 ÚP je v rozporu s uvedenými body PÚR ČR a ZÚR SK, zcela v protikladu k dřívějšímu Stanovisku NOÚP ze 23.2.2016. přičemž se nijak nezměnily požadavky uvedených bodů PÚR a ZÚR SK, hlediska posuzování návrhu ÚPD nadřízeným orgánem územního plánování ani obsah územního plánu.
 - 18) V zájmu vyloučení domněnky, že změna č.4 ÚP vymezuje novou zastavitelnou plochu, v ní byly provedeny potřebné úpravy: pro lokalitu zahrnující dva pozemky dotčené návrhem změny č. 4 ÚP bylo zrušeno označení Z14, protože tyto dva pozemky jsou součástí zastavitelné plochy Z9.

K odřázcce 3. Stanoviska

V této odřázcce je uvedeno (fotokopie textu):

- Změna č. 4 je v rozporu s vyhl.č.501/2006 Sb, ust. § 3odst. 3, dle kterého se plochy s rozdílným způsobem využití vymezují m.j. tak aby se omezily střety vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Vymezení ploch pro bydlení mezi plochami určenými pro výrobu a skladovacími halami na území obce Dobrovíz se jeví jako účelové a v rozporu s principy a úkoly územního plánování i výše uvedeným ustanovením vyhlášky. Kromě toho nebylo doloženo, že obec nové zastavitelné plochy pro bydlení potřebuje, a zda má již zastavitelné plochy pro bydlení vyčerpány.

Výhrady NOÚP uvedené v této odřázcce Stanoviska nesouvisí s hledisky uvedenými v ust. § 55b odst. 4 SZ a nemohou být proto zákonným důvodem pro blokování řízení o změně územního plánu. Bez ohledu na to pořizovatel uvádí ke 3. odřázcce Stanoviska následující skutečnosti:

- 19) Jak je uvedeno výše návrh změny č.4 ÚP nevymezuje žádnou zastavitelnou plochu, pouze v již vymezené zastavitelné ploše Z9 navrhuje změnit využití její části. Nelze tedy uplatňovat požadavky SZ ust. § 55 odst. 4: „*Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*“ Text uvedený ve Stanovisku, že „... nebylo doloženo ... zda má [obec] již zastavitelné plochy pro bydlení vyčerpány“ se k návrhu změny č. 4. ÚP rovněž nevztahuje, protože vychází z mylného předpokladu, že návrh změny č.4. ÚP novou zastavitelnou plochu vymezuje.
- 20) Ve Stanovisku je uvedeno: „*Vymezení ploch pro bydlení mezi plochami určenými pro výrobu a skladovacími halami* [zvýrazněno] *na území obce Dobrovíz se jeví jako účelové a v rozporu s principy a úkoly územního plánování i výše uvedenými požadavky vyhlášky.*“ Jedná se o

neúplné a proto zavádějící tvrzení, které neodpovídá okolnostem daného případu a zjištění stavu věc, o němž nejsou důvodné pochybnosti a je v rozporu s požadavky správního řádu. Změnou č. 4 ÚP Hostouň navrhovaná plocha B1 – NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ A, zahrnující dva pozemky parc.č. 175/1 a parc.č. 175/2 sousedí se zastavěným územím obce Dobrovíz, a to s plochami BP- bydlení příměstské, ZS-zahrady a sady a také (a nejen) s plochou VS-výroba smíšená⁷. Některá se zjevně o tvrzené „*vymezení ploch bydlení mezi plochami určenými pro výrobu a skladovacími halami*“⁸. Domněnka uvedená ve Stanovisku, že vymezení ploch bydlení „...se jeví jako účelové ...“ není nijak konkretizovaná, nemá oporu v přezkoumatelných argumentech a nelze ji proto považovat za nedostatek z hledisek ust. § 55b odst. 4. Z uvedených důvodů nelze takovýto „nedostatek“ žádným racionálním způsobem odstranit.

- 21) Tvrzení uvedené ve Stanovisku, „*Změna č.4 je v rozporu s vyhl. č.501/2006 Sb. ust. § 3 odst. 3 (...)*“⁹ „špolu s tvrzením, že vymezení plochy pro bydlení mezi plochami pro výrobu a skladovacími halami je „ (...) v rozporu s principy a úkoly územního plánování a výše uvedenými požadavky vyhlášky“; je výkladem, který je popřením smyslu územního plánování a účelu uváděného ustanovení vyhlášky.

Důsledné uplatňování tvrzení uvedených v této části Stanoviska by vylučovalo vydání jakéhokoliv územního plánu, včetně územního plánu Hostouně i Dobrovíže, protože v nich plochy určitého způsobu využití jsou rovněž „mezi plochami“ určenými pro jiné účely. Tato argumentace použitá ve Stanovisku je v rozporu s požadavkem správního řádu, dle kterého má správní orgán dbát, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly⁸, protože je tato argumentace selektivně a bez opory ve skutečném stavu věci uplatněna pouze v případě návrhu změny č. 4. územního plánu Hostouně.

SHRnutí SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH V PODNĚTU

Ve Stanovisku č.j 170468/2020/KUSK, spis. zn.:166821/2020/KUSK ÚSR/Kro ze dne 7.12.2020 uvedené tvrzení o shledaných nedostatcích nezohlednilo okolnosti daného případu ani nevychází ze zjištění skutečného stavu věci.

Nelze splnit požadavek na odstranění v něm tvrzených nedostatků, které bez náležité opory v právních předpisech ve svých důsledcích způsobuje nezákonné zastavení řízení změny č.4 ÚP a je proto nezákonným zásahem do práva obce na samosprávu, tj. do jejího práva vydat opatření obecné povahy v samostatné působnosti.

S ohledem na doložený skutkový stav požizovatel žádá o změnu Stanoviska Krajského úřadu (NOÚP) ze dne 7.12.2020 s tím, že změněné Stanovisko NOÚP, vydané v mezích SZ ust. § 55b odst. 4, zohlední skutečnost, že vydáním změny č. 4 ÚP nemůže dojít k nežádoucímu srůstání sídel s negativním vlivem na prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka.

Příloha:

- Dokumentace: Změna č.4 ÚP Hostouň – návrh po veřejném projednání

S pozdravem

.....
Martin Krátký - starosta obce

OBECNÍ ÚŘAD
Hostouň u Prahy
PSČ 273 53

⁷ Viz územní plán Dobrovíz, účinný od 17.9.2019

⁸ Viz Správní řád, ust. § 2 odst. 4

- III. Pořizovatel dopisem ze dne 22.6.2021 opakovaně požádal KUSK o vyřízení podnětu zaslaného krajskému úřadu;
- IV. Pořizovatel urgoval vyřízení Podnětu emailem ze dne 16.7.2021, zaslán ing. Heleně Kroupové, odborný referent KUSK, která Stanovisko KUSK vyřizovala.
- V. Pořizovateli bylo doručeno dne 4.8.2021 „**Potvrzení o odstranění nedostatků návrhu Změny č. 4 Územního plánu Hostouň**“ dopisem krajského úřadu ze dne 20.7.2021, spis zn. SZ 166821/2020/KUSK ÚŘ/Kro, č.j. 091557/2021/KUSK, dále též „Potvrzení“, kopie viz níže. V tomto Potvrzení je uvedeno (citace):
- „Krajský úřad posoudil podle § 55 odst. 4 stavebního zákona návrh Změny č.4 a konstatuje, že nedostatky uvedené ve stanovisku SZ 166821/2020/KUSK ÚŘ/Kro č.j. 170468/2020/KUSK ze dne 7.12.2020 spočívající v rozporu s PÚR ČR, ZÚR Střč. kraje a vyhl č. 501/2006 Sb. byly odstraněny a proto lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.“*
- Tvrzení, že nedostatky byly odstraněny je nepřesné, protože krajský úřad po zhodnocení argumentů pořizovatele konstatoval, že návrh změny č.4 ÚP není v rozporu s bodem 20a PÚR ČR, jak tvrdil ve svém Stanovisku, tím pádem ani není v rozporu se ZÚR Střč. kraje.

V Praze dne: 20.7.2021
Spisová značka: SZ 166821/2020/KUSK ÚSŘ/Kro
Č. j.: 091557/2021/KUSK
Vyřizuje: Ing. Kroupová/257 280 946

Obecní úřad Hostouň
Kladenská 119
273 53 Hostouň

Potvrzení o odstranění nedostatků návrhu Změny č. 4 Územního plánu Hostouň

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský úřad“) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) obdržel žádost o potvrzení o odstranění nedostatků návrhu Změny č. 4 Územního plánu Hostouň (dále jen „návrh Změny č. 4“), podle § 55 odst. 4 stavebního zákona, kterou dne 17.5.2021 podal Obecní úřad Hostouň, Kladenská 119, 273 53 Hostouň ve spolupráci s Ing. Petrem Topinkou (dále jen „pořizovatel“). Předložený návrh Změny č. 4 zpracoval/a Ing.arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů ČKA 04 179, která je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona návrh Změny č. 4 a konstatuje, že nedostatky uvedené ve stanovisku SZ 166821/2020/KUSK ÚSŘ/Kro č.j. 170468/2020 ze dne 7.12.2020 spočívající v rozporu s PÚR ČR, ZÚZ Stč.kraje a vyhl. č. 501/2006 Sb. byly odstraněny a proto **lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.**

Pořizovatel na stanovisko reagoval Podnětem ke Změně Stanoviska ze dne 13.5.2021, ve kterém uvedl m.j. to, že otázka nežádoucího srůstání sídel, uvedená v č. 20a PÚR ČR se vztahuje k problému zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka a dokládá své tvrzení Odůvodněním návrhu 1.Aktualizace PÚR ČR, něhož je patrné, že srůstání sídel je a) jako nežádoucí zmiňováno pouze tehdy, zhoršuje-li prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, b) požadavek omezovat srůstání sídel není všeobecně platný pro jakékoliv území c) požadavek priority 20a PÚR ČR má být dle Pomůcky k uplatňování republikových priorit PÚR ČR v územních plánech uplatňován při vymezování zastavitelných ploch, při zpracování koncepce veřejné infrastruktury a krajiny, při zpřesňování nadregionálních ÚSES a vymezování lokálních ÚSES. Pořizovatel v této souvislosti uvádí, že pro zamezení srůstání sídel územní plán vymezuje v údolí Dobrovízského potoka plochy nezastavitelného území (RBK, DRZ, Z 3), kde jsou vyloučeny veškeré stavby, zařízení či jiná opatření. Krajský úřad po zhodnocení těchto argumentů souhlasí s tím, že návrh Změny č. 4 není v rozporu s bodem 20a PÚR ČR.

Krajský úřad uznává, že rozpor návrhu Změny č. 4 s § 3 odst. 3 vyhl. č. 501/2006 Sb. nesouvisí s hledisky uvedenými v ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona, proto na základě § 171 stavebního zákona upozorňuje pořizovatele a vyzývá k nápravě:

Vymezení plochy pro bydlení v území obklopeném plochami pro výrobní činnost a sklady je proti s principům a úkolům územního plánování i výše uvedenému ustanovení vyhlášky. Krajský úřad je toho názoru, že je tím porušena i koncepce Územního plánu Hostouň, který má pro bydlení vymezeno dostatečně ploch v návaznosti na obec, které jsou odděleny pásem zeleně od ploch určených pro výrobu a skladování. V souvislosti s tím krajský úřad uvádí, že zjistil, že dle Zprávy o uplatňování územního plánu (dále jen Zpráva), schválené dne 12.4.2021, se obec dynamicky rozvíjí, ale že zároveň chce *tempo růstu zmírnit tím, že chce (ve Změně č. 5) vyjmout ze zastavitelných ploch lokality 9,10,11, které představují cca 22 RD a regulovat velikost RD na pouze 2 b.j.*

K tomu krajský úřad podotýká, že souhlasí s pořizovatelem, že návrh Změny č. 4 nové zastavitelné plochy jako takové nevymezuje, ale v podstatě vymezuje novou zastavitelnou plochu pro bydlení, kterých má, jak vyplývá ze Zprávy o uplatňování územního plánu, dost. S tím souvisí i to, že nebylo doloženo, že obec nové zastavitelné plochy pro bydlení vyčerpala a že potřebuje plochy další. To je důvod, proč se krajský úřad domnívá, že vymezení těchto ploch je účelové. Nevhodnost vymezení ploch pro bydlení je ještě umocněna tím, že ze Zprávy o uplatnění územního plánu vyplývá, že i p.č. 173/2 a 173/4 v k.ú. Hostouň u Prahy mají být z funkční plochy R1 převedeny do ploch V.

V návrhu Změny č. 4 není vůbec zdůvodněno vymezení zastavitelné plochy pro bydlení. Krajský úřad je toho názoru, že i v případě vymezení jiného funkčního využití zastavitelné plochy je potřeba prokázat potřebu jejího vymezení.

Krajský úřad vydal kladné stanovisko v roce 2016 k vymezení zastavitelné plochy pro výrobu, která navazuje na výrobní plochy na území obce Dobrovíz, protože návrh byl v souladu s bodem 20 PÚR ČR, kdy navíc obytná plocha pro bydlení na území obce Dobrovíz byla oddělena plochou zeleně BZ 1 na p.č. 175/1. Návrhem Změny č. 4 se *mění podmínky* tím, že sice není vymezena nová zastavitelná plocha v tomto území, ale mění se funkční využití dvou posledních parcel na zcela odlišné využití, jímž má být bydlení a zároveň se ruší plocha BZ 1.

Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání návrhu Změny č. 4:

- Opatřit záznamem o účinnosti Změny č. 4 všechna její paré, a 1 paré včetně dokladů o jejím pořízení uložit u obce, pro kterou byla pořízena a dále pak ji 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 § 165 odst. 1 stavebního zákona.

- Zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup údaje o vydané Změně č. 4 a místech, kde je možné do ní do její dokladové dokumentace nahlížet, 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.
- Vyhотовit územní plán zahrnující úplné znění po vydání Změny č. 4, opatřený záznamem o účinnosti dle § 55 odst. 5 stavebního zákona.

Ing. Helena Kroupová
odborný referent

KRAJSKÝ ÚŘAD
STŘEDOČESKÉHO KRAJE
Odbor územního plánování
a stavebního řádu
150 21 Praha 5, Zborovská 11

VI. Krajský úřad v Potvrzení nově uvádí, že (citace) „... na základě § 171 stavebního zákona upozorňuje pořizovatele a vyzývá k nápravě“, k čemuž uvádí text na str. 2 Potvrzení, začínající slovy „Vymezení plochy pro bydlení ...“ druhého odstavce a končící slovy „... a zároveň se ruší plocha BZ 1“ čtvrtého odstavce. Kopie textu viz níže (dále též „Výzva“).

Vymezení plochy pro bydlení v území obklopeném plochami pro výrobní činnost a sklady je proti s principům a úkolům územního plánování i výše uvedenému ustanovení vyhlášky. Krajský úřad je toho názoru, že je tím porušena i koncepce Územního plánu Hostouň, který má pro bydlení vymezeno dostatečně ploch v návaznosti na obec, které jsou odděleny pásem zeleně od ploch určených pro výrobu a skladování. V souvislosti s tím krajský úřad uvádí, že zjistil, že dle Zprávy o uplatňování územního plánu (dále jen Zpráva), schválené dne 12.4.2021, se obec dynamicky rozvíjí, ale že zároveň chce *tempo růstu zmírnit tím, že chce (ve Změně č. 5) vyjmout ze zastavitelných ploch lokality 9,10,11, které představují cca 22 RD a regulovat velikost RD na pouze 2 b.j.*

K tomu krajský úřad podotýká, že souhlasí s pořizovatelem, že návrh Změny č. 4 nové zastavitelné plochy jako takové nevymezuje, ale v podstatě vymezuje novou zastavitelnou plochu pro bydlení, kterých má, jak vyplývá ze Zprávy o uplatňování územního plánu, dost. S tím souvisí i to, že nebylo doloženo, že obec nové zastavitelné plochy pro bydlení vyčerpala a že potřebuje plochy další. To je důvod, proč se krajský úřad domnívá, že vymezení těchto ploch je účelové. Nevhodnost vymezení ploch pro bydlení je ještě umocněna tím, že ze Zprávy o uplatnění územního plánu vyplývá, že i p.č. 173/2 a 173/4 v k.ú. Hostouň u Prahy mají být z funkční plochy R1 převedeny do ploch V.

V návrhu Změny č. 4 není vůbec zdůvodněno vymezení zastavitelné plochy pro bydlení. Krajský úřad je toho názoru, že i v případě vymezení jiného funkčního využití zastavitelné plochy je potřeba prokázat potřebu jejího vymezení.

Krajský úřad vydal kladné stanovisko v roce 2016 k vymezení zastavitelné plochy pro výrobu, která navazuje na výrobní plochy na území obce Dobrovíz, protože návrh byl v souladu s bodem 20 PÚR ČR, kdy navíc obytná plocha pro bydlení na území obce Dobrovíz byla oddělena plochou zeleně BZ 1 na p.č. 175/1. Návrhem Změny č. 4 se *mění podmínky* tím, že sice není vymezena nová zastavitelná plocha v tomto území, ale mění se funkční využití dvou posledních parcel na zcela odlišné využití, jímž má být bydlení a zároveň se ruší plocha BZ 1.

- Vyhodnocení textu Výzvy krajského úřadu uvádí pořizovatel v části tohoto Odůvodnění, označené „I. **Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**“
- Následně pořizovatel v souladu s ust. § 53 odst.(1) stavebního zákona doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu návrh rozhodnutí o námitce uplatněné k návrhu změny č.4 a vyzval je k uplatnění stanoviska.
- Žádný z dotčených orgánů ani nadřízený orgán stanovisko neuplatnil. Pořizovatel má tudíž za to, že dotčené orgány s návrhem rozhodnutí o námitce souhlasí.
- Tímto pořizovatel dokončil pořizování změny a předložil jej zastupitelstvu obce k vydání.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Při veřejném projednání nebyly uplatněny žádné připomínky

O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Při veřejném projednání byla uplatněna jedna námitka. Námitku uplatnil Petr Klivar.

Rozhodnutí o námitce Petra Klivara, dat. nar. 17.1.1962, Hájecká 229, 273 53 Hostouň (dále též „podatel“), podané na Obecní úřad v Hostouni, doručeno dne 26.8. 2020, č.j. 936/2020, podané k návrhu změny č. 4 územního plánu Hostouň (dále též „z.č.4 ÚP“).

Zpracovali: Martin Krátký – určený zastupitel a ing. Petr Topinka, zajišťujícího činnost pořizovatele změny č. 4 územního plánu Hostouň

Text námítky

Jako vlastník pozemků 173/2,173/3,174, jsem dotčen touto změnou , vzhledem k tomu že Obecní úřad v Hostouni při pořizování změny č.5 vydal nesouhlasné stanovisko s pořízením změny v ÚP na těchto pozemcích , musím vám sdělit ,že obytná zástavba v této lokalitě je v rozporu koncepčního rozvoje a odporuje zásadě neslučování obytné zástavby obcí na hranicích okresů . Současně touto změnou pozbývá možnost přístupu na pozemky č. 178/1,178/2,178/5,178/6 atd.pro zemědělsky hospodařícího na těchto pozemcích, pana Krupičky z Dobrovíze .

Ve změně č.5 obec uvádí , že trvá na cestě parc.č. 174 , která ovšem pokračuje na zahradou obce Dobrovíz..

Současně se domnívám ,že v případě schválení této obytné zástavby je v budoucnu budu obtěžovat hlukem z provozování sportoviště na pozemcích 173/2 a 173/3.

Proto navrhuji , aby se toto území projednávalo jako celek s ohledem na majitele pozemků a né podle náhodného politikaření zastupitelů obce.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Z podané námítky není zřejmé, jakým způsobem se navrhovaná změna č.4.územního plánu Hostouně (dále též „z.č.4 ÚP“) dotýká vlastnických práv podatele. Podatel jako důvod tvrzení, že je dotčen navrhovanou z.č.4 ÚP jako vlastník pozemků p.č. 173/2, 173/3 a 174, a proč tedy podává námitku, uvádí následující (citace):

- a) „že Obecní úřad v Hostouni při pořizování změny č. 5 vydal nesouhlasné stanovisko s pořízením změny v ÚP na těchto pozemcích“. Z textu námítky lze dovodit, že „těmito pozemky“ podatel míní pozemky v jeho vlastnictví. Nesouhlasné stanovisko Obecního úřadu bylo vydáno při pořizování změny č. 5 ÚP, tedy v jiném řízení, než je pořizování z.č.4 ÚP a není součástí návrhu této změny. Námitka podatele zjevně není vyvolána návrhem z.č.4 ÚP a nelze jí proto nijak vyhovět úpravou tohoto návrhu této změny;
- b) „... musím vám sdělit, že obytná zástavba v této lokalitě je v rozporu s koncepčního rozvoje a odporuje zásadě neslučování obytné zástavby na hranicích okresů“. Z tohoto sdělení podatele není zřejmé, jakým konkrétním způsobem jsou návrhem z.č.4 ÚP dotčena práva podatele k pozemkům v jeho vlastnictví. Jedná se o obecnou a nekonkrétní výhradu podatele vůči obytné zástavbě, jejíž možný vliv na pozemky podatele není v námitce nijak doložen. Z tohoto sdělení podatele ani není nijak zřejmé, jaký koncepční rozvoj má podatel na mysli, se kterým by měl být návrh z.č. 4 ÚP v rozporu a z jakého důvodu. Stejně tak není možné z podatelovy námítky zjistit, na jakou zásadu „neslučování obytné zástavby na hranicích okresů“ se podatel odkazuje. Takováto zásada není uvedena v žádném právním předpise ani v dokumentu veřejné správy, který je závazný pro pořizování a zpracování návrhu územně plánovací dokumentace nebo její změny; nejedná se o námitku ve smyslu stavebního zákona, zohlednit ji jako připomínku je nedůvodné, protože nemá oporu v právních předpisech ani ve veřejných zájmech, chráněných právními předpisy;
- c) „Současně touto změnou pozbývá možnost přístupu na pozemky č. 178/1, 178/2, 178/5 178/6 atd. pro zemědělsky hospodařícího na těchto pozemcích, pana Krupičky z Dobrovíze.“ Text je zmatečný, a nelze z něj dovodit, zda podatel míní, že přístup na vyjmenované pozemky pozbývá podatel nebo pan Krupička. Z katastru nemovitostí je zřejmé, že ani jeden nich není vlastníkem uváděných pozemků. Výhrada podatele nemá z tohoto důvodu oporu ve vlastnictví podatele, opravňujícím k podání námítky dle stavebního zákona a je proto neoprávněná. Připomínka podatele k přístupu na uvedené pozemky je nedůvodná, protože v důsledku změny č.4 ÚP k omezení přístupu na uvedené pozemky žádným způsobem nedojde, návrh změny č. 4 ÚP se žádným způsobem netýká současných podmínek využití pozemků, ze kterých je přístup k pozemkům, které podatel uvádí;
- d) „Ve změně č.5 obec uvádí, že trvá na cestě parc.č.174, která ovšem pokračuje na zahradou obce Dobrovíz.“ Podatel je vlastník uvedeného pozemku parc.č.174, druh pozemku ostatní plocha. Návrh změny č. 4 ÚP žádným způsobem nemění určení využití tohoto pozemku, stanovené v územním plánu Hostouň jako UK – účelová komunikace v sídle. Námitka podatele vůči návrhu změny č. 4 ÚP je proto nedůvodná;
- e) „Současně se domnívám, že v případě schválení této obytné zástavby je v budoucnu budu obtěžovat hlukem z provozování sportoviště na pozemcích 173/2 a 173/3.“ Důvodnost této domněnky podatel ničím nedokládá. Pozemky v jeho vlastnictví p.č. 173/2 a 173/3 jsou dle ÚP Hostouň vymezeny jako R1 - sportovní a rekreační plochy, toto využití návrh změny č. 4 ÚP nemění a respektuje. Sousedství pozemků rodinných domů a ploch využívaných pro sportovní a rekreační účely jsou v území zcela běžné. V tomto případě se navíc nejedná o bezprostřední sousedství se společnou hranicí. Domněnka uváděná podatelem nedokládá žádný důvod pro úpravu návrhu změny č. 4 ÚP, který by měl oporu v právních předpisech nebo ve veřejných zájmech, chráněných právními předpisy. Výhrada podatele vůči návrhu změny č. 4 ÚP je proto nedůvodná.

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- I. ZČ4 územního plánu obsahuje výrokovou část, text odůvodnění a text ÚP s vyznačením změn, tzv. srovnávací text.
- II. Grafická část odůvodnění obsahuje:
výkres č. 6 Koordinační výkres 1:2 000

Výkres Širších vztahů ani Výkres předpokládaných záborů půdního fondu nebyly zpracovány z hlediska malého rozsahu změny č. 4.

Q. ZKRATKY

ČOV	čistírna odpadních vod
MK	místní komunikace
RD	rodinný dům
SZ	stavební zákon č. 183/2006 Sb.

ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ZPF	zemědělský půdní fond
ZČ4	změna č. 4 územního plánu Hostouň