



SURPMO

PROJEKTOVÉ STŘEDISKO
HRADEC KRÁLOVÉ



ÚZEMNÍ PLÁN NAHOŘANY

II.3. TEXTOVÁ ČÁST

září 2017

Obsah:

Návrh vyhodnocení připomínek
Návrh rozhodnutí o námitkách

1/228
55/228

I. NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK – kapitola II.1.p)

Texty níže uváděných požadavků představují stručné vystižení podstaty jednotlivých podání. Pořizovatel posuzoval připomínky v jejich plném rozsahu, který je nedílnou součástí dokladů o pořizování tohoto opatření obecné povahy.

PŘIPOMÍNKY PODANÉ V RÁMCI ŘÍZENÍ PODLE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA:

Připomínka č. j. 10534/2015/OVRR/Bal

Podatel Zdeněk Chlupáč

Požadavek a) Požadavek na zapracování pozemků parc. č. 284/1, 284/2 a 283 v k.ú. Lhota u Nahořan, které jsou ve vlastnictví žadatele do zastavěného území.
b) Požadavek na zapracování pozemků parc. č. 285, 286/1 a 286/2 při komunikaci parc. č. 41 v k.ú. Lhota u Nahořan do zastavitelných ploch, např. bydlení venkovského typu.

Vyhodnocení připomínky a) Připomínka nebyla zohledněna. Předmětné pozemky se nacházejí mimo zastavěné území a ani na něj nijak nenavazují. Pozemky parc. č. 284/2 a 283 v k.ú. Lhota u Nahořan jsou dále v přímém kontaktu s regionálním biocentrem H087 Rozkoš. Vzhledem k těmto skutečnostem je požadavek v rozporu se základními cíli územního plánování – ochranou krajiny a nezastavěného území, jak je definuje ustanovení § 18 stavebního zákona. Požadavek je rovněž v rozporu se schváleným zadáním ÚP, dle kterého se mají zastavitelné plochy vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území. Rovněž je nutné vzít v úvahu nutnost ochrany krajinného rázu, kdy se předmětné pozemky nacházejí na okraji vodní nádrže Rozkoš, který by měl být dle vypracovaného preventivního hodnocení krajinného rázu (Společnost pro životní prostředí, spol. s r.o., 2012) nezastavitelný. Z tohoto důvodu byl v návrhu ÚP Nahořany, ve shodě s požadavkem uvedeným již v zadání ÚP, vymezen podél pobřeží pás o šířce 100 m s funkčním využitím plochy smíšené nezastavěného území přírodní, zemědělské a vodohospodářské. V připomínce zmiňované legálně povolené oplocení pozemků parc. č. 284/1 a 284/2 v k.ú. Lhota u Nahořan není návrhem ÚP Nahořany nijak ohroženo, vlastník jej může i nadále užívat a provádět zde udržovací práce. Současně je možné zmínit, že oplocení pozemku parc. č. 283 v k.ú. Lhota u Nahořan povoleno nebylo (jeho povolení se dohledat nepodařilo a podatel žádný důkaz či podklad pro své

tvrzení nepodal) a je tedy pravděpodobně nelegální. Pro úplnost je nutné rovněž uvést, že požadavek na zahrnutí předmětných pozemků do zastavěného území je v rozporu s ustanovením § 58 stavebního zákona, neboť tyto zaplacené pozemky nepředstavují zastavěné stavební pozemky ani další pozemky, uvedené ve výčtu § 58 odst. 2 stavebního zákona.

b) Připomínka nebyla zohledněna. Předmětné pozemky se nacházejí mimo zastavěné území a ani na něj nijak nenavazují. Vzhledem k této skutečnosti je požadavek v rozporu se základními cíli územního plánování – ochranou krajiny a nezastavěného území, jak je definuje ustanovení § 18 stavebního zákona. Požadavek je rovněž v rozporu se schváleným zadáním ÚP, dle kterého se mají zastavitelné plochy vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území. Rovněž je nutné vzít v úvahu nutnost ochrany krajinného rázu, kdy se předmětné pozemky nacházejí na okraji vodní nádrže Rozkoš, který by měl být dle vypracovaného preventivního hodnocení krajinného rázu (Společnost pro životní prostředí, spol. s r.o., 2012) nezastavitelný. Z tohoto důvodu byl v návrhu ÚP Nahořany, ve shodě s požadavkem uvedeným již v zadání ÚP, vymezen podél pobřeží pás o šířce 100 m s funkčním využitím plochy smíšené nezastavěného území přírodní, zemědělské a vodohospodářské.

Připomínka č. j. 10533/2015/OVRR/Bal

Podatel

Zdeněk Chlupáč

Požadavek

Požadavek na zařazení pozemku parc. č. 366/2 v k.ú. Lhota u Nahořan na užití rekreační, pobytové a komerční plochy s odkazem na výkres 09 navrženého regulačního plánu poloostrova Rozkoš z roku 2012.

Vyhodnocení připomínky

Připomínka je bezpředmětná.

Podatel nespécifikoval katastrální území, ve kterém se má předmětný pozemek nacházet, nicméně zmiňuje poloostrov Rozkoš, který se nachází v k.ú. Lhota u Nahořan. Pořizovatel tedy provedl kontrolu v katastru nemovitostí, který potvrdil, že se jedná opravdu o pozemek parc. č. 366/2 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Připomínka je v souladu s návrhem ÚP, který zařazuje předmětný pozemek do plochy rekreace se specifickým využitím. Toto funkční vymezení umožňuje požadované užití rekreační, pobytové a komerční.

Připomínka č. j. 10708/2015/OVRR/Bal**Podatel** Ivo Kukla

Požadavek Požadavek o zvážení využití vodního díla Rozkoš podle studie, která byla vyhotovena pro Povodí Labe. Jedná se o část území Lhota u Nahořan a přilehlé vodní plochy pro umístění přístavního můstku pro lodě s vlastním pohonem a možností přistání.

Vyhodnocení připomínky Připomínka je bezpředmětná – návrh ÚP je v souladu s uvedeným požadavkem. Předmětné území je zařazené do plochy vodní a vodohospodářské, plochy rekreace se specifickým využitím či plochy smíšené nezastavěného území přírodní, zemědělské a vodohospodářské. Všechny tyto plochy umožňují vodohospodářské využití a dopravní infrastrukturu, tedy i požadované zřízení přístavního můstku pro lodě.

Připomínka č. j. 10707/2015/OVRR/Bal**Podatel** Ivo Kukla

Požadavek

a) Požadavek na zařazení pozemku parc. č. 147/12 v k.ú. Lhota u Nahořan takovým způsobem, které umožní využití pozemku za účelem drobného pěstitelství a rekreaci při zachování stabilizace odtokových poměrů a obnovy ekosystému s vytvořením protierozních opatření a i revitalizaci krajiny.

b) Požadavek na takovou změnu na pozemku parc. č. 147/8 v k.ú. Lhota u Nahořan, která umožní přístup k ostatním parcelám 147/10, 147/12, 147/13, 147/14, 147/15, 147/18 v k.ú. Lhota u Nahořan.

c) Požadavek na zařazení pozemku parc. č. 344/2 v k.ú. Lhota u Nahořan na smíšené rekreační plochy pobytové komerční s odkazem na výkres 09 navrženého regulačního plánu poloostrova Rozkoš z roku 2012.

Vyhodnocení připomínky

a) Připomínka je v souladu s návrhem ÚP. Předmětný pozemek je zahrnut do plochy smíšené nezastavěného území přírodní, zemědělské a vodohospodářské (NSpzv), kde je možné zemědělské využití, rekreaci územní plán nezakazuje (požadavek na možnost umístění rekreačních staveb podatel nevznesl).

b) Připomínka je v souladu s návrhem ÚP. Předmětný pozemek je zahrnut do plochy smíšené nezastavěného území přírodní, zemědělské a vodohospodářské (NSpzv), kde je možná dopravní infrastruktura i nemotorová doprava.

c) Připomínka je v souladu s návrhem ÚP, který zařazuje předmětný pozemek do plochy rekreace se specifickým využitím. Toto funkční

vymezení umožňuje požadované užití rekreační, pobytové a komerční.

Připomínka č. j. 10852/2015/OVRR/Bal

Podatel Věra Bednářová

Požadavek Upozornění na to, že v návrhu ÚP není zakreslena kanalizace na dešťovou vodu u č.p. 13 v k.ú. Městec u Nahořan.

Vyhodnocení připomínky Připomínka byla zohledněna. Hlavní výkres návrhu ÚP neobsahuje vedení vodovodu. V rámci projednávání pořizovatel zjistil, že pro řešené území nejsou v současné době k dispozici dostatečně přesná data o stávajících vodovodech. Proto byl tento údaj vyjmut z koordinačního výkresu. Koncepce technické infrastruktury je tak řešena pouze v části textové, kde je jednoznačně deklarováno, že návrh ÚP respektuje současný systém zásobování vodou a technická infrastruktura je uvedena v přípustném využití u všech relevantních ploch. Současně je možné dodat, že územní plány obecně obsahují pouze základní koncepce (u vodovodů tedy pouze vodovodní řady, nikoliv přípojky k jednotlivým objektům).

Připomínka č. j. 10869/2015/OVRR/Bal

Podatel Jiří Rousek, Ivana Rousková

Požadavek a) Upozornění na nepravdivé konstatování v textové části: „Plocha Z25* je již určena pravomocným územním rozhodnutím k výstavbě posklizňové linky“.

b) Nesouhlas se zastavitelnou plochou Z25*.

c) Připomínka, že uspořádání území dle návrhu územního plánu nepřiměřeně zasahuje do vlastnických práv podatelů a to těmito vymezenými funkčními plochami a na základě toho požadují minimalizaci zasažení jejich pozemků následující záměry: c1) Plocha zeleně Z21 zasahující na pozemek parc. č. 57 a 64/47 v k.ú. Městec u Nahořan ve vlastnictví podatele Jiřího Rouska. c2) Plocha dopravní infrastruktury – silniční Z27/2d vede přímo přes pozemek parc. č. 64/47 v k.ú. Městec u Nahořan, ve vlastnictví podatele. c3) Plocha dopravní infrastruktury – silniční Z27/2c vede přímo přes pozemek parc. č. 1029 v k.ú. Nahořany nad Metují, ve vlastnictví podatele. c4) Plocha výroby a skladování – zemědělská výroba Z25 a též plochy územní rezervy R4a a R4b jsou navrženy bez adekvátního odůvodnění.

d) Podatelé tvrdí, že vymezením těchto zastavitelné plochy Z25 a ploch územních rezerv R4a a R4b dochází k nepřiměřenému upozadění zájmu na odpovídající kvalitě prostředí v obytné zástavbě a na ochraně veřejného zdraví.

e) Podatelé bez zdůvodnění tvrdí, že vymezení ploch pro zemědělskou výrobu představuje důvod k posunu silniční infrastruktury blíže k pozemkům se stávajícím bydlením nebo pozemkům pro tento účel určenými.

f) Požadavek na možnost výstavby na celém pozemku parc. č. 57 v k.ú. Městec u Nahořan, popř. na jeho co největší části.

Vyhodnocení připomínky

a) Připomínka byla zohledněna a citovaná věta z textové části opravena dle skutečného stavu věcí. Plocha je nově označena standardně jako „Z25“.

b) Připomínka nebyla zohledněna. Zastavitelná plocha Z25*, resp. nově označená Z25 je urbanisticky vhodně umístěna s přímou návazností na stávající areál zemědělské výroby, který bude tak vhodným způsobem rozšiřovat. Důvodem pro rozšíření areálu tímto západním směrem je nemožnost areál rozšířit směry jinými. Podél celé severní hranice areálu se nachází silnice II. třídy č. 285, z jižní strany je pak areál omezen geomorfologickým zlomem v podobě příkré stráně do údolní nivy řeky Metuje. Z východní strany je pak případný rozvoj výrazně ovlivněn ochranným pásmem lesního pozemku.

c1) Připomínka nebyla zohledněna. Plocha Z21 – plocha zeleně – ochranné a izolační (ZO) je navržena pro eliminaci negativních vlivů z dopravní infrastruktury – obchvatu obce silnice II. třídy č. 285. Tato plocha Z21 tak představuje nutnou ochranu vymezené zastavitelné plochy Z8 – plochy smíšené obytné venkovské, která je z větší části vymezena na pozemcích podatele a která tedy jeho pozemky zhodnocuje. Z tohoto pohledu se jedná o vyvážené a proporcionální řešení. Dále lze konstatovat, že o citovaném obchvatu obce bylo již rozhodnuto při vydání Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje, ÚP tento koridor může pouze zpřesňovat a v konkrétním případě jej vymezil v souladu se zadáním ÚP v rámci možností co nejdále od místní části Městec.

c2) Připomínka nebyla zohledněna. Vymezený koridor dopravní infrastruktury Z27/2d je zpřesněným koridorem, o kterém již bylo rozhodnuto při vydání Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje. Současně je nutné dodat, že podle ustanovení § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje mimo jiné závazné i pro pořizování a vydávání územních plánů. Jinými slovy lze konstatovat, že při pořizování a vydání ÚP Nahořany nebyla jiná

možnost, než předmětný koridor vymezit v dané lokalitě. V rámci zpřesnění tohoto koridoru v souladu s ustanovením § 43 odst. 3 stavebního zákona jej pak není možné vymezit takovým způsobem, aby nebyly dotčeny pozemky podatele. Pro úplnost lze dodat, že ÚP předmětný koridor vymezil v souladu se zadáním ÚP v rámci možností co nejdále od místní části Městec.

c3) Připomínka byla zohledněna částečně. Vymezený koridor dopravní infrastruktury Z27/2c je zpřesněným koridorem, o kterém již bylo rozhodnuto při vydání Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje. Současně je nutné dodat, že podle ustanovení § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje mimo jiné závazné i pro pořizování a vydávání územních plánů. Na základě společného projednání podle ustanovení § 50 stavebního zákona byl předmětný koridor převeden z návrhové plochy na územní rezervu, přesně v souladu se Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje. Podle ustanovení § 36 odst. 1 jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Ovšem vzhledem ke skutečnosti, že předmětný pozemek představuje zemědělsky obdělávanou ornou půdu, nepřináší tato územní rezerva pro vlastníka pozemku žádné omezení. Požadavek na změnu funkčního vymezení vlastníkem předmětného pozemku nevznese.

c4) Připomínka byla zohledněna částečně – vypuštěním plochy územní rezervy R4a. Vymezení předmětných ploch je urbanisticky logickým rozšířením stávajícího areálu zemědělské výroby, na který přímo navazují. Důvodem pro rozšíření areálu tímto západním směrem je nemožnost areál rozšířit směry jinými. Podél celé severní hranice areálu se nachází silnice II. třídy č. 285, z jižní strany je pak areál omezen geomorfologickým zlomem v podobě příkré stráně do údolní nivy řeky Metuje. Z východní strany je pak případný rozvoj výrazně ovlivněn ochranným pásmem lesního pozemku. Současně jsou tyto plochy vymezeny na základě uplatněných záměrů majoritního subjektu zemědělsky hospodařícího na území obce, jak je uvedeno v kapitole II.1.i) textové části ÚP.

Nutno konstatovat, že vymezené plochy územních rezerv se nemohou podatelů nijak dotýkat, protože jejich vymezení nepředstavuje žádnou možnost umístování staveb, představují pouze plochy, kde je nutné prověřit potřebu a plošné nároky pro dané využití a současně jsou zde zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

d) Připomínka byla zohledněna částečně – vypuštěním plochy územní rezervy R4a. Podatelé své tvrzení nedokládají žádným odůvodněním či důkazy. Nutno konstatovat, že vymezené plochy

územních rezerv se nemohou podatelů nijak dotýkat, protože jejich vymezení nepředstavuje žádnou možnost umisťování staveb, představují pouze plochy, kde je nutné prověřit potřebu a plošné nároky pro dané využití a současně jsou zde zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit

e) Připomínka nebyla zohledněna. Jak je v textové části – kapitole II.1.i) odůvodnění tohoto opatření obecné povahy konstatováno, koridory dopravní infrastruktury jsou navrženy při dodržení zásad technického řešení staveb tohoto charakteru co nejdále od zastavěného území, což byl i požadavek schváleného zadání ÚP. Až po jejich vymezení byl zbylý prostor mezi koridorem dopravní infrastruktury a stabilizovanou plochou zemědělské výroby „vyplněn“ zastavitelnou plochou Z25. Obrácený postup by byl opravdu v rozporu s principy územního plánování.

f) Připomínka byla zohledněna již v dokumentaci pro veřejné projednání. Předmětný pozemek byl téměř celý zahrnut do zastavitelné plochy Z8 s funkčním vymezením SV - plochy smíšené obytné venkovské. Pouze cca 240 m² z celkových 3532 m² bylo zahrnuto do plochy zeleně ochranné a izolační. Pro úplnost je možné dodat, že celkově je v citované zastavitelné ploše přibližně 3870 m² ve vlastnictví podatelů. Z toho pohledu je jednoznačné, že není pravdou tvrzení podatelů, že navržené řešení zcela nepřiměřeně omezuje jejich vlastnická práva. V návrhu ÚP jsou koordinovány zájmy jednotlivých soukromých subjektů současně se zájmy veřejnými – optimalizace dopravního systému, ochrana veřejného zdraví ad.

Připomínka č. j. 10870/2015/OVRR/Bal

Podatel

Jiří Macháně

Požadavek

Nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) na pozemku parc. č. 64/59 v k.ú. Městec u Nahořan. Návrh, aby zeleň vedla východním směrem stále podél navrženého koridoru dopravní infrastruktury. Poukaz na rozdílnou šířku zeleně na pozemku podatele a na pozemcích 64/7 a 73/1 v k.ú. Městec u Nahořan. Upozornění na zpracovanou územní studii řešící varianty obchvatu Městce.

Vyhodnocení připomínky

Připomínka byla zohledněna částečně. Plocha zeleně ochranné a izolační byla na pozemku podatele zredukována na minimální šíři cca 15 m, shodnou s šíří na pozemcích parc. č. 64/7 a 73/1 v k.ú. Městec u Nahořan. Zbytek předmětného pozemku byl vymezen jako

součást zastavitelné plochy Z8 – plocha smíšená obytná venkovská (SV). Požadavek na vymezení ochranné zeleně i dále východním směrem nemá urbanistické opodstatnění. Toto funkční vymezení totiž svým charakterem náleží do urbanizované části řešeného území (součást zastavěného území či jiných zastavitelných ploch umožňujících umístování staveb), jak již avizuje hlavní využití, kterým je sídelní zeleň. Nejedná se tedy o zeleň krajinnou. Předpokladem je zde rovněž, že tato plocha může být oplocena a sloužit např. jako součást zahrady podatele.

V případě aktualizace Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje dle výsledku územní studie zpracované firmou Transconsult s.r.o. v říjnu 2014 bude povinností obce Nahořany zahájit práce na změně ÚP, která zajistí soulad ÚP se zmíněnými zásadami. V souvislosti s touto změnou pak pravděpodobně bude přehodnocena nutnost vymezení plochy zeleně izolační a ochranné, popř. bude moci podatel svůj požadavek na další rozšíření zastavitelné plochy Z8 uplatnit v rámci projednávání této změny. Nicméně v současné době není možné předjímat rozhodnutí Zastupitelstva Královéhradeckého kraje a ÚP musí respektovat stávající znění Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje – viz ustanovení § 36 odst. 5 stavebního zákona, dle kterého jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Připomínka č. j. 10705/2015/OVRR/Bal

Podatel Jiří Macháně

Požadavek Nesouhlas s vedením silničního obchvatu obce. Požadavek na prověření severní varianty.

Vyhodnocení připomínky Připomínka nebyla zohledněna. Vymezený koridor dopravní infrastruktury Z27/2d je zpřesněným koridorem, o kterém již bylo rozhodnuto při vydání Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje. Současně je nutné dodat, že podle ustanovení § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje mimo jiné závazné i pro pořizování a vydávání územních plánů. Jinými slovy lze konstatovat, že při pořizování a vydání ÚP Nahořany nebyla jiná možnost, než předmětný koridor vymežit v dané lokalitě.

Lze konstatovat, že v rámci zpřesnění tohoto koridoru v souladu s ustanovením § 43 odst. 3 stavebního zákona jej pak není možné vymežit takovým způsobem, aby nebyly dotčeny pozemky podatele.

ÚP předmětný koridor vymezil v souladu se schváleným zadáním ÚP, které v kapitole „A.3 Koncepce veřejné infrastruktury“ uvádí požadavek, že *případné zpřesňování těchto koridorů bude návrh ÚP Nahořany navrhovat s ohledem na eliminaci negativních důsledků dopravy (hluk, imise z ovzduší) na životní prostředí a veřejné zdraví – včetně minimalizace negativních vlivů na zastavěné území obce a navrhované zastavitelné plochy.*

Při dodržení zásad technického řešení staveb tohoto charakteru a vzhledem ke geomorfologii území (ta je dobře patrná např. z Výkresu základního členění tohoto opatření obecné povahy, který dobře znázorňuje vrstevnice) ÚP předmětný koridor vymezil co nejdále od místní části Městec.

V současné době pak není možné předjímat rozhodnutí Zastupitelstva Královéhradeckého kraje a ÚP musí respektovat stávající znění Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje. V případě aktualizace Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje dle výsledku územní studie zpracované firmou Transconsult s.r.o. v říjnu 2014 (tedy změnou obchvatu Městce na severní variantu) bude povinností obce Nahořany zahájit práce na změně ÚP, která zajistí soulad ÚP s novým zněním Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje.

Připomínka č. j. 11500/2015/OVRR/Bal

Podatel **obec Nahořany**

Požadavek Požadavek na změnu podmínek prostorového uspořádání u ploch smíšených obytných venkovských (SV) a to změnit výměru stavebních pozemku na 1200 m² – 3000 m².

Vyhodnocení připomínky Připomínka byla zohledněna. Vznesený požadavek není v rozporu se základní urbanistickou koncepcí. Minimální velikost pozemků 1200 m² lze považovat za dostatečnou i pro venkovské prostředí, kdy zajistí dostatečnou rozvolněnost zástavby a zamezí její přílišné hustotě, nevhodné do venkovských sídel.

PŘIPOMÍNKY PODANE V RÁMCI ŘÍZENÍ PODLE § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA:

Připomínka č. j. NMNM/12474/2016/OVRR/Bal

Podatel Lubomír Rada

Požadavek Požadavek na převedení pozemku parc. č. 87 (v současné době po přečíslování katastru nemovitostí parc. č. 1021) v k.ú. Dolsko na takovou funkci, která by umožňovala jeho oplocení z důvodu zřízení ovocného sadu.

Vyhodnocení připomínky Připomínka byla zohledněna. Podatel podal svůj podnět jako námítku, nicméně v průběhu projednávání pozemek prodal. Proto je podnět vyhodnocen jako připomínka.

Vznesený požadavek není v rozporu se základní urbanistickou koncepcí. Předmětný pozemek přímo navazuje na zastavěné území, se kterým bude po zaplacení a zřízení ovocného sadu tvořit jeden celek svým charakterem odpovídající tradiční skladbě venkovských sídel.

Připomínka č. j. NMNM/13899/2016/OVRR/Bal

Podatel Spolek přátel Rozkoše, IČ 05430933, se sídlem Pekelská 220, Staré Město nad Metují, 547 01 Náchod, zastoupený na základě plné moci Mgr. Jaroslavem Cackem, advokátem se sídlem Dukelská 15, 500 02 Hradec Králové

Požadavek Požadavek na zřízení zahrádkářské kolonie či osady na pozemcích parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23, parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan s takovými podmínkami, které by umožňovaly umístění staveb a zařízení pro skladování, pěstební činnost, uchování potřeb pro volnočasové aktivity, přenosných hygienických zařízení, nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, oplocení. Požadavek na vytvoření zvláštní plochy s rozdílným způsobem využití „zahrádky a zahrádkové osady“. Pokud by nedošlo k vytvoření této nové kategorie, tak požadavek na zařazení „zahrádek a zahrádkových osad“ a „staveb a zařízení pro skladování a pěstební činnost“ jako hlavní využití v rámci regulativů některé z ploch a zařazení pozemku ve vlastnictví podatelů do takové plochy.

Vyhodnocení připomínky Všechny předmětné pozemky parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23 a parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan se nacházejí západně od obce Lhota u Nahořan, podél cesty vedoucí dále západním směrem až k vodní nádrži Rozkoš. Tyto pozemky tvoří pás v přibližném rozmezí šířky od 30 do 50 m a přibližné délce 400 m. Celkově se dle katastru nemovitostí jedná o výměru 17.528 m².

Předmětné území nenavazuje na vymezené zastavěné území (pokud se jako návaznost nevezme čistě formální kontakt severovýchodního cípu nejvýchodněji ležícího pozemku parc. č. 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan s cípem vymezeného zastavěného území, které zde je představováno místní komunikací). Nejvzdálenější část předmětného území je pak od vymezeného zastavěného území vzdálena přibližně 390 m.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres).

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná připomínka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter. Připomínka představuje záměr výrazně zasahující do volné krajiny s minimální návazností na vymezené zastavěné území, kde by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 400 m dlouhou bariéru. Na základě uvedeného je tedy nutné konstatovat, že připomínka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Dále je nutné zmínit schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.*

Požadavek uvedený v připomínce tyto požadavky jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území splňuje pouze formálně (v případě vymezení zastavitelné plochy odpovídající požadavku, by tato plocha neměla se zastavěným územím ani jednu společnou hranici, pouze by se s ním stýkala v jednom bodu – rohu pozemku). Zadání ÚP nebylo podatelem, ani nikým jiným, připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v připomínce.

Rovněž při konfrontaci připomínky s republikovými prioritami územního plánování, stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek jeví jako silně problematický a to zejména s prioritami uvedenými v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.*

Podatel v připomínce uvádí, že předmětné pozemky v minulosti tvořily jeden ucelený pozemek, který byl následně rozparcelován a prodán původním vlastníkem vlastníkům současným, a že s ohledem na velikost jednotlivých pozemků není v současné době myslitelné jejich obdělávání běžnou zemědělskou technikou. S výše uvedeným by šlo souhlasit pouze při předpokladu, že by každý vlastník chtěl zemědělsky obhospodařovat pouze svůj vlastní pozemek. Nicméně společné obhospodařování možné jistě je, jak se děje napříč celou republikou, kdy vlastníci jednotlivých menších pozemků (např. navrácených jako restituce) tyto propachtovávají zemědělcům, kteří pak obhospodařují větší celky orné půdy. Územní plán v této lokalitě zachovává původní koncepci zakotvenou v Územním plánu obce Nahořany, tj. zásadním způsobem zde podmínky využití území nemění. Z tohoto pohledu si měli vlastníci předmětných pozemků nejprve ověřit, zda je jejich konkrétní záměr v konkrétním území v souladu jak s představou samosprávy o rozvoji obce, tak s veřejnými zájmy (např. individuální změnou územně plánovací dokumentace), a teprve následně pozemky koupit. V rámci územního plánování tedy podatelem uvedenou argumentaci nelze v tomto případě akceptovat.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

Důležité je však také uvést, že stanovené podmínky využití ploch zemědělských (NZ) udávají jako hlavní využití zemědělské a jako nepřípustné stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím a dále trvalé oplocení. ÚP tedy v těchto plochách stavby pro zemědělství výslovně nezakazuje (na rozdíl od ploch smíšených nezastavěného území – přírodních, zemědělských a vodohospodářských (NSpzv), kde ÚP vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví). Podatelé tedy budou moci žádat o umístění drobných zemědělských staveb, které v námitce zmiňují, plně v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona, dle kterého lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umísťovat kromě jiných i stavby pro zemědělství. Výsledek toho kterého konkrétního územního řízení na tu kterou konkrétní stavbu nelze nyní předjímat, ale jednoznačně platí, že zemědělské stavby ÚP nezakazuje.

Připomínka č. j. NMNM/14031/2016/OVRR/Bal

Podatel Josef Dvořák, nar. 17. 2. 1956, Eva Dvořáková, nar. 20. 12. 1958, oba bytem č.p. 105, 549 07 Nahořany, zastoupeni na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Požadavek Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii

vypracované společností Stapring, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreační lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Vyhodnocení připomínky Připomínka nebyla zohledněna.

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatelé pak zdůrazňují požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Podání je označeno jako námitka, nicméně pořizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatelů. Ti vlastní pozemek parc. č. 138/2 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

Na základě uvedeného je patrné, že podatelé jsou oprávněni podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/2 ve vlastnictví podatelů, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatelů, a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/3 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatelů nijak dotknout. Rozhodnutí o námitce je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Území dotčené připomínkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídající ploše změny v krajině K2/1e pak představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci o přibližné celkové rozloze 67.300 m², tvořící pás o přibližné délce 1000 m podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

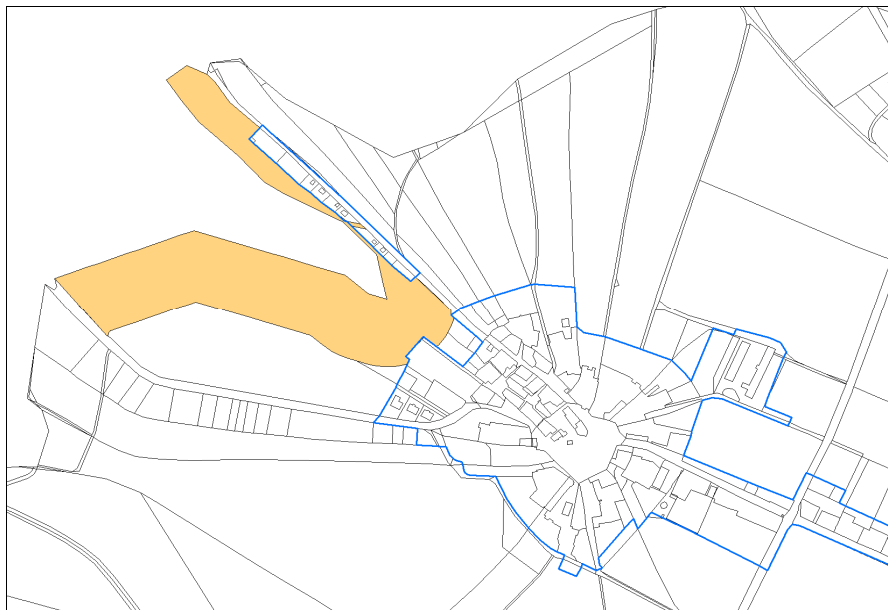
Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná připomínka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Připomínka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že připomínka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Připomínka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch. Toto tvrzení lze dále ilustrovat snímkem katastrální mapy s vyznačeným vymezeným zastavěným územím (modrá linie) a vyznačeným požadavkem na plochu individuální rekreace (oranžová výplň):



Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveno nejednom bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatelé v připomínce dále uvádějí, že v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným

řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení připomínky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v připomínce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatelů představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku.

Rovněž při konfrontaci připomínky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.* Zde je nutné zopakovat, že připomínka představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci, která by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

Připomínka č. j. NMNM/14036/2016/OVRR/Bal

Podatel

Martin Kovář, nar. 4. 9. 1971, bytem 5. května 1562, 516 01 Rychnov nad Kněžnou, zastoupen na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Požadavek

Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii vypracované společností Staping, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreační lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Vyhodnocení připomínky Připomínka nebyla zohledněna.

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatel pak zdůrazňuje požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Podání je označeno jako námitka, nicméně pořizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatele. Ten vlastní pozemek parc. č. 138/3 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

Na základě uvedeného je patrné, že podatel je oprávněn podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/3 ve

vlastnictví podatele, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatele, a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/2, parc. č. 138/4 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatele nijak dotknout. Rozhodnutí o námitce je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Území dotčené připomínkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídající ploše změny v krajině K2/1e pak představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci o přibližné celkové rozloze 67.300 m², tvořící pás o přibližné délce 1000 m podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

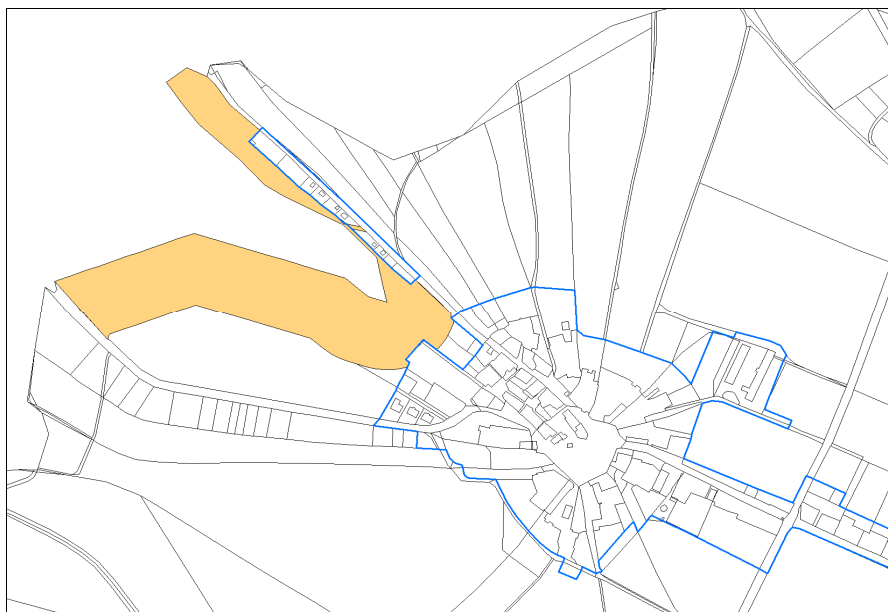
Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná připomínka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Připomínka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že připomínka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Připomínka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch. Toto tvrzení lze dále ilustrovat snímkem katastrální mapy s vyznačeným vymezeným zastavěným územím (modrá linie) a vyznačeným požadavkem na plochu individuální rekreace (oranžová výplň):



Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveno nejednom bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatel v připomínce dále uvádí, že v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic

pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení připomínky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v připomínce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatelů představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku.

Rovněž při konfrontaci připomínky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.* Zde je nutné zopakovat, že připomínka představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci, která by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

Připomínka č. j. NMNM/14040/2016/OVRR/Bal**Podatel**

Ing. Josef Vostřez, nar. 21. 2. 1952, Dana Vostřezová, nar. 16. 9. 1955, Ing. Josef Vostřez, nar. 6. 11. 1980, Svatava Vostřezová, nar. 13. 8. 1980, všichni bytem č.p. 80, 517 32 Přepychy, zastoupení na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Požadavek

Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii vypracované společností Staping, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreční lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Vyhodnocení připomínky

Připomínka nebyla zohledněna.

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatelé pak zdůrazňují požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Podání je označeno jako námitka, nicméně pořizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatelů. Ti vlastní pozemek parc. č. 138/4 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné

užívání lesa, ÚSES; nepřipustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

Na základě uvedeného je patrné, že podatelé jsou oprávněni podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/4 ve vlastnictví podatelů, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatelů, a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/3, parc. č. 138/5 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatelů nijak dotknout. Rozhodnutí o námitce je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Území dotčené připomínkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídající ploše změny v krajině K2/1e pak představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci o přibližné celkové rozloze 67.300 m², tvořící pás o přibližné délce 1000 m podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

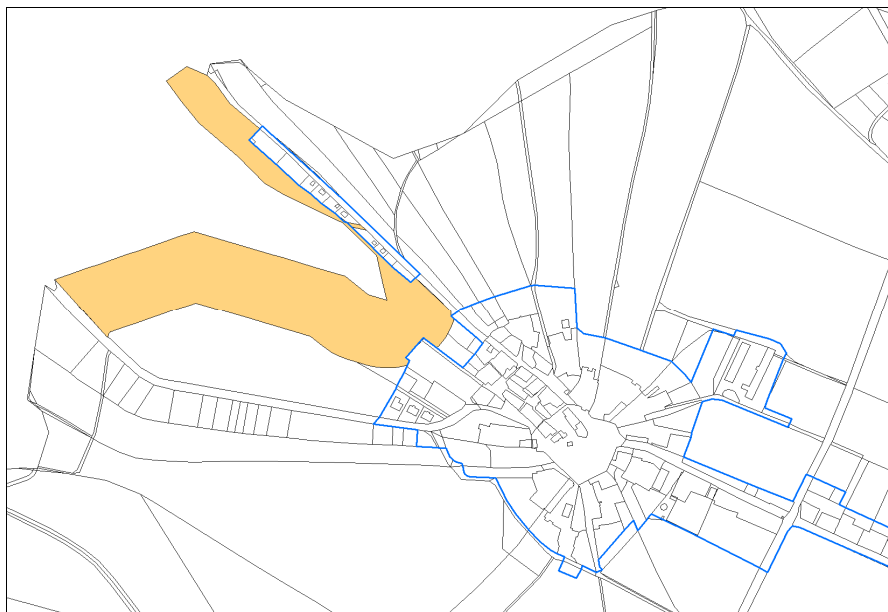
Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná připomínka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Připomínka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že připomínka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Připomínka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch. Toto tvrzení lze dále ilustrovat snímkem katastrální mapy s vyznačeným vymezeným zastavěným územím (modrá linie) a vyznačeným požadavkem na plochu individuální rekreace (oranžová výplň):



Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveno nejednom bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatelé v připomínce dále uvádějí, že v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení připomínky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v připomínce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatelů představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku.

Rovněž při konfrontaci připomínky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: (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.* (19) *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. Zde je nutné zopakovat, že připomínka představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci, která by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

Připomínka č. j. NMNM/14037/2016/OVRR/Bal

Podatel Robert Lebeda, nar. 3. 10. 1965, bytem V Olšínách 878/8, Strašnice, 100 00 Praha 10, zastoupen na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Požadavek Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii vypracované společností Stapring, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreační lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Vyhodnocení připomínky Připomínka nebyla zohledněna.

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatel pak zdůrazňuje požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Podání je označeno jako námitka, nicméně pořizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatele. Ten vlastní pozemek parc. č. 138/5 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti

návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

Na základě uvedeného je patrné, že podatel je oprávněn podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/5 a parc. č. 138/6 ve vlastnictví podatele, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatele, a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/4, parc. č. 138/7 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatele nijak dotknout. Rozhodnutí o námitce je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Území dotčené připomínkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídající ploše změny v krajině K2/1e pak představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci o přibližné celkové rozloze 67.300 m², tvořící pás o přibližné délce 1000 m podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

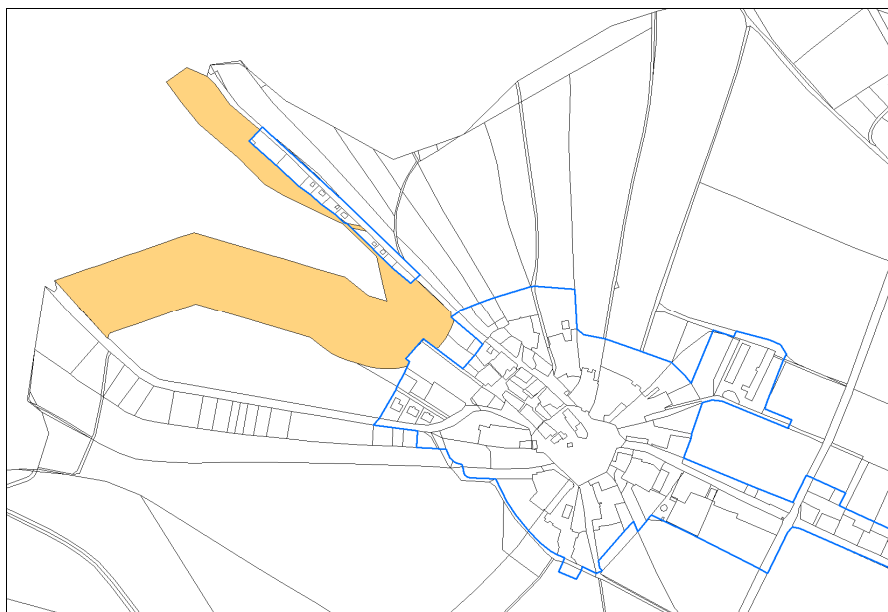
Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná připomínka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Připomínka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že připomínka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Připomínka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch. Toto tvrzení lze dále ilustrovat snímkem katastrální mapy s vyznačeným vymezeným zastavěným územím (modrá linie) a vyznačeným požadavkem na plochu individuální rekreace (oranžová výplň):



Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy

smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveno nejednom bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatel v připomínce dále uvádí, že v *případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout*. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení připomínky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území*. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v připomínce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatelů představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku.

Rovněž při konfrontaci připomínky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České

republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: (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.* (19) *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.* Zde je nutné zopakovat, že připomínka představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci, která by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

Připomínka č. j. NMNM/14032/2016/OVRR/Bal

Podatel	Josef Dvořáček, nar. 10. 2. 1958, Jana Dvořáčková, nar. 1. 4. 1967, oba bytem Zámeček 438/15, 500 08 Hradec Králové – Třebeš, 516 01 Rychnov nad Kněžnou, zastoupení na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc
Požadavek	Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení. V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii vypracované společností Staping, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreční lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.
Vyhodnocení připomínky	Připomínka nebyla zohledněna. Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č.110/1-8,

parc. č.110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatelé pak zdůrazňují požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Podání je označeno jako námitka, nicméně pořizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatelů. Ti vlastní pozemek parc. č. 138/7 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

Na základě uvedeného je patrné, že podatelé jsou oprávněni podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/7 ve vlastnictví podatelů, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatelů, a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/6, parc. č. 138/8 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatelů nijak dotknout. Rozhodnutí o námitce je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Území dotčené připomínkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídající ploše změny v krajině K2/1e pak představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci o přibližné celkové rozloze 67.300 m², tvořící pás o přibližné délce 1000 m podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

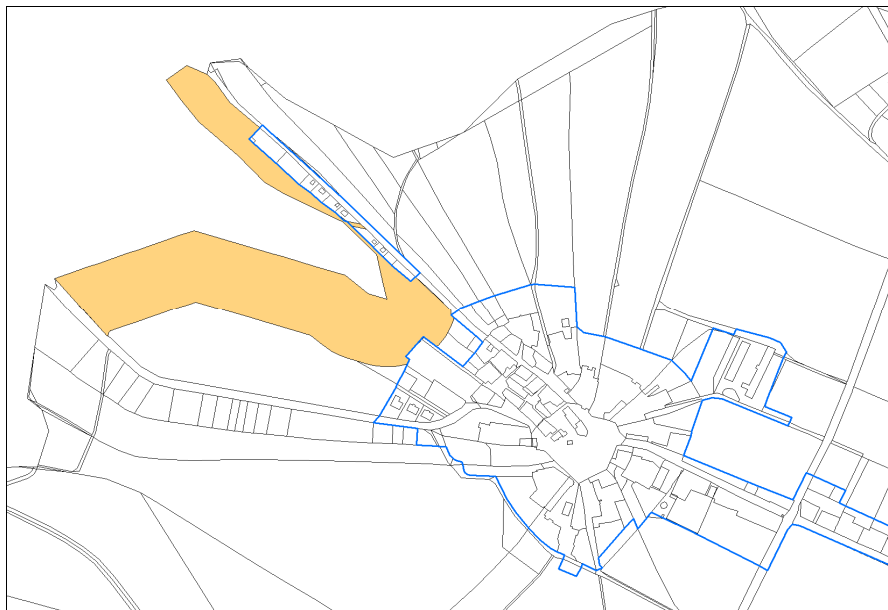
Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná připomínka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Připomínka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že připomínka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Připomínka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch. Toto tvrzení lze dále ilustrovat snímkem katastrální mapy s vyznačeným vymezeným zastavěným územím (modrá linie) a vyznačeným požadavkem na plochu individuální rekreace (oranžová výplň):



Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveno nejednom bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatelé v připomínce dále uvádějí, že v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným

řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení připomínky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v připomínce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatelů představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku.

Rovněž při konfrontaci připomínky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.* Zde je nutné zopakovat, že připomínka představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci, která by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

Připomínka č. j. NMNM/14033/2016/OVRR/Bal

Podatel

Pavel Jirků, nar. 2. 1. 1964, Šárka Jirků, nar. 15. 4. 1964, oba bytem Pionýrská 361, 550 01 Broumov, zastoupení na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Požadavek

Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii vypracované společností Stapring, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreační lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Vyhodnocení připomínky

Připomínka nebyla zohledněna.

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatelé pak zdůrazňují požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Podání je označeno jako námitka, nicméně pořizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatelů. Ti vlastní pozemek parc. č. 138/8 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

Na základě uvedeného je patrné, že podatelé jsou oprávněni podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/8 ve

vlastnictví podatelů, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatelů a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/7, parc. č. 138/9 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatelů nijak dotknout. Rozhodnutí o námitce je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Území dotčené připomínkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídající ploše změny v krajině K2/1e pak představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci o přibližné celkové rozloze 67.300 m², tvořící pás o přibližné délce 1000 m podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

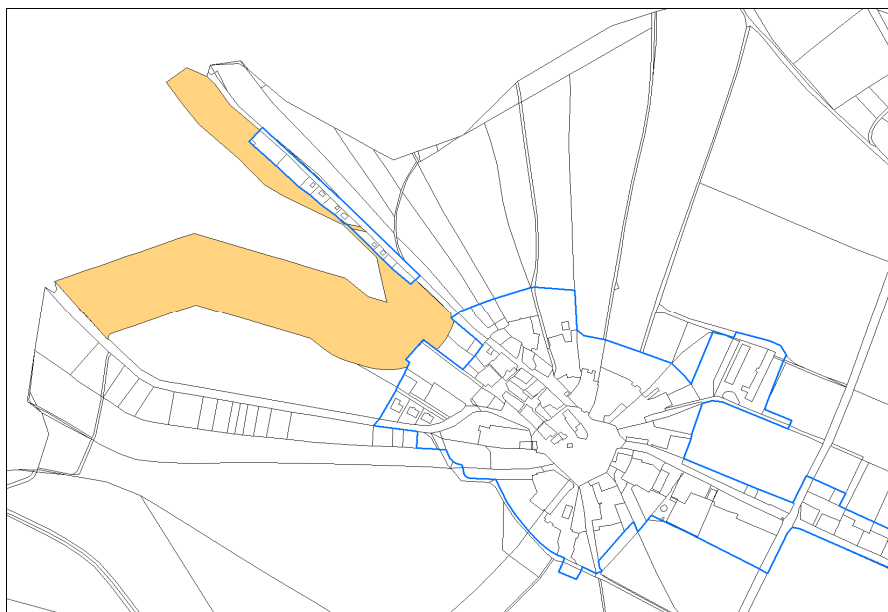
Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlíce přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná připomínka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Připomínka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že připomínka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Připomínka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch. Toto tvrzení lze dále ilustrovat snímkem katastrální mapy s vyznačeným vymezeným zastavěným územím (modrá linie) a vyznačeným požadavkem na plochu individuální rekreace (oranžová výplň):



Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveno nejednom bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatelé v připomínce dále uvádějí, že v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic

pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení připomínky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v připomínce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatelů představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku.

Rovněž při konfrontaci připomínky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.* Zde je nutné zopakovat, že připomínka představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci, která by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

Připomínka č. j. NMNM/14038/2016/OVRR/Bal

Podatel Pavel Starý, nar. 4. 10. 1969, bytem Příbyslavská 673, 549 01 Nové Město nad Metují, zastoupen na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Požadavek Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii vypracované společností Stapring, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreční lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Vyhodnocení připomínky Připomínka nebyla zohledněna.

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatel pak zdůrazňuje požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Podání je označeno jako námitka, nicméně pořizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatele. Ten vlastní pozemek parc. č. 138/9 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití

území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

Na základě uvedeného je patrné, že podatel je oprávněn podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/9 ve vlastnictví podatele, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatele a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/8, parc. č. 138/10 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatele nijak dotknout. Rozhodnutí o námitce je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Území dotčené připomínkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídající ploše změny v krajině K2/1e pak představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci o přibližné celkové rozloze 67.300 m², tvořící pás o přibližné délce 1000 m podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

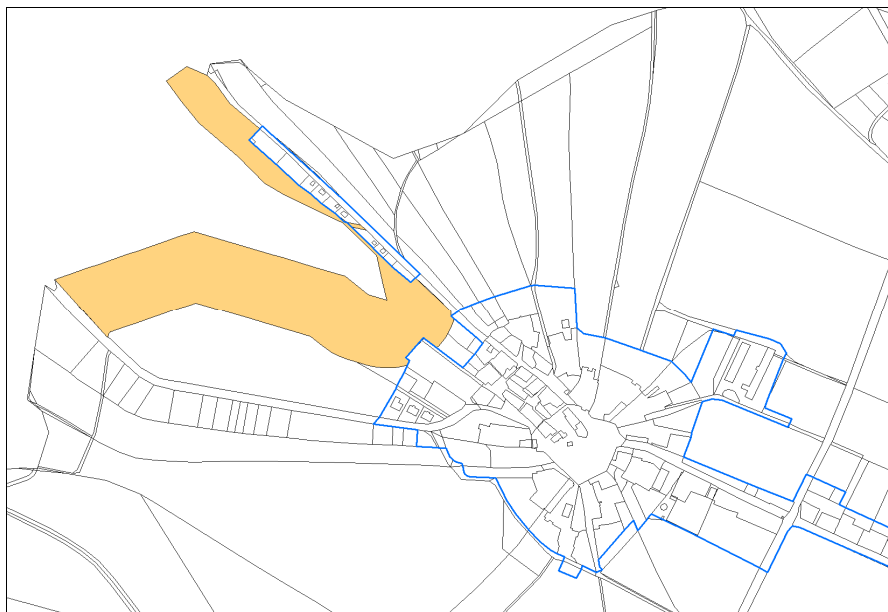
Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná připomínka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Připomínka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že připomínka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18

stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Připomínka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch. Toto tvrzení lze dále ilustrovat snímkem katastrální mapy s vyznačeným vymezeným zastavěným územím (modrá linie) a vyznačeným požadavkem na plochu individuální rekreace (oranžová výplň):



Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveny nejenom bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatel v připomínce dále uvádí, že v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je

vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení připomínky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v připomínce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatelů představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku.

Rovněž při konfrontaci připomínky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: *(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. (19) 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. Zde je nutné zopakovat, že připomínka představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci, která by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

Připomínka č. j. NMNM/14034/2016/OVRR/Bal

Podatel MUDr. Tomáš Karban, nar. 25. 4. 1977, bytem Rohenice 40, 517 71 Rohenice, zastoupen na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Požadavek Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii vypracované společností Staping, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreační lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Vyhodnocení připomínky Připomínka nebyla zohledněna.

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatel pak zdůrazňuje požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Podání je označeno jako námitka, nicméně pořizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatele. Ten vlastní pozemek parc. č. 138/10 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

Na základě uvedeného je patrné, že podatel je oprávněn podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/10 ve vlastnictví podatele, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatele, a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/9, parc. č. 138/11 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatele nijak dotknout. Rozhodnutí o námitce je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Území dotčené připomínkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídající ploše změny v krajině K2/1e pak představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci o přibližné celkové rozloze 67.300 m², tvořící pás o přibližné délce 1000 m podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlíce přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

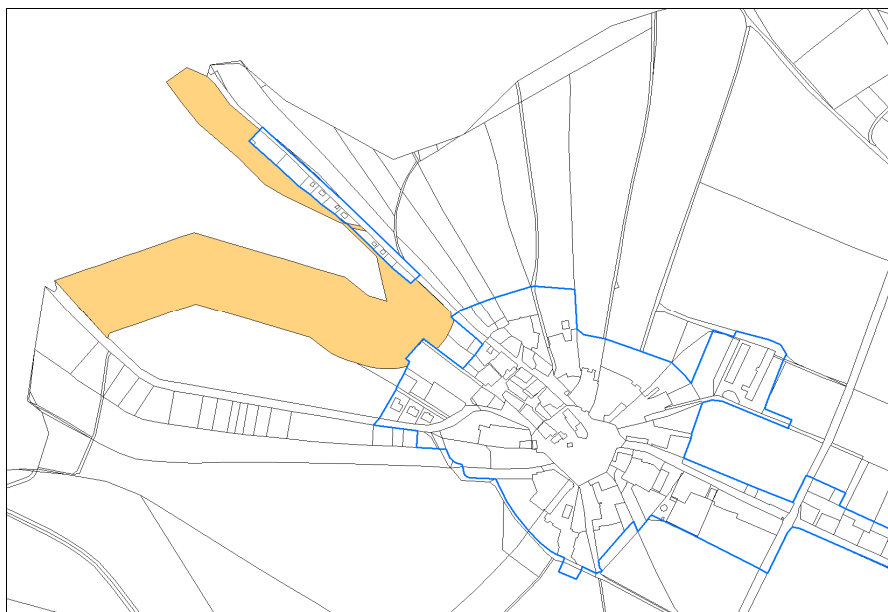
Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná připomínka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce

a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Připomínka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že připomínka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Připomínka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch. Toto tvrzení lze dále ilustrovat snímkem katastrální mapy s vyznačeným vymezeným zastavěným územím (modrá linie) a vyznačeným požadavkem na plochu individuální rekreace (oranžová výplň):



Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveno nejednom bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto

plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatel v připomínce dále uvádí, že *v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout*. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení připomínky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území*. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v připomínce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatelů představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku.

Rovněž při konfrontaci připomínky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu

k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: (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.* (19) *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.* Zde je nutné zopakovat, že připomínka představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci, která by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

Připomínka č. j. NMNM/14039/2016/OVRR/Bal

Podatel	MUDr. Miroslav Šercl, nar. 19. 7. 1948, bytem Zámeček 591/12, 500 08 Hradec Králové – Třebeš, 549 01 Nové Město nad Metují, zastoupen na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc
Požadavek	Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení. V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii vypracované společností Staping, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreční lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.
Vyhodnocení připomínky	Připomínka nebyla zohledněna. Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č.110/1-8, parc. č.110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú.

Lhota u Nahořan. Podatel pak zdůrazňuje požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Podání je označeno jako námitka, nicméně pořizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatele. Ten vlastní pozemek parc. č. 138/11 a parc. č. 138/13 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

Na základě uvedeného je patrné, že podatel je oprávněn podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/11 a parc. č. 138/12 ve vlastnictví podatele, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatele, a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/10 a přiléhající části pozemků parc. č. 138/1 a parc. č. 110/2 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatele nijak dotknout. Rozhodnutí o námitce je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Území dotčené připomínkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídající ploše změny v krajině K2/1e pak představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci o přibližné celkové rozloze 67.300 m², tvořící pás o přibližné délce 1000 m podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návsí, okolo které jsou

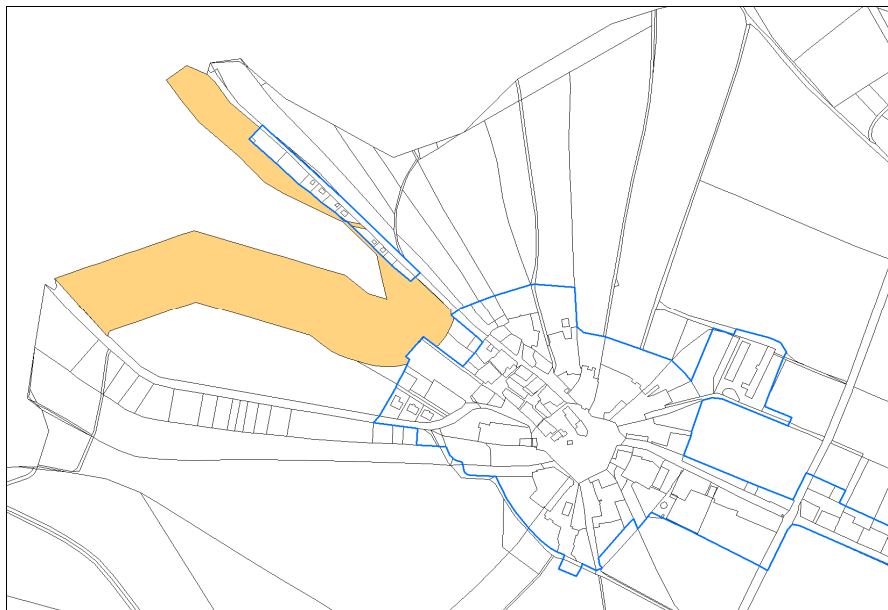
v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návsí tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná připomínka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Připomínka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že připomínka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Připomínka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch. Toto tvrzení lze dále ilustrovat snímkem katastrální mapy s vyznačeným vymezeným zastavěným územím (modrá linie) a vyznačeným požadavkem na plochu individuální rekreace (oranžová výplň):



Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveno nejednom bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatel v připomínce dále uvádí, že v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným

řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení připomínky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v připomínce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatelů představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku.

Rovněž při konfrontaci připomínky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.* Zde je nutné zopakovat, že připomínka představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci, která by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

Připomínka č. j. NMNM/13928/2016/OVRR/Bal

Podatel Jiří Rousek, nar. 6. 1. 1959, bytem Městec 11, 551 01 Jaroměř 1, zastoupen na základě plné moci Mgr. Lukášem Rothanzlem, advokátem ev.č. 15671, se sídlem Teplého 2786, 530 02 Pardubice

Požadavek I. Podatel označuje jako část návrhu ÚP, který se zejména dotýká pozemků v jeho vlastnictví, zastavitelné plochy Z21, Z25, Z27/2d a plochu územní rezervy R4b.

II. Podatel navrhuje, aby nový Územní plán Nahořany byl přijat až v návaznosti na vydání aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje, a zároveň tak, aby zohledňoval nově určený koridor pro trasování přeložky silnice druhé třídy (II/285) západně od Městce u Nahořan. V opačném případě podatel uplatňuje níže uvedené body námítky.

III. Podatel navrhuje, aby plochy pro výstavbu dopravní infrastruktury (plocha Z27/2d) a související plocha zeleně (Z21) byla v rámci návrhu územního plánu situována v co největší vzdálenosti od stávající obytné zástavby a s co nejmenší rozlohou zasažení pozemků ve vlastnictví podatele.

IV. Podatel požaduje, aby v odpovídajícím měřítku došlo k doplnění přesného zákresu obecního vodovodu v grafické části návrhu územního plánu a dále, aby návrh územního plánu řádně popisoval řešení reálného střetu vedení optického kabelu (a jeho ochranného pásma) s navrhovanou plochou veřejné zeleně (Z21), resp. jejím faktickou využitelností.

Vyhodnocení připomínky Připomínka nebyla zohledněna.

Požizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatele. Ten je vlastníkem pozemků parc.č. 57, 58, 62/3, 64/12, 64/44 a 64/47 v k.ú. Městec u Nahořan, spoluvlastníkem pozemků parc.č. 26/1 a 26/2 v k.ú. Městec u Nahořan, a dále do společného jmění manželů Jiřího Rouska (podatele) a Ivany Rouskové náleží pozemky parc.č. 25, 27/1, 27/3 a 64/63 v k.ú. Městec u Nahořan (dále jen „pozemky ve vlastnictví podatele“).

Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námítky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

Vznesené podání se týká zastavitelných ploch Z21 se stanoveným způsobem využití plocha zeleně ochranná a izolační (ZO), Z25 se stanoveným způsobem využití zemědělská výroba (VZ), Z27/2d se

stanoveným způsobem využití plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) a dále plochy územní rezervy R4b se stanoveným způsobem využití zemědělská výroba (VZ).

Pořizovatel se zabýval tím, zda se podatelem citovaná část řešení ÚP skutečně dotýká pozemků v jeho vlastnictví.

Podle ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán kromě jiného vymezí plochy a koridory pro územní rezervy. Definice územní rezervy je pak obsažena v ustanovení § 36 odst. 1 stavebního zákona, dle kterého je územní rezerva plocha či koridor se stanoveným způsobem využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit. V územní rezervě jsou pak zakázány takové změny v území (viz ustanovení § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

Na základě této definice územní rezervy je možné konstatovat, že vymezená plocha územní rezervy R4b neumožňuje umístění žádné stavby ani využití území, které by se mohlo pozemků ve vlastnictví podatele dotknout. Ve svých důsledcích ji lze totiž chápat jako jistou formu stavební uzávěry. Je zde stanoven předpoklad prověření potřeby a plošných nároků pro zemědělskou výrobu, na základě kterého se následně v případě pozitivního prověření potřeby může zahájit proces pořízení změny ÚP. Zde by se pak již jednalo o situaci, kdy by byla vymezována zastavitelná plocha, která by vliv na pozemky podatele mohla mít, a dle citovaných ustanovení stavebního zákona by k takové vymezované zastavitelné ploše mohl podat námitku. Nicméně nyní, při vymezované ploše územní rezervy, je tuto část podání nutné klasifikovat jako připomínku. Zbytek podání ovšem skutečně představuje námitku, o které je rozhodnuto v příslušné části tohoto opatření obecné povahy.

ÚP tuto plochu územní rezervy vymezuje v prostoru mezi stávajícím zemědělským areálem a plánovaným obchvatem obce, prezentovaným v ÚP jako koridor Z27/2d. Z jižní strany je pak tato plocha zakončena lesním pozemkem a klesajícím svahem do údolní nivy řeky Metuje. Z urbanistického pohledu se tedy jedná o logické pokračování stávající zemědělské výroby. Tento záměr je ovšem nutné nejprve prověřit – jak jeho samotnou potřebu, tak jeho plošné nároky.

Pro stejné funkční využití jsou v ÚP vymezeny i další plochy územních rezerv R3, R5 a R6. Vzhledem k jejich navrženému rozsahu nelze předpokládat, že by bylo možné je v budoucnu změnou ÚP všechny vymezit jako zastavitelné plochy (následný postup v případě změny ÚP je již popsán výše). Současně bez citovaného prověření nelze v současné době vyhodnotit, která plocha

územní rezervy je nejvhodnější a tedy perspektivní pro případnou změnu ÚP, kterou se změní na zastavitelnou plochu.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH – kapitola II.1.o)

Texty požadavků v jednotlivých rozhodnutích o námitkách představují stručné vystižení podstaty jednotlivých podání. Pořizovatel posuzoval námitky v jejich plném rozsahu, který je nedílnou součástí dokladů o pořizování tohoto opatření obecné povahy.

Námitka č. j. NMNM/13471/2016/OVRR/Bal

Podatel Václav Pavel, nar. 27. 11. 1955, bytem Nahořany 28, 549 07 Nahořany

Text podání Žádám o zařazení pozemkové parcely číslo 1106 k.ú. Nahořany v nově se tvořícím „územním plánu Nahořany“ jako plochu pro výstavbu zemědělských objektů.

Rozhodnutí o námitce

Výrok Námitka se částečně zamítá.

Odůvodnění Požadavek uvedený v námitce je z hlediska definovaných ploch s rozdílným způsobem využití chápán jako požadavek na zařazení předmětných pozemků do plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ). Požadavek byl prověřen, byl ověřen skutečný stav využití dotčených pozemků a ploch a byly ověřeny možnosti využití území a jeho limity. Požadavek je nad rámec vymezené urbanistické koncepce, kdy pro rozvoj zemědělské výroby a skladování byly vymezeny plochy Z25 a Z26 s celkovou výměrou 4,86 ha. V ÚP dále byly pro tento způsob využití vymezeny plochy územních rezerv R3, R4b, R5 a R6, ve kterých bude potřeba a plošné nároky na zemědělskou výrobu a skladování prověřováno.

Proto se jeví jako vhodné předmětný pozemek rovněž vymežit jako územní rezervu a následně bude prověřováno, které z vymezených rezerv jsou nejvhodnější k případnému převedení na zastavitelné plochy.

Poučení Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/13471/2016/OVRR/Bal

Podatel **PROBUS REAL s.r.o., Kubelíkova 1224/42, 130 00 Praha 3, IČO 24797308, zastoupené jejími jednatelem Janem Hospodářem, nar. 12. 7. 1979 a Andreou Hospodářovou, nar. 3. 12. 1979, oba bytem Kaštánky 1469, 549 01 Nové Město nad Metují**

Text podání Požadavek na začlenění pozemku parc. č. 144/4 a 136/2 v k.ú. Lhota u Nahořan pod kategorií SV, případně zařazení poloviny těchto pozemků do kategorie SV.

Rozhodnutí o námitce

Výrok Námitka se zamítá.

Odůvodnění Pořizovatel se nejdříve zabýval otázkou, zda jsou podatelé oprávněni podat k předmětným pozemkům námitku – ověřil, že podatelé jsou jednatelem společnosti PROBUS REAL s.r.o., která je spoluvlastníkem vlastníkem těchto pozemků. Na základě tohoto zjištění lze konstatovat, že podání je námitkou.

Požadavek uvedený v námitce představuje z hlediska definovaných ploch s rozdílným způsobem využití požadavek na zařazení předmětných pozemků do plochy smíšené obytné venkovské (SV).

Předmětné pozemky se nacházejí na severovýchodním okraji obce Lhota u Nahořan, mimo zastavěné území samotné obce i přímou návaznost na něj (pokud se jako návaznost nebere čistě formální kontakt jihozápadního cípu pozemku parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan s cípem vymezeného zastavěného území, které zde je představováno místní komunikací). Severozápadní část předmětných pozemků navazuje na historicky umístěnou řadu pozemků a objektů pro individuální rekreaci, které pokračují podél cesty severovýchodním směrem až k místní dominantě – kostelu Sv. Jana Křtitele se hřbitovem. Z hlediska urbanistického i z hlediska krajinného rázu nutno konstatovat, že tato zástavba individuální rekreace působí v krajině výrazně rušivě, nevychází z původního historického obrazu obce a představuje tak výrazně negativní zásah do krajinného rázu. Tento negativní vliv je umocněn skutečností, že obec Lhota u Nahořan je typickým představitelem návesní okrouhlé vsi s malebnou návsi a cestou, podél které jsou zmíněné objekty, byla původně typickou cestou vedoucí mimo zastavěné území obce (např. na místní vyvýšeninu), k samostatně umístěnému hřbitovu na jejím konci, často doplněnému o kostel. Z tohoto pohledu by bylo vhodné předmětné rekreační objekty odstranit a území uvést do původního stavu.

Dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je krajinným rázem zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti.

Krajinný ráz je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

V návrhu ÚP, určeného pro veřejné projednání, byly předmětné pozemky parc. č. 144/4 a 136/2 v k.ú. Lhota u Nahořan zařazeny do plochy smíšené nezastavěného území přírodní, zemědělské a vodohospodářské. Tato plocha má podobu pásu podél vodní nádrže Rozkoš o šířce 100 m a je vymezena zejména na základě ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona a územně analytických podkladů – jevů č. 17 a 18 dle přílohy č. 1 části A. vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, tj. vymezených oblastech a místech krajinného rázu včetně jejich charakteristik. Tyto jevy byly do územně analytických podkladů doplněny na základě Preventivního hodnocení krajinného rázu území ORP Nové Město nad Metují, zpracovaného Společností pro životní prostředí, spol. s r.o., 2012 (Ing. Ludmila Bímová, CSc. a kol.) – viz kapitola II.1.i) tohoto opatření obecné povahy.

Dle výše zmíněného preventivního hodnocení krajinného rázu je vodní nádrž Rozkoš zařazena do IV. kategorie ochrany krajinného rázu, pro které platí tyto podmínky: 1) tato území se zvýšenou přírodní hodnotou i jejich okolí v pásu cca 100 m jsou považována za nezastavitelné plochy; 2) důsledná ochrana biotopů zvláště chráněných nebo ohrožených, popř. vzácných druhů rostlin a živočichů.

Na základě výše uvedeného ÚP neumisťuje v okolí vodní nádrže Rozkoš žádné zastavitelné plochy. Jedinou výjimkou je poloostrov Rozkoš v západní části řešeného území, kde je dlouhodobě počítáno s rozvojem stávajícího campu a doplněním další občanské vybavenosti, reflektující regionální turistický význam vodní nádrže a jejího okolí a kde je pro nutnou ochranu krajinného rázu jakýkoliv rozvoj podmíněn zpracováním a vydáním regulačního plánu, v rámci kterého budou stanoveny a s dotčenými orgány projednány podrobné podmínky ochrany krajinného rázu.

Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy na předmětných pozemcích představuje pokračování výše popsané linie rekreačních objektů podél místní komunikace. Jeho realizace by představovala pokračování rozvoje obce negativně ovlivňující krajinný ráz území v blízkosti vodní nádrže Rozkoš, a dále negativně ovlivňující

hodnotnou urbanistickou strukturu obce, představující významnou civilizační hodnotu.

Podatelé ve své námitce poukazují na to, že vedlejší pozemek parc. č. 144/3 v k.ú. Lhota u Nahořan je v ÚP na rozdíl od pozemků jejich veden jako plocha smíšená obytná venkovská (SV). Zde je nutné poukázat na skutečnost, že tento pozemek byl již v Územním plánu obce Nahořany z roku 2000 veden jako stabilizovaná plocha individuální rekreace. ÚP tuto skutečnost reflektuje a vychází z původní urbanistické koncepce. V opačném případě by spíše než další rozšíření této lokality dle požadavku podatelů ÚP navrhl plochu asanace odůvodněnou ochrannou krajinného rázu. Takové radikální řešení však zpracovatelé ÚP nenavrhli a zvolili kompromisní řešení – stabilizované plochy z původní územně plánovací dokumentace ponechali, ale novou zastavitelnou plochu nenavrhli.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nepochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/13894/2016/OVRR/Bal

Podatel

Jana Štrofová, nar. 7. 4. 1957, bytem Klosova 490, 549 01 Nové Město nad Metují, Lubomír Pavlát, nar. 7. 6. 1951, bytem Vondroušova 1174/28, 163 00 Praha 6 – Řepy

Text podání

Požadavek na převedení pozemku parc. č. 1021 v k.ú. Dolsko na takovou funkci, která by umožňovala jeho oplocení z důvodu zřízení ovocného sadu.

Rozhodnutí o námitce**Výrok**

Námitka se přijímá.

Odůvodnění

Vznesený požadavek není v rozporu se základní urbanistickou koncepcí. Předmětný pozemek přímo navazuje na zastavěné území, se kterým bude po zaplacení a zřízení ovocného sadu tvořit jeden celek svým charakterem odpovídající tradiční skladbě venkovských sídel.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/13897/2016/OVRR/Bal**Podatel**

Leoš Jílek, nar. 3. 2. 1964, bytem Městec 18, 517 71 Očelice, zastoupený na základě plné moci Mgr. Jaroslavem Cackem, advokátem se sídlem Dukelská 15, 500 02 Hradec Králové

Text podání

Požadavek na zřízení zahrádkářské kolonie či osady na pozemcích parc. č. 129/17 a parc. č. 129/23, které jsou ve vlastnictví podatele, a na dalších pozemcích parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan s takovými podmínkami, které by umožňovaly umístění staveb a zařízení pro skladování, pěstební činnost, uchování potřeb pro volnočasové aktivity, přenosných hygienických zařízení, nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, oplocení. Požadavek na vytvoření zvláštní plochy s rozdílným způsobem využití „zahrádky a zahrádkové osady“. Pokud by nedošlo k vytvoření této nové kategorie, tak požadavek na zařazení „zahrádek a zahrádkových osad“ a „staveb a zařízení pro skladování a pěstební činnost“ jako hlavní využití v rámci regulativů některé z ploch a zařazení pozemku ve vlastnictví podatelů do takové plochy.

Rozhodnutí o námitce**Výrok**

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Požizovatel se nejprve zabýval skutečností, že se vznesený požadavek netýká pouze pozemku ve vlastnictví podatele. Čistě

z formálního hlediska by podání představovalo námitku na pozemcích parc. č. 129/17 a parc. č. 129/23 ve vlastnictví podatele a pozemcích sousedních parc. č. 129/24 a 129/22 v k.ú. Lhota u Nahořan a na ostatních předmětných pozemcích by podání představovalo připomínku. Toto vyplývá z ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona, dle kterého námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, a dále z ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého může každý uplatnit své připomínky. Nicméně toto rozdělení a oddělení jejich shodného vyhodnocení a odůvodnění by pozbývalo smyslu a nebylo by v zájmu procesní ekonomie. Toto spojení je navíc v souladu s podáním, kde je vznesený požadavek rovněž chápán jako celek – vymezení jednotné zahrádkářské kolonie na všech citovaných pozemcích.

Všechny předmětné pozemky parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23 a parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan se nacházejí západně od obce Lhota u Nahořan, podél cesty vedoucí dále západním směrem až k vodní nádrži Rozkoš. Tyto pozemky tvoří pás v přibližném rozmezí šířky od 30 do 50 m a přibližné délce 400 m. Celkově se dle katastru nemovitostí jedná o výměru 17.528 m².

Předmětné území nenavazuje na vymezené zastavěné území (pokud se jako návaznost nevezme čistě formální kontakt severovýchodního cípu nejvýchodněji ležícího pozemku parc. č. 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan s cípem vymezeného zastavěného území, které zde je představováno místní komunikací). Nejvzdálenější část předmětného území je pak od vymezeného zastavěného území vzdálena přibližně 390 m.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres).

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter. Námitka představuje záměr výrazně zasahující do volné krajiny s minimální návazností na vymezené zastavěné území, kde by po jeho realizaci tvořil z hlediska

průchodnosti krajiny výraznou 400 m dlouhou bariéru. Na základě uvedeného je tedy nutné konstatovat, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Dále je nutné zmínit schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek uvedený v námitce tyto požadavky jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území splňuje pouze formálně (v případě vymezení zastavitelné plochy odpovídající požadavku, by tato plocha neměla se zastavěným územím ani jednu společnou hranici, pouze by se s ním stýkala v jednom bodu – rohu pozemku). Zadání ÚP nebylo podatelem, ani nikým jiným, připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce. Je tedy nepravdivé tvrzení (minimálně v rámci procesu pořizování územně plánovací dokumentace), že majitelé předmětných pozemků dlouhodobě usilují o změnu územního plánu, jak je uvedeno v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování, stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek jeví jako silně problematický a to zejména s prioritami uvedenými v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.*

Podatel v námitce uvádí, že předmětné pozemky v minulosti tvořily jeden ucelený pozemek, který byl následně rozparcelován a prodán původním vlastníkem vlastníkům současným, a že s ohledem na velikost jednotlivých pozemků není v současné době myslitelné jejich obdělávání běžnou zemědělskou technikou. S výše uvedeným by šlo

souhlasit pouze při předpokladu, že by každý vlastník chtěl zemědělsky obhospodařovat pouze svůj vlastní pozemek. Nicméně společné obhospodařování možné jistě je, jak se děje napříč celou republikou, kdy vlastníci jednotlivých menších pozemků (např. navrácených jako restituce) tyto propachtovávají zemědělcům, kteří pak obhospodařují větší celky orné půdy. Územní plán v této lokalitě zachovává původní koncepci zakotvenou v původním Územním plánu obce Nahořany, tj. nemění základní funkční vymezení a podmínky využití území. Původní Územní plán obce Nahořany vymezoval na předmětných pozemcích plochu zemědělského půdního fondu (ZPF), kde jako přípustné uváděl zemědělskou rostlinnou prvovýrobu, stabilizaci odtokových poměrů v krajině, ochranu půdního profilu, jako podmíněnou funkci stabilizaci ekosystémů, stavby a zařízení pro protierozní ochranu, optimalizaci vodního režimu, revitalizaci krajiny a jako základní regulaci uváděl zachování krajinného rázu. Návrh ÚP pak předmětné pozemky vede jako plochu zemědělskou (NZ), pro kterou stanovuje podmínky využití uvedené v kapitole I.1.f) tohoto opatření obecné povahy. Z tohoto pohledu si měl podatel nejprve ověřit, zda je jeho konkrétní záměr v konkrétním území v souladu jak s představou samosprávy o rozvoji obce, tak s veřejnými zájmy (např. individuální změnou územně plánovací dokumentace), a teprve následně pozemky koupit. V rámci územního plánování tedy podatelem uvedenou argumentaci nelze v tomto případě akceptovat.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

Důležité je však také uvést, že stanovené podmínky využití ploch zemědělských (NZ) udávají jako hlavní využití zemědělské a jako nepřípustné stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím a dále trvalé oplocení. ÚP tedy v těchto plochách stavby pro zemědělství výslovně nezakazuje (na rozdíl od ploch smíšených nezastavěného území – přírodních, zemědělských a vodohospodářských (NSpzv), kde ÚP vylučuje umístování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví). Podatelé tedy budou moci žádat o umístění drobných zemědělských staveb, které v námitce zmiňují, plně v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního

zákona, dle kterého lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat kromě jiných i stavby pro zemědělství. Výsledek toho kterého konkrétního územního řízení na tu kterou konkrétní stavbu nelze nyní předjímat, ale jednoznačně platí, že zemědělské stavby ÚP nezakazuje.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/13898/2016/OVRR/Bal**Podatel**

Lukáš Klapka, nar. 14. 2. 1989, bytem Zvoníčкова 900, 517 21 Týniště nad Orlicí, zastoupený na základě plné moci Mgr. Jaroslavem Cackem, advokátem se sídlem Dukelská 15, 500 02 Hradec Králové

Text podání

Požadavek na zřízení zahrádkářské kolonie či osady na pozemku parc. č. 129/22, který je ve vlastnictví podatele, a na dalších pozemcích parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23, parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan s takovými podmínkami, které by umožňovaly umístění staveb a zařízení pro skladování, pěstební činnost, uchování potřeb pro volnočasové aktivity, přenosných hygienických zařízení, nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, oplocení. Požadavek na vytvoření zvláštní plochy s rozdílným způsobem využití „zahrádky a zahrádkové osady“. Pokud by nedošlo k vytvoření této nové kategorie, tak požadavek na zařazení „zahrádek a zahrádkových osad“ a „staveb a zařízení pro skladování a pěstební činnost“ jako hlavní využití v rámci regulativů některé z ploch a zařazení pozemku ve vlastnictví podatelů do takové plochy.

Rozhodnutí o námitce**Výrok**

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Požizovatel se nejprve zabýval skutečností, že se vznesený požadavek netýká pouze pozemku ve vlastnictví podatele. Čistě

z formálního hlediska by podání představovalo námitku na pozemku parc. č. 129/22 ve vlastnictví podatele a pozemcích sousedních parc. č. 129/23 a 129/18 v k.ú. Lhota u Nahořan a na ostatních předmětných pozemcích by podání představovalo připomínku. Toto vyplývá z ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona, dle kterého námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, a dále z ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého může každý uplatnit své připomínky. Nicméně toto rozdělení a oddělení jejich shodného vyhodnocení a odůvodnění by pozbývalo smyslu a nebylo by v zájmu procesní ekonomie. Toto spojení je navíc v souladu s podáním, kde je vznesený požadavek rovněž chápán jako celek – vymezení jednotné zahrádkářské kolonie na všech citovaných pozemcích.

Všechny předmětné pozemky parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23 a parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan se nacházejí západně od obce Lhota u Nahořan, podél cesty vedoucí dále západním směrem až k vodní nádrži Rozkoš. Tyto pozemky tvoří pás v přibližném rozmezí šířky od 30 do 50 m a přibližné délce 400 m. Celkově se dle katastru nemovitostí jedná o výměru 17.528 m².

Předmětné území nenavazuje na vymezené zastavěné území (pokud se jako návaznost nevezme čistě formální kontakt severovýchodního cípu nejvýchodněji ležícího pozemku parc. č. 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan s cípem vymezeného zastavěného území, které zde je představováno místní komunikací). Nejvzdálenější část předmětného území je pak od vymezeného zastavěného území vzdálena přibližně 390 m.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres).

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter. Námitka představuje záměr výrazně zasahující do volné krajiny s minimální návazností na vymezené zastavěné území, kde by po jeho realizaci tvořil z hlediska

průchodnosti krajiny výraznou 400 m dlouhou bariéru. Na základě uvedeného je tedy nutné konstatovat, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Dále je nutné zmínit schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek uvedený v námitce tyto požadavky jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území splňuje pouze formálně (v případě vymezení zastavitelné plochy odpovídající požadavku, by tato plocha neměla se zastavěným územím ani jednu společnou hranici, pouze by se s ním stýkala v jednom bodu – rohu pozemku). Zadání ÚP nebylo podatelem, ani nikým jiným, připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce. Je tedy nepravdivé tvrzení (minimálně v rámci procesu pořizování územně plánovací dokumentace), že majitelé předmětných pozemků dlouhodobě usilují o změnu územního plánu, jak je uvedeno v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování, stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek jeví jako silně problematický a to zejména s prioritami uvedenými v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.*

Podatel v námitce uvádí, že předmětné pozemky v minulosti tvořily jeden ucelený pozemek, který byl následně rozparcelován a prodán původním vlastníkem vlastníkům současným, a že s ohledem na velikost jednotlivých pozemků není v současné době myslitelné jejich obdělávání běžnou zemědělskou technikou. S výše uvedeným by šlo

souhlasit pouze při předpokladu, že by každý vlastník chtěl zemědělsky obhospodařovat pouze svůj vlastní pozemek. Nicméně společné obhospodařování možné jistě je, jak se děje napříč celou republikou, kdy vlastníci jednotlivých menších pozemků (např. navrácených jako restituce) tyto propachtovávají zemědělcům, kteří pak obhospodařují větší celky orné půdy. Územní plán v této lokalitě zachovává původní koncepci zakotvenou v původním Územním plánu obce Nahořany, tj. nemění základní funkční vymezení a podmínky využití území. Z tohoto pohledu si měl podatel nejprve ověřit, zda je jeho konkrétní záměr v konkrétním území v souladu jak s představou samosprávy o rozvoji obce, tak s veřejnými zájmy (např. individuální změnou územně plánovací dokumentace), a teprve následně pozemky koupit. V rámci územního plánování tedy podatelem uvedenou argumentaci nelze v tomto případě akceptovat.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

Důležité je však také uvést, že stanovené podmínky využití ploch zemědělských (NZ) udávají jako hlavní využití zemědělské a jako nepřípustné stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím a dále trvalé oplocení. ÚP tedy v těchto plochách stavby pro zemědělství výslovně nezakazuje (na rozdíl od ploch smíšených nezastavěného území – přírodních, zemědělských a vodohospodářských (NSpzv), kde ÚP vylučuje umístování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví). Podatelé tedy budou moci žádat o umístění drobných zemědělských staveb, které v námitce zmiňují, plně v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona, dle kterého lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat kromě jiných i stavby pro zemědělství. Výsledek toho kterého konkrétního územního řízení na tu kterou konkrétní stavbu nelze nyní předjímat, ale jednoznačně platí, že zemědělské stavby ÚP nezakazuje.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad

opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/13896/2016/OVRR/Bal

Podatel Ing. Luboš Braha, nar. 8. 11. 1950, Ilona Brahová, nar. 9. 3. 1955, oba bytem Pod Klůčkem 251, Velká Ledhuje, 549 54 Police nad Metují, zastoupeni na základě plné moci Mgr. Jaroslavem Cackem, advokátem se sídlem Dukelská 15, 500 02 Hradec Králové

Text podání Požadavek na zřízení zahrádkářské kolonie či osady na pozemku parc. č. 129/12, který je ve vlastnictví podatelů, a na dalších pozemcích parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23, parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan s takovými podmínkami, které by umožňovaly umístění staveb a zařízení pro skladování, pěstební činnost, uchování potřeb pro volnočasové aktivity, přenosných hygienických zařízení, nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, oplocení. Požadavek na vytvoření zvláštní plochy s rozdílným způsobem využití „zahrádky a zahrádkové osady“. Pokud by nedošlo k vytvoření této nové kategorie, tak požadavek na zařazení „zahrádek a zahrádkových osad“ a „staveb a zařízení pro skladování a pěstební činnost“ jako hlavní využití v rámci regulativů některé z ploch a zařazení pozemku ve vlastnictví podatelů do takové plochy.

Rozhodnutí o námitce

Výrok Námitka se zamítá.

Odůvodnění Pořizovatel se nejprve zabýval skutečností, že se vznesený požadavek netýká pouze pozemku ve vlastnictví podatelů. Čistě z formálního hlediska by podání představovalo námitku na pozemku parc. č. 129/12 ve vlastnictví podatelů a pozemcích sousedních parc. č. 129/11 a 129/14 v k.ú. Lhota u Nahořan a na ostatních předmětných pozemcích by podání představovalo připomínku. Toto vyplývá z ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona, dle kterého námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, a dále z ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého může každý uplatnit své připomínky. Nicméně toto rozdělení a oddělení jejich shodného vyhodnocení a odůvodnění by pozbývalo smyslu a nebylo by v zájmu procesní ekonomie. Toto

spojení je navíc v souladu s podáním, kde je vznesený požadavek rovněž chápán jako celek – vymezení jednotné zahrádkářské kolonie na všech citovaných pozemcích.

Všechny předmětné pozemky parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23 a parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan se nacházejí západně od obce Lhota u Nahořan, podél cesty vedoucí dále západním směrem až k vodní nádrži Rozkoš. Tyto pozemky tvoří pás v přibližném rozmezí šířky od 30 do 50 m a přibližné délce 400 m. Celkově se dle katastru nemovitostí jedná o výměru 17.528 m².

Předmětné území nenavazuje na vymezené zastavěné území (pokud se jako návaznost nevezme čistě formální kontakt severovýchodního cípu nejvýchodněji ležícího pozemku parc. č. 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan s cípem vymezeného zastavěného území, které zde je představováno místní komunikací). Nejvzdálenější část předmětného území je pak od vymezeného zastavěného území vzdálena přibližně 390 m.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres).

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter. Námitka představuje záměr výrazně zasahující do volné krajiny s minimální návazností na vymezené zastavěné území, kde by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 400 m dlouhou bariéru. Na základě uvedeného je tedy nutné konstatovat, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Dále je nutné zmínit schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek uvedený v námitce tyto požadavky jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území splňuje pouze formálně (v případě vymezení zastavitelné plochy odpovídající požadavku, by tato plocha neměla se zastavěným územím ani jednu společnou hranici, pouze by se s ním stýkala v jednom bodu – rohu pozemku). Zadání ÚP nebylo podatelem, ani nikým jiným, připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce. Je tedy nepravdivé tvrzení (minimálně v rámci procesu pořizování územně plánovací dokumentace), že majitelé předmětných pozemků dlouhodobě usilují o změnu územního plánu, jak je uvedeno v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování, stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek jeví jako silně problematický a to zejména s prioritami uvedenými v článku 14 a 19: (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.* (19) *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.*

Podatel v námitce uvádí, že předmětné pozemky v minulosti tvořily jeden ucelený pozemek, který byl následně rozparcelován a prodán původním vlastníkem vlastníkům současným, a že s ohledem na velikost jednotlivých pozemků není v současné době myslitelné jejich obdělávání běžnou zemědělskou technikou. S výše uvedeným by šlo souhlasit pouze při předpokladu, že by každý vlastník chtěl zemědělsky obhospodařovat pouze svůj vlastní pozemek. Nicméně společné obhospodařování možné jistě je, jak se děje napříč celou republikou, kdy vlastníci jednotlivých menších pozemků (např. navrácených jako restituce) tyto propachtovávají zemědělcům, kteří pak obhospodařují větší celky orné půdy. Územní plán v této lokalitě zachovává původní koncepci zakotvenou v původním Územním plánu obce Nahořany, tj. nemění základní funkční vymezení a podmínky využití území. Z tohoto pohledu si měl podatel nejprve ověřit, zda je jeho konkrétní záměr v konkrétním území v souladu jak

s představou samosprávy o rozvoji obce, tak s veřejnými zájmy (např. individuální změnou územně plánovací dokumentace), a teprve následně pozemky koupit. V rámci územního plánování tedy podatelem uvedenou argumentaci nelze v tomto případě akceptovat.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

Důležité je však také uvést, že stanovené podmínky využití ploch zemědělských (NZ) udávají jako hlavní využití zemědělské a jako nepřípustné stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím a dále trvalé oplocení. ÚP tedy v těchto plochách stavby pro zemědělství výslovně nezakazuje (na rozdíl od ploch smíšených nezastavěného území – přírodních, zemědělských a vodohospodářských (NSpzv), kde ÚP vylučuje umisťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví). Podatelé tedy budou moci žádat o umístění drobných zemědělských staveb, které v námitce zmiňují, plně v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona, dle kterého lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat kromě jiných i stavby pro zemědělství. Výsledek toho kterého konkrétního územního řízení na tu kterou konkrétní stavbu nelze nyní předjímat, ale jednoznačně platí, že zemědělské stavby ÚP nezakazuje.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/13901/2016/OVRR/Bal

Podatel Ing. Jaroslav Lelek, nar. 4. 6. 1951, bytem č.p. 295, 552 22 Jasenná, zastoupený na základě plné moci Mgr. Jaroslavem Cackem, advokátem se sídlem Dukelská 15, 500 02 Hradec Králové

Text podání Požadavek na zřízení zahrádkářské kolonie či osady na pozemku parc. č. 129/20, který je ve vlastnictví podatele, a na dalších pozemcích parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23, parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan s takovými podmínkami, které by umožňovaly umístění staveb a zařízení pro skladování, pěstební činnost, uchování potřeb pro volnočasové aktivity, přenosných hygienických zařízení, nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, oplocení. Požadavek na vytvoření zvláštní plochy s rozdílným způsobem využití „zahrádky a zahrádkové osady“. Pokud by nedošlo k vytvoření této nové kategorie, tak požadavek na zařazení „zahrádek a zahrádkových osad“ a „staveb a zařízení pro skladování a pěstební činnost“ jako hlavní využití v rámci regulativů některé z ploch a zařazení pozemku ve vlastnictví podatelů do takové plochy.

Rozhodnutí o námitce

Výrok Námitka se zamítá.

Odůvodnění Pořizovatel se nejprve zabýval skutečností, že se vznesený požadavek netýká pouze pozemku ve vlastnictví podatele. Čistě z formálního hlediska by podání představovalo námitku na pozemku parc. č. 129/20 ve vlastnictví podatele a pozemcích sousedních parc. č. 129/18 a 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan a na ostatních předmětných pozemcích by podání představovalo připomínku. Toto vyplývá z ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona, dle kterého námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, a dále z ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého může každý uplatnit své připomínky. Nicméně toto rozdělení a oddělení jejich shodného vyhodnocení a odůvodnění by pozbývalo smyslu a nebylo by v zájmu procesní ekonomie. Toto spojení je navíc v souladu s podáním, kde je vznesený požadavek rovněž chápán jako celek – vymezení jednotné zahrádkářské kolonie na všech citovaných pozemcích.

Všechny předmětné pozemky parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č.

129/22, parc. č. 129/23 a parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan se nacházejí západně od obce Lhota u Nahořan, podél cesty vedoucí dále západním směrem až k vodní nádrži Rozkoš. Tyto pozemky tvoří pás v přibližném rozmezí šířky od 30 do 50 m a přibližné délce 400 m. Celkově se dle katastru nemovitostí jedná o výměru 17.528 m².

Předmětné území nenavazuje na vymezené zastavěné území (pokud se jako návaznost nevezme čistě formální kontakt severovýchodního cípu nejvýchodněji ležícího pozemku parc. č. 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan s cípem vymezeného zastavěného území, které zde je představováno místní komunikací). Nejvzdálenější část předmětného území je pak od vymezeného zastavěného území vzdálena přibližně 390 m.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlu ves s malebnou návsí, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návsí tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres).

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter. Námitka představuje záměr výrazně zasahující do volné krajiny s minimální návazností na vymezené zastavěné území, kde by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 400 m dlouhou bariéru. Na základě uvedeného je tedy nutné konstatovat, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Dále je nutné zmínit schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek uvedený v námitce tyto požadavky jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné

území splňuje pouze formálně (v případě vymezení zastavitelné plochy odpovídající požadavku, by tato plocha neměla se zastavěným územím ani jednu společnou hranici, pouze by se s ním stýkala v jednom bodu – rohu pozemku). Zadání ÚP nebylo podatelem, ani nikým jiným, připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce. Je tedy nepravdivé tvrzení (minimálně v rámci procesu pořizování územně plánovací dokumentace), že majitelé předmětných pozemků dlouhodobě usilují o změnu územního plánu, jak je uvedeno v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování, stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek jeví jako silně problematický a to zejména s prioritami uvedenými v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.*

Podatel v námitce uvádí, že předmětné pozemky v minulosti tvořily jeden ucelený pozemek, který byl následně rozparcelován a prodán původním vlastníkem vlastníkům současným, a že s ohledem na velikost jednotlivých pozemků není v současné době myslitelné jejich obdělávání běžnou zemědělskou technikou. S výše uvedeným by šlo souhlasit pouze při předpokladu, že by každý vlastník chtěl zemědělsky obhospodařovat pouze svůj vlastní pozemek. Nicméně společné obhospodařování možné jistě je, jak se děje napříč celou republikou, kdy vlastníci jednotlivých menších pozemků (např. navrácených jako restituce) tyto propachtovávají zemědělcům, kteří pak obhospodařují větší celky orné půdy. Územní plán v této lokalitě zachovává původní koncepci zakotvenou v původním Územním plánu obce Nahořany, tj. nemění základní funkční vymezení a podmínky využití území. Z tohoto pohledu si měl podatel nejprve ověřit, zda je jeho konkrétní záměr v konkrétním území v souladu jak s představou samosprávy o rozvoji obce, tak s veřejnými zájmy (např. individuální změnou územně plánovací dokumentace), a teprve následně pozemky koupit. V rámci územního plánování tedy podatelem uvedenou argumentaci nelze v tomto případě akceptovat.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

Důležité je však také uvést, že stanovené podmínky využití ploch zemědělských (NZ) udávají jako hlavní využití zemědělské a jako nepřípustné stavby, zařízení a využití území nesouvisějící s hlavním nebo přípustným využitím a dále trvalé oplocení. ÚP tedy v těchto plochách stavby pro zemědělství výslovně nezakazuje (na rozdíl od ploch smíšených nezastavěného území – přírodních, zemědělských a vodohospodářských (NSpzv), kde ÚP vylučuje umístování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví). Podatelé tedy budou moci žádat o umístění drobných zemědělských staveb, které v námitce zmiňují, plně v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona, dle kterého lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umísťovat kromě jiných i stavby pro zemědělství. Výsledek toho kterého konkrétního územního řízení na tu kterou konkrétní stavbu nelze nyní předjímat, ale jednoznačně platí, že zemědělské stavby ÚP nezakazuje.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/13903/2016/OVRR/Bal

Podatel

Jaroslav Maryška, nar. 17. 11. 1963, bytem Borská 293, 547 01 Náchod, zastoupený na základě plné moci Mgr. Jaroslavem Cackem, advokátem se sídlem Dukelská 15, 500 02 Hradec Králové

Text podání

Požadavek na zřízení zahrádkářské kolonie či osady na pozemku parc. č. 129/10, který je ve vlastnictví podatele, a na dalších pozemcích parc. č. 129/5, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č.

129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23, parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan s takovými podmínkami, které by umožňovaly umístění staveb a zařízení pro skladování, pěstební činnost, uchování potřeb pro volnočasové aktivity, přenosných hygienických zařízení, nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, oplocení. Požadavek na vytvoření zvláštní plochy s rozdílným způsobem využití „zahrádky a zahrádkové osady“. Pokud by nedošlo k vytvoření této nové kategorie, tak požadavek na zařazení „zahrádek a zahrádkových osad“ a „staveb a zařízení pro skladování a pěstební činnost“ jako hlavní využití v rámci regulativů některé z ploch a zařazení pozemku ve vlastnictví podatelů do takové plochy.

Rozhodnutí o námitce

Výrok

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Požizovatel se nejprve zabýval skutečností, že se vznesený požadavek netýká pouze pozemku ve vlastnictví podatele. Čistě z formálního hlediska by podání představovalo námitku na pozemku parc. č. 129/20 ve vlastnictví podatele a pozemcích sousedních parc. č. 129/18 a 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan a na ostatních předmětných pozemcích by podání představovalo připomínku. Toto vyplývá z ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona, dle kterého námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, a dále z ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého může každý uplatnit své připomínky. Nicméně toto rozdělení a oddělení jejich shodného vyhodnocení a odůvodnění by pozbývalo smyslu a nebylo by v zájmu procesní ekonomie. Toto spojení je navíc v souladu s podáním, kde je vznesený požadavek rovněž chápán jako celek – vymezení jednotné zahrádkářské kolonie na všech citovaných pozemcích.

Všechny předmětné pozemky parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23 a parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan se nacházejí západně od obce Lhota u Nahořan, podél cesty vedoucí dále západním směrem až k vodní nádrži Rozkoš. Tyto pozemky tvoří pás v přibližném rozmezí šířky od 30 do 50 m a přibližné délce 400 m. Celkově se dle katastru nemovitostí jedná o výměru 17.528 m².

Předmětné území nenavazuje na vymezené zastavěné území (pokud se jako návaznost nevezme čistě formální kontakt severovýchodního cípu nejvýchodněji ležícího pozemku parc. č. 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan s cípem vymezeného zastavěného území, které zde je představováno místní komunikací). Nejvzdálenější část předmětného

území je pak od vymezeného zastavěného území vzdáleno přibližně 390 m.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres).

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter. Námitka představuje záměr výrazně zasahující do volné krajiny s minimální návazností na vymezené zastavěné území, kde by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 400 m dlouhou bariéru. Na základě uvedeného je tedy nutné konstatovat, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Dále je nutné zmínit schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek uvedený v námitce tyto požadavky jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území splňuje pouze formálně (v případě vymezení zastavitelné plochy odpovídající požadavku, by tato plocha neměla se zastavěným územím ani jednu společnou hranici, pouze by se s ním stýkala v jednom bodu – rohu pozemku). Zadání ÚP nebylo podatelem, ani nikým jiným, připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce. Je tedy nepravdivé tvrzení (minimálně v rámci procesu pořizování územně plánovací dokumentace), že majitelé předmětných pozemků dlouhodobě usilují o změnu územního plánu, jak je uvedeno v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování, stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek jeví jako silně problematický a to zejména s prioritami uvedenými v článku 14 a 19: (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.* (19) *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.*

Podatel v námitce uvádí, že předmětné pozemky v minulosti tvořily jeden ucelený pozemek, který byl následně rozparcelován a prodán původním vlastníkem vlastníkům současným, a že s ohledem na velikost jednotlivých pozemků není v současné době myslitelné jejich obdělávání běžnou zemědělskou technikou. S výše uvedeným by šlo souhlasit pouze při předpokladu, že by každý vlastník chtěl zemědělsky obhospodařovat pouze svůj vlastní pozemek. Nicméně společné obhospodařování možné jistě je, jak se děje napříč celou republikou, kdy vlastníci jednotlivých menších pozemků (např. navrácených jako restituce) tyto propachtovávají zemědělcům, kteří pak obhospodařují větší celky orné půdy. Územní plán v této lokalitě zachovává původní koncepci zakotvenou v původním Územním plánu obce Nahořany, tj. nemění základní funkční vymezení a podmínky využití území. Z tohoto pohledu si měl podatel nejprve ověřit, zda je jeho konkrétní záměr v konkrétním území v souladu jak s představou samosprávy o rozvoji obce, tak s veřejnými zájmy (např. individuální změnou územně plánovací dokumentace), a teprve následně pozemky koupit. V rámci územního plánování tedy podatelem uvedenou argumentaci nelze v tomto případě akceptovat.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

Důležité je však také uvést, že stanovené podmínky využití ploch zemědělských (NZ) udávají jako hlavní využití zemědělské a jako nepřípustné stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím a dále trvalé oplocení. ÚP tedy v těchto plochách stavby pro zemědělství výslovně nezakazuje (na rozdíl od ploch smíšených nezastavěného území – přírodních, zemědělských a vodohospodářských (NSpzv), kde ÚP vylučuje umístování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví). Podatelé tedy budou moci žádat o umístění drobných zemědělských staveb, které v námitce zmiňují, plně v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona, dle kterého lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat kromě jiných i stavby pro zemědělství. Výsledek toho kterého konkrétního územního řízení na tu kterou konkrétní stavbu nelze nyní předjímat, ale jednoznačně platí, že zemědělské stavby ÚP nezakazuje.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/13923/2016/OVRR/Bal

Podatel

Josef Maryška, nar. 22. 3. 1950, bytem č.p. 384, 549 06 Bohuslavice, zastoupený na základě plné moci Mgr. Jaroslavem Cackem, advokátem se sídlem Dukelská 15, 500 02 Hradec Králové

Text podání

Požadavek na zřízení zahrádkářské kolonie či osady na pozemcích parc. č. 129/5 a parc. č. 129/14, které jsou ve vlastnictví podatele, a na dalších pozemcích parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23, parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan s takovými podmínkami, které by umožňovaly umístění staveb a zařízení pro skladování, pěstební činnost, uchování potřeb pro volnočasové aktivity, přenosných hygienických zařízení, nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, oplocení. Požadavek na vytvoření zvláštní plochy s rozdílným způsobem využití „zahrádky a zahrádkové osady“. Pokud by nedošlo k vytvoření této nové kategorie, tak požadavek na

zařazení „zahrádek a zahrádkových osad“ a „staveb a zařízení pro skladování a pěstební činnost“ jako hlavní využití v rámci regulativů některé z ploch a zařazení pozemku ve vlastnictví podatelů do takové plochy.

Rozhodnutí o námitce

Výrok

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Pořizovatel se nejprve zabýval skutečností, že se vznesený požadavek netýká pouze pozemku ve vlastnictví podatele. Čistě z formálního hlediska by podání představovalo námitku na pozemcích parc. č. 129/5 a parc. č. 129/14 ve vlastnictví podatele a pozemcích sousedních parc. č. 129/20, parc. č. 129/12 a 129/15 v k.ú. Lhota u Nahořan a na ostatních předmětných pozemcích by podání představovalo připomínku. Toto vyplývá z ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona, dle kterého námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, a dále z ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého může každý uplatnit své připomínky. Nicméně toto rozdělení a oddělení jejich shodného vyhodnocení a odůvodnění by pozbývalo smyslu a nebylo by v zájmu procesní ekonomie. Toto spojení je navíc v souladu s podáním, kde je vznesený požadavek rovněž chápán jako celek – vymezení jednotné zahrádkářské kolonie na všech citovaných pozemcích.

Všechny předmětné pozemky parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23 a parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan se nacházejí západně od obce Lhota u Nahořan, podél cesty vedoucí dále západním směrem až k vodní nádrži Rozkoš. Tyto pozemky tvoří pás v přibližném rozmezí šířky od 30 do 50 m a přibližné délce 400 m. Celkově se dle katastru nemovitostí jedná o výměru 17.528 m².

Předmětné území nenavazuje na vymezené zastavěné území (pokud se jako návaznost nevezme čistě formální kontakt severovýchodního cípu nejvýchodněji ležícího pozemku parc. č. 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan s cípem vymezeného zastavěného území, které zde je představováno místní komunikací). Nejvzdálenější část předmětného území je pak od vymezeného zastavěného území vzdálena přibližně 390 m.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návsí, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návsí tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlíce

přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres).

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter. Námitka představuje záměr výrazně zasahující do volné krajiny s minimální návazností na vymezené zastavěné území, kde by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 400 m dlouhou bariéru. Na základě uvedeného je tedy nutné konstatovat, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Dále je nutné zmínit schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek uvedený v námitce tyto požadavky jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území splňuje pouze formálně (v případě vymezení zastavitelné plochy odpovídající požadavku, by tato plocha neměla se zastavěným územím ani jednu společnou hranici, pouze by se s ním stýkala v jednom bodu – rohu pozemku). Zadání ÚP nebylo podatelem, ani nikým jiným, připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce. Je tedy nepravdivé tvrzení (minimálně v rámci procesu pořizování územně plánovací dokumentace), že majitelé předmětných pozemků dlouhodobě usilují o změnu územního plánu, jak je uvedeno v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování, stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek jeví jako silně problematický a to zejména s prioritami uvedenými v článku 14 a 19: (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.* (19) *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.

Podatel v námitce uvádí, že předmětné pozemky v minulosti tvořily jeden ucelený pozemek, který byl následně rozparcelován a prodán původním vlastníkem vlastníkům současným, a že s ohledem na velikost jednotlivých pozemků není v současné době myslitelné jejich obdělávání běžnou zemědělskou technikou. S výše uvedeným by šlo souhlasit pouze při předpokladu, že by každý vlastník chtěl zemědělsky obhospodařovat pouze svůj vlastní pozemek. Nicméně společné obhospodařování možné jistě je, jak se děje napříč celou republikou, kdy vlastníci jednotlivých menších pozemků (např. navrácených jako restituce) tyto propachtovávají zemědělcům, kteří pak obhospodařují větší celky orné půdy. Územní plán v této lokalitě zachovává původní koncepci zakotvenou v původním Územním plánu obce Nahořany, tj. nemění základní funkční vymezení a podmínky využití území. Z tohoto pohledu si měl podatel nejprve ověřit, zda je jeho konkrétní záměr v konkrétním území v souladu jak s představou samosprávy o rozvoji obce, tak s veřejnými zájmy (např. individuální změnou územně plánovací dokumentace), a teprve následně pozemky koupit. V rámci územního plánování tedy podatelem uvedenou argumentaci nelze v tomto případě akceptovat.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

Důležité je však také uvést, že stanovené podmínky využití ploch zemědělských (NZ) udávají jako hlavní využití zemědělské a jako nepřípustné stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím a dále trvalé oplocení. ÚP tedy v těchto plochách stavby pro zemědělství výslovně nezakazuje (na rozdíl od ploch smíšených nezastavěného území – přírodních, zemědělských a vodohospodářských (NSpzv), kde ÚP vylučuje umístování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví). Podatelé tedy budou moci žádat o umístění drobných zemědělských staveb, které v námitce zmiňují, plně v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona, dle kterého lze v nezastavěném území v souladu s jeho

charakterem umisťovat kromě jiných i stavby pro zemědělství. Výsledek toho kterého konkrétního územního řízení na tu kterou konkrétní stavbu nelze nyní předjímat, ale jednoznačně platí, že zemědělské stavby ÚP nezakazuje.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/13924/2016/OVRR/Bal**Podatel**

Jiří Rokoš, nar. 30. 5. 1949, bytem Pekelská 220, Staré Město nad Metují, 547 01 Náchod, zastoupený na základě plné moci Mgr. Jaroslavem Cackem, advokátem se sídlem Dukelská 15, 500 02 Hradec Králové

Text podání

Požadavek na zřízení zahrádkářské kolonie či osady na pozemku parc. č. 129/16, který je ve vlastnictví podatele, a na dalších pozemcích parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23, parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan s takovými podmínkami, které by umožňovaly umístění staveb a zařízení pro skladování, pěstební činnost, uchování potřeb pro volnočasové aktivity, přenosných hygienických zařízení, nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, oplocení. Požadavek na vytvoření zvláštní plochy s rozdílným způsobem využití „zahrádky a zahrádkové osady“. Pokud by nedošlo k vytvoření této nové kategorie, tak požadavek na zařazení „zahrádek a zahrádkových osad“ a „staveb a zařízení pro skladování a pěstební činnost“ jako hlavní využití v rámci regulativů některé z ploch a zařazení pozemku ve vlastnictví podatelů do takové plochy.

Rozhodnutí o námitce**Výrok**

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Požizovatel se nejprve zabýval skutečností, že se vznesený požadavek netýká pouze pozemku ve vlastnictví podatele. Čistě z formálního hlediska by podání představovalo námitku na pozemku parc. č. 129/16 ve vlastnictví podatele, parc. č. 129/15 ve

spoluvlastnictví podatele a pozemcích sousedních parc. č. 129/14 a 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan a na ostatních předmětných pozemcích by podání představovalo připomínku. Toto vyplývá z ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona, dle kterého námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, a dále z ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého může každý uplatnit své připomínky. Nicméně toto rozdělení a oddělení jejich shodného vyhodnocení a odůvodnění by pozbývalo smyslu a nebylo by v zájmu procesní ekonomie. Toto spojení je navíc v souladu s podáním, kde je vznesený požadavek rovněž chápán jako celek – vymezení jednotné zahrádkářské kolonie na všech citovaných pozemcích.

Všechny předmětné pozemky parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23 a parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan se nacházejí západně od obce Lhota u Nahořan, podél cesty vedoucí dále západním směrem až k vodní nádrži Rozkoš. Tyto pozemky tvoří pás v přibližném rozmezí šířky od 30 do 50 m a přibližné délce 400 m. Celkově se dle katastru nemovitostí jedná o výměru 17.528 m².

Předmětné území nenavazuje na vymezené zastavěné území (pokud se jako návaznost nevezme čistě formální kontakt severovýchodního cípu nejvýchodněji ležícího pozemku parc. č. 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan s cípem vymezeného zastavěného území, které zde je představováno místní komunikací). Nejvzdálenější část předmětného území je pak od vymezeného zastavěného území vzdálena přibližně 390 m.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres).

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter. Námitka představuje záměr výrazně zasahující do volné krajiny s minimální návazností na vymezené zastavěné území, kde by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 400 m dlouhou bariéru. Na základě

uvedeného je tedy nutné konstatovat, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Dále je nutné zmínit schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek uvedený v námitce tyto požadavky jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území splňuje pouze formálně (v případě vymezení zastavitelné plochy odpovídající požadavku, by tato plocha neměla se zastavěným územím ani jednu společnou hranici, pouze by se s ním stýkala v jednom bodu – rohu pozemku). Zadání ÚP nebylo podatelem, ani nikým jiným, připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce. Je tedy nepravdivé tvrzení (minimálně v rámci procesu pořizování územně plánovací dokumentace), že majitelé předmětných pozemků dlouhodobě usilují o změnu územního plánu, jak je uvedeno v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování, stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek jeví jako silně problematický a to zejména s prioritami uvedenými v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.*

Podatel v námitce uvádí, že předmětné pozemky v minulosti tvořily jeden ucelený pozemek, který byl následně rozparcelován a prodán původním vlastníkem vlastníkům současným, a že s ohledem na velikost jednotlivých pozemků není v současné době myslitelné jejich obdělávání běžnou zemědělskou technikou. S výše uvedeným by šlo souhlasit pouze při předpokladu, že by každý vlastník chtěl

zemědělsky obhospodařovat pouze svůj vlastní pozemek. Nicméně společné obhospodařování možné jistě je, jak se děje napříč celou republikou, kdy vlastníci jednotlivých menších pozemků (např. navrácených jako restituce) tyto propachtovávají zemědělcům, kteří pak obhospodařují větší celky orné půdy. Územní plán v této lokalitě zachovává původní koncepci zakotvenou v původním Územním plánu obce Nahořany, tj. nemění základní funkční vymezení a podmínky využití území. Z tohoto pohledu si měl podatel nejprve ověřit, zda je jeho konkrétní záměr v konkrétním území v souladu jak s představou samosprávy o rozvoji obce, tak s veřejnými zájmy (např. individuální změnou územně plánovací dokumentace), a teprve následně pozemky koupit. V rámci územního plánování tedy podatelem uvedenou argumentaci nelze v tomto případě akceptovat.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

Důležité je však také uvést, že stanovené podmínky využití ploch zemědělských (NZ) udávají jako hlavní využití zemědělské a jako nepřípustné stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím a dále trvalé oplocení. ÚP tedy v těchto plochách stavby pro zemědělství výslovně nezakazuje (na rozdíl od ploch smíšených nezastavěného území – přírodních, zemědělských a vodohospodářských (NSpzv), kde ÚP vylučuje umístování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví). Podatelé tedy budou moci žádat o umístění drobných zemědělských staveb, které v námitce zmiňují, plně v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona, dle kterého lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat kromě jiných i stavby pro zemědělství. Výsledek toho kterého konkrétního územního řízení na tu kterou konkrétní stavbu nelze nyní předjímat, ale jednoznačně platí, že zemědělské stavby ÚP nezakazuje.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad

opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/13925/2016/OVRR/Bal

Podatel Jiří Rokoš, nar. 30. 5. 1949, Marta Rokošová, nar. 16. 3. 1954, oba bytem Pekelská 220, Staré Město nad Metují, 547 01 Náchod, zastoupení na základě plné moci Mgr. Jaroslavem Cackem, advokátem se sídlem Dukelská 15, 500 02 Hradec Králové

Text podání Požadavek na zřízení zahrádkářské kolonie či osady na pozemku parc. č. 129/15, který je ve vlastnictví podatelů, a na dalších pozemcích parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23, parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan s takovými podmínkami, které by umožňovaly umístění staveb a zařízení pro skladování, pěstební činnost, uchování potřeb pro volnočasové aktivity, přenosných hygienických zařízení, nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, oplocení. Požadavek na vytvoření zvláštní plochy s rozdílným způsobem využití „zahrádky a zahrádkové osady“. Pokud by nedošlo k vytvoření této nové kategorie, tak požadavek na zařazení „zahrádek a zahrádkových osad“ a „staveb a zařízení pro skladování a pěstební činnost“ jako hlavní využití v rámci regulativů některé z ploch a zařazení pozemku ve vlastnictví podatelů do takové plochy.

Rozhodnutí o námitce

Výrok Námitka se zamítá.

Odůvodnění Pořizovatel se nejprve zabýval skutečností, že se vznesený požadavek netýká pouze pozemku ve vlastnictví podatelů. Čistě z formálního hlediska by podání představovalo námitku na pozemku parc. č. 129/15 ve vlastnictví podatelů, na pozemku parc. č. 129/16 ve vlastnictví pana Jiřího Rokoše a pozemcích sousedních parc. č. 129/14 a 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan a na ostatních předmětných pozemcích by podání představovalo připomínku. Toto vyplývá z ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona, dle kterého námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, a dále z ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého může každý uplatnit své připomínky. Nicméně toto rozdělení a oddělení jejich shodného vyhodnocení a odůvodnění by pozbývalo smyslu a nebylo by v zájmu procesní ekonomie. Toto spojení je navíc

v souladu s podáním, kde je vznesený požadavek rovněž chápán jako celek – vymezení jednotné zahrádkářské kolonie na všech citovaných pozemcích.

Všechny předmětné pozemky parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23 a parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan se nacházejí západně od obce Lhota u Nahořan, podél cesty vedoucí dále západním směrem až k vodní nádrži Rozkoš. Tyto pozemky tvoří pás v přibližném rozmezí šířky od 30 do 50 m a přibližné délce 400 m. Celkově se dle katastru nemovitostí jedná o výměru 17.528 m².

Předmětné území nenavazuje na vymezené zastavěné území (pokud se jako návaznost nevezme čistě formální kontakt severovýchodního cípu nejvýchodněji ležícího pozemku parc. č. 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan s cípem vymezeného zastavěného území, které zde je představováno místní komunikací). Nejvzdálenější část předmětného území je pak od vymezeného zastavěného území vzdálena přibližně 390 m.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres).

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter. Námitka představuje záměr výrazně zasahující do volné krajiny s minimální návazností na vymezené zastavěné území, kde by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 400 m dlouhou bariéru. Na základě uvedeného je tedy nutné konstatovat, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Dále je nutné zmínit schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek uvedený v námitce tyto požadavky jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území splňuje pouze formálně (v případě vymezení zastavitelné plochy odpovídající požadavku, by tato plocha neměla se zastavěným územím ani jednu společnou hranici, pouze by se s ním stýkala v jednom bodu – rohu pozemku). Zadání ÚP nebylo podatelem, ani nikým jiným, připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce. Je tedy nepravdivé tvrzení (minimálně v rámci procesu pořizování územně plánovací dokumentace), že majitelé předmětných pozemků dlouhodobě usilují o změnu územního plánu, jak je uvedeno v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování, stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek jeví jako silně problematický a to zejména s prioritami uvedenými v článku 14 a 19: (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.* (19) *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.*

Podatel v námitce uvádí, že předmětné pozemky v minulosti tvořily jeden ucelený pozemek, který byl následně rozparcelován a prodán původním vlastníkem vlastníkům současným, a že s ohledem na velikost jednotlivých pozemků není v současné době myslitelné jejich obdělávání běžnou zemědělskou technikou. S výše uvedeným by šlo souhlasit pouze při předpokladu, že by každý vlastník chtěl zemědělsky obhospodařovat pouze svůj vlastní pozemek. Nicméně společné obhospodařování možné jistě je, jak se děje napříč celou republikou, kdy vlastníci jednotlivých menších pozemků (např. navrácených jako restituce) tyto propachtovávají zemědělcům, kteří pak obhospodařují větší celky orné půdy. Územní plán v této lokalitě zachovává původní koncepci zakotvenou v původním Územním plánu obce Nahořany, tj. nemění základní funkční vymezení a podmínky využití území. Z tohoto pohledu si měl podatel nejprve ověřit, zda je jeho konkrétní záměr v konkrétním území

v souladu jak s představou samosprávy o rozvoji obce, tak s veřejnými zájmy (např. individuální změnou územně plánovací dokumentace), a teprve následně pozemky koupit. V rámci územního plánování tedy podatelem uvedenou argumentaci nelze v tomto případě akceptovat.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

Důležité je však také uvést, že stanovené podmínky využití ploch zemědělských (NZ) udávají jako hlavní využití zemědělské a jako nepřípustné stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím a dále trvalé oplocení. ÚP tedy v těchto plochách stavby pro zemědělství výslovně nezakazuje (na rozdíl od ploch smíšených nezastavěného území – přírodních, zemědělských a vodohospodářských (NSpzv), kde ÚP vylučuje umístování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví). Podatelé tedy budou moci žádat o umístění drobných zemědělských staveb, které v námitce zmiňují, plně v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona, dle kterého lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat kromě jiných i stavby pro zemědělství. Výsledek toho kterého konkrétního územního řízení na tu kterou konkrétní stavbu nelze nyní předjímat, ale jednoznačně platí, že zemědělské stavby ÚP nezakazuje.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/13926/2016/OVRR/Bal**Podatel**

František Tupec, nar. 9. 6. 1963, Jana Tupcová, nar. 29. 10. 1967, oba bytem Horní Rybníky 54, 549 41 Zábrodí, zastoupení na základě plné moci Mgr. Jaroslavem Cackem, advokátem se sídlem Dukelská 15, 500 02 Hradec Králové

Text podání

Požadavek na zřízení zahrádkářské kolonie či osady na pozemku parc. č. 129/11, který je ve vlastnictví podatelů, a na dalších pozemcích parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23, parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan s takovými podmínkami, které by umožňovaly umístění staveb a zařízení pro skladování, pěstební činnost, uchování potřeb pro volnočasové aktivity, přenosných hygienických zařízení, nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, oplocení. Požadavek na vytvoření zvláštní plochy s rozdílným způsobem využití „zahrádky a zahrádkové osady“. Pokud by nedošlo k vytvoření této nové kategorie, tak požadavek na zařazení „zahrádek a zahrádkových osad“ a „staveb a zařízení pro skladování a pěstební činnost“ jako hlavní využití v rámci regulativů některé z ploch a zařazení pozemku ve vlastnictví podatelů do takové plochy.

Rozhodnutí o námitce**Výrok**

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Požadovatel se nejprve zabýval skutečností, že se vznesený požadavek netýká pouze pozemku ve vlastnictví podatelů. Čistě z formálního hlediska by podání představovalo námitku na pozemku parc. č. 129/11 ve vlastnictví podatelů a pozemcích sousedních parc. č. 129/10 a 129/12 v k.ú. Lhota u Nahořan a na ostatních předmětných pozemcích by podání představovalo připomínku. Toto vyplývá z ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona, dle kterého námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, a dále z ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého může každý uplatnit své připomínky. Nicméně toto rozdělení a oddělení jejich shodného vyhodnocení a odůvodnění by pozbývalo smyslu a nebylo by v zájmu procesní ekonomie. Toto spojení je navíc v souladu s podáním, kde je vznesený požadavek rovněž chápán jako celek – vymezení jednotné zahrádkářské kolonie na všech citovaných pozemcích.

Všechny předmětné pozemky parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č.

129/22, parc. č. 129/23 a parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan se nacházejí západně od obce Lhota u Nahořan, podél cesty vedoucí dále západním směrem až k vodní nádrži Rozkoš. Tyto pozemky tvoří pás v přibližném rozmezí šířky od 30 do 50 m a přibližné délce 400 m. Celkově se dle katastru nemovitostí jedná o výměru 17.528 m².

Předmětné území nenavazuje na vymezené zastavěné území (pokud se jako návaznost nevezme čistě formální kontakt severovýchodního cípu nejvýchodněji ležícího pozemku parc. č. 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan s cípem vymezeného zastavěného území, které zde je představováno místní komunikací). Nejvzdálenější část předmětného území je pak od vymezeného zastavěného území vzdálena přibližně 390 m.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlu ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres).

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter. Námitka představuje záměr výrazně zasahující do volné krajiny s minimální návazností na vymezené zastavěné území, kde by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 400 m dlouhou bariéru. Na základě uvedeného je tedy nutné konstatovat, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Dále je nutné zmínit schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek uvedený v námitce tyto požadavky jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné

území splňuje pouze formálně (v případě vymezení zastavitelné plochy odpovídající požadavku, by tato plocha neměla se zastavěným územím ani jednu společnou hranici, pouze by se s ním stýkala v jednom bodu – rohu pozemku). Zadání ÚP nebylo podatelem, ani nikým jiným, připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce. Je tedy nepravdivé tvrzení (minimálně v rámci procesu pořizování územně plánovací dokumentace), že majitelé předmětných pozemků dlouhodobě usilují o změnu územního plánu, jak je uvedeno v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování, stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek jeví jako silně problematický a to zejména s prioritami uvedenými v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.*

Podatel v námitce uvádí, že předmětné pozemky v minulosti tvořily jeden ucelený pozemek, který byl následně rozparcelován a prodán původním vlastníkem vlastníkům současným, a že s ohledem na velikost jednotlivých pozemků není v současné době myslitelné jejich obdělávání běžnou zemědělskou technikou. S výše uvedeným by šlo souhlasit pouze při předpokladu, že by každý vlastník chtěl zemědělsky obhospodařovat pouze svůj vlastní pozemek. Nicméně společné obhospodařování možné jistě je, jak se děje napříč celou republikou, kdy vlastníci jednotlivých menších pozemků (např. navrácených jako restituce) tyto propachtovávají zemědělcům, kteří pak obhospodařují větší celky orné půdy. Územní plán v této lokalitě zachovává původní koncepci zakotvenou v původním Územním plánu obce Nahořany, tj. nemění základní funkční vymezení a podmínky využití území. Z tohoto pohledu si měl podatel nejprve ověřit, zda je jeho konkrétní záměr v konkrétním území v souladu jak s představou samosprávy o rozvoji obce, tak s veřejnými zájmy (např. individuální změnou územně plánovací dokumentace), a teprve následně pozemky koupit. V rámci územního plánování tedy podatelem uvedenou argumentaci nelze v tomto případě akceptovat.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

Důležité je však také uvést, že stanovené podmínky využití ploch zemědělských (NZ) udávají jako hlavní využití zemědělské a jako nepřípustné stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím a dále trvalé oplocení. ÚP tedy v těchto plochách stavby pro zemědělství výslovně nezakazuje (na rozdíl od ploch smíšených nezastavěného území – přírodních, zemědělských a vodohospodářských (NSpzv), kde ÚP vylučuje umisťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví). Podatelé tedy budou moci žádat o umístění drobných zemědělských staveb, které v námitce zmiňují, plně v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona, dle kterého lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat kromě jiných i stavby pro zemědělství. Výsledek toho kterého konkrétního územního řízení na tu kterou konkrétní stavbu nelze nyní předjímat, ale jednoznačně platí, že zemědělské stavby ÚP nezakazuje.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/13927/2016/OVRR/Bal

Podatel

Ing. Josef Veverka, nar. 15. 10. 1949, bytem Komenského nám. 1039, Litomyšl-Město, 570 01 Litomyšl, zastoupený na základě plné moci Mgr. Jaroslavem Cackem, advokátem se sídlem Dukelská 15, 500 02 Hradec Králové

Text podání

Požadavek na zřízení zahrádkářské kolonie či osady na pozemcích parc. č. 129/18 a parc. č. 129/24, které jsou ve vlastnictví podatele, a na dalších pozemcích parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 16,

parc. č. 129/17, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23 v k.ú. Lhota u Nahořan s takovými podmínkami, které by umožňovaly umístění staveb a zařízení pro skladování, pěšební činnost, uchování potřeb pro volnočasové aktivity, přenosných hygienických zařízení, nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, oplocení. Požadavek na vytvoření zvláštní plochy s rozdílným způsobem využití „zahrádky a zahrádkové osady“. Pokud by nedošlo k vytvoření této nové kategorie, tak požadavek na zařazení „zahrádek a zahrádkových osad“ a „staveb a zařízení pro skladování a pěšební činnost“ jako hlavní využití v rámci regulativů některé z ploch a zařazení pozemku ve vlastnictví podatelů do takové plochy.

Rozhodnutí o námitce

Výrok

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Požadovatel se nejprve zabýval skutečností, že se vznesený požadavek netýká pouze pozemku ve vlastnictví podatele. Čistě z formálního hlediska by podání představovalo námitku na pozemcích parc. č. 129/18 a parc. č. 129/24 ve vlastnictví podatele a pozemcích sousedních parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/22 a 129/20 v k.ú. Lhota u Nahořan a na ostatních předmětných pozemcích by podání představovalo připomínku. Toto vyplývá z ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona, dle kterého námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, a dále z ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého může každý uplatnit své připomínky. Nicméně toto rozdělení a oddělení jejich shodného vyhodnocení a odůvodnění by pozbývalo smyslu a nebylo by v zájmu procesní ekonomie. Toto spojení je navíc v souladu s podáním, kde je vznesený požadavek rovněž chápán jako celek – vymezení jednotné zahrádkářské kolonie na všech citovaných pozemcích.

Všechny předmětné pozemky parc. č. 129/5, parc. č. 129/10, parc. č. 129/11, parc. č. 129/12, parc. č. 129/14, parc. č. 129/15, parc. č. 129/16, parc. č. 129/17, parc. č. 129/18, parc. č. 129/20, parc. č. 129/22, parc. č. 129/23 a parc. č. 129/24 v k.ú. Lhota u Nahořan se nacházejí západně od obce Lhota u Nahořan, podél cesty vedoucí dále západním směrem až k vodní nádrži Rozkoš. Tyto pozemky tvoří pás v přibližném rozmezí šířky od 30 do 50 m a přibližné délce 400 m. Celkově se dle katastru nemovitostí jedná o výměru 17.528 m².

Předmětné území nenavazuje na vymezené zastavěné území (pokud se jako návaznost nevezme čistě formální kontakt severovýchodního cípu nejvýchodněji ležícího pozemku parc. č. 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan s cípem vymezeného zastavěného území, které zde je představováno místní komunikací). Nejvzdálenější část předmětného

území je pak od vymezeného zastavěného území vzdáleno přibližně 390 m.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres).

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter. Námitka představuje záměr výrazně zasahující do volné krajiny s minimální návazností na vymezené zastavěné území, kde by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 400 m dlouhou bariéru. Na základě uvedeného je tedy nutné konstatovat, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Dále je nutné zmínit schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek uvedený v námitce tyto požadavky jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území splňuje pouze formálně (v případě vymezení zastavitelné plochy odpovídající požadavku, by tato plocha neměla se zastavěným územím ani jednu společnou hranici, pouze by se s ním stýkala v jednom bodu – rohu pozemku). Zadání ÚP nebylo podatelem, ani nikým jiným, připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce. Je tedy nepravdivé tvrzení (minimálně v rámci procesu pořizování územně plánovací dokumentace), že majitelé předmětných pozemků dlouhodobě usilují o změnu územního plánu, jak je uvedeno v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování, stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek jeví jako silně problematický a to zejména s prioritami uvedenými v článku 14 a 19: (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.* (19) *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.*

Podatel v námitce uvádí, že předmětné pozemky v minulosti tvořily jeden ucelený pozemek, který byl následně rozparcelován a prodán původním vlastníkem vlastníkům současným, a že s ohledem na velikost jednotlivých pozemků není v současné době myslitelné jejich obdělávání běžnou zemědělskou technikou. S výše uvedeným by šlo souhlasit pouze při předpokladu, že by každý vlastník chtěl zemědělsky obhospodařovat pouze svůj vlastní pozemek. Nicméně společné obhospodařování možné jistě je, jak se děje napříč celou republikou, kdy vlastníci jednotlivých menších pozemků (např. navrácených jako restituce) tyto propachtovávají zemědělcům, kteří pak obhospodařují větší celky orné půdy. Územní plán v této lokalitě zachovává původní koncepci zakotvenou v původním Územním plánu obce Nahořany, tj. nemění základní funkční vymezení a podmínky využití území. Z tohoto pohledu si měl podatel nejprve ověřit, zda je jeho konkrétní záměr v konkrétním území v souladu jak s představou samosprávy o rozvoji obce, tak s veřejnými zájmy (např. individuální změnou územně plánovací dokumentace), a teprve následně pozemky koupit. V rámci územního plánování tedy podatelem uvedenou argumentaci nelze v tomto případě akceptovat.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

Důležité je však také uvést, že stanovené podmínky využití ploch zemědělských (NZ) udávají jako hlavní využití zemědělské a jako nepřípustné stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím a dále trvalé oplocení. ÚP tedy v těchto plochách stavby pro zemědělství výslovně nezakazuje (na rozdíl od ploch smíšených nezastavěného území – přírodních, zemědělských a vodohospodářských (NSpzv), kde ÚP vylučuje umístování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví). Podatelé tedy budou moci žádat o umístění drobných zemědělských staveb, které v námitce zmiňují, plně v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona, dle kterého lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat kromě jiných i stavby pro zemědělství. Výsledek toho kterého konkrétního územního řízení na tu kterou konkrétní stavbu nelze nyní předjímat, ale jednoznačně platí, že zemědělské stavby ÚP nezakazuje.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/14031/2016/OVRR/Bal

Podatel

Josef Dvořák, nar. 17. 2. 1956, Eva Dvořáková, nar. 20. 12. 1958, oba bytem č.p. 105, 549 07 Nahořany, zastoupeni na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Text podání

Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii

vypracované společností Stapring, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreační lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Rozhodnutí o námitce

Výrok

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatelé pak zdůrazňují požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Požizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatelů. Ti vlastní pozemek parc. č. 138/2 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

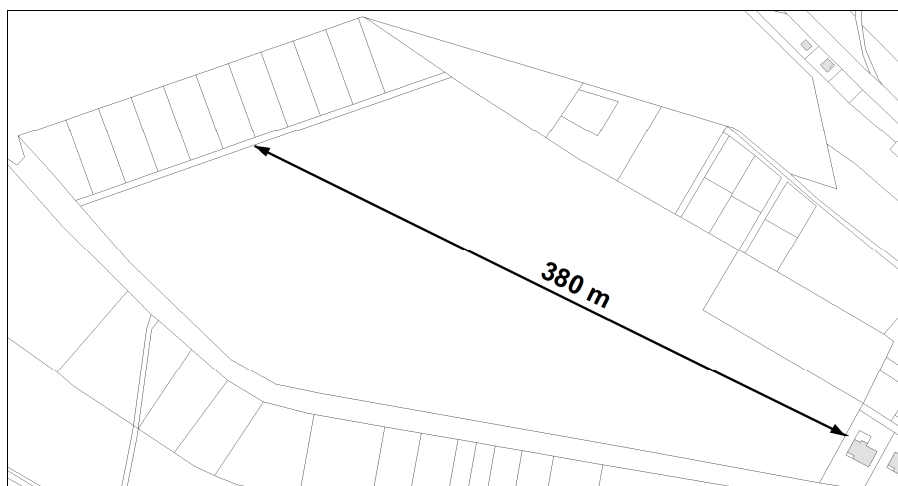
V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

Na základě uvedeného je patrné, že podatelé jsou oprávněni podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/2 ve vlastnictví podatelů, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatelů, a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/3 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatelů nijak dotknout. Vyhodnocení této připomínky je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Pořizovatel vzal dále v úvahu, že podatelé kladou důraz na zařazení plochy rekreace zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan a dále, že v rámci veřejného projednání obdržel postupně podání se shodným požadavkem od všech vlastníků těchto pozemků. Od vlastníků ostatních pozemků náležejících do plochy změny v krajině K2/1e pak pořizovatel připomínku ani námitku neobdržel žádnou. Lze tedy provést úvahu, že se zde jedná o záměr pouze vlastníků pozemků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan na vymezení plochy pro rekreaci na těchto pozemcích. Shodně vymezenou zastavitelnou plochu individuální rekreace označenou jako Z16 pak obsahoval počáteční návrh ÚP, který byl určen pro projednání podle § 50 stavebního zákona (tzv. společné jednání).

Území dotčené námitkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Od obce k němu vede polní cesta o přibližné délce 480 m. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídá zastavitelné ploše Z16 z jednání dle § 50 stavebního zákona a představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy o celkové rozloze 11.024 m² (pokud se použijí údaje o výměře pozemků uvedených v katastru nemovitostí), tvořící pás o délce 210 m (severní strana pozemků) až 226 m (jižní strana pozemků) podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

Území dotčené námitkou se nachází ve volné krajině, nenavazuje na vymezené zastavěné území. Pokud se vezme záměr vlastníků jako celek, pak střední vzdálenost od zastavěného území obce Lhota u Nahořan je přibližně 380 m, jak ilustruje přiložený obrázek:



Zastavěné území vymezené na poloostrově, který je od předmětných pozemků severně přes zátoku a je tak oddělen vodní plochou, je nutno považovat v této úvaze za irelevantní právě z důvodu jeho trvalého oddělení vodní plochou a tedy nulovou návazností.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Námitka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny s naprosto žádnou návazností na vymezené zastavěné území a bez kontextu s obcí Lhota u Nahořan. Pokud se vezme v úvahu záměr na všech pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan (tj. zastavitelná plocha Z16 ze společného jednání podle § 50 stavebního zákona), tak by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 210 až 226 m dlouhou bariéru.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Námitka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch.

Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveny nejednomu bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy

zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatelé v námitce dále uvádějí, že v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení námítky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území.* Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v námitce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatelů představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území absolutně nesplňuje. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku. Pořizovatel má za to, že vyhovění námitce by představovalo výrazné odchýlení od s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi i veřejností projednaného a Zastupitelstvem obce Nahořany schváleného zadání ÚP a bylo by tak v rozporu s postupem pořizování ÚP, který je dán příslušnými ustanoveními stavebního zákona, zejména § 50 odst. 1, dle kterého pořizovatel pořídí zpracování návrhu ÚP na základě schváleného

zadání ÚP. Možno jen dodat, že zadání ÚP nebylo podateli ani nikým jiným připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.* Zde je nutné zopakovat, že námitka (resp. celkový záměr vyjádřený i v námitkách ostatních vlastníků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan) představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci bez jakékoliv návaznosti a kontextu na zastavěné území obce Lhota u Nahořan. Tato plocha by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

K bodu 5 námítky:

Podatelé upozorňují na nedostatečné odůvodnění stanoviska Krajského úřadu Královéhradeckého kraje (dále jen „krajský úřad“), č.j. 31442/ZP/2015 ze dne 8. 12. 2015, které pořizovatel obdržel v rámci řízení podle § 50 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16, která představovala zastavitelnou plochu pro individuální rekreaci právě na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Tento nesouhlas byl odůvodněn větou: *že se jedná o vymezení nové zastavitelné lokality, která nenavazuje na zastavěné území, jejím umístěním dochází k narušení souvislého půdního bloku.*

Pořizovatel vyhodnotil toto upozornění podatelů jako relevantní a z tohoto důvodu a s ohledem na ustanovení § 3 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, si od krajského úřadu vyžádal písemné doplnění odůvodnění nemožnosti vymezení zastavitelné plochy Z16 na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Krajský úřad toto doplnění vydal dne 6. 3. 2017 pod č.j. KUKHK-8278/ZP/2017 a uvádí v něm následující: *Krajský úřad posuzoval*

návrh územního plánu a s ním všechny vymezené zastavitelné plochy jako celkovou urbanistickou koncepci a to především ve vztahu k zákonu č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“). Na základě této skutečnosti byl ve výše uvedeném stanovisku krajským úřadem uplatněn souhlas se zastavitelnými plochami, kterými je dotčeno více, než 35 ha pozemků náležících do zemědělského půdního fondu a kterými je umožněn rozvoj obce v každé její části a v dostatečném rozsahu. Dále byl krajským úřadem uplatněn nesouhlas s vymezením navrhované plochy Z16 (plochy staveb pro rodinnou rekreaci) v katastrálním území Lhota u Nahořan, a to především vzhledem k tomu, že umístění předmětné plochy je v rozporu s obecnými zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona ZPF. Plocha nenavazuje na zastavěné území, narušuje organizaci zemědělského fondu, nevhodně zasahuje do celistvého intenzivně obhospodařovaného půdního bloku, její umístění nevhodně zasahuje do volné krajiny. Vymezení předmětné plochy je z výše uvedených důvodů z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nežádoucí.

Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že podle ust. § 4 zákona ZPF je pro nezemědělské účely nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, je nutno zejména co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu. Nezbytnost odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely nebyla u předmětné plochy prokázána.

Podle ust. § 1 odst. 1 zákona ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu. Zemědělský půdní fond je jednou z hlavních složek životního prostředí, ochranou zemědělského půdního fondu je zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Krajský úřad postupoval při uplatnění nesouhlasného stanoviska k navrhované ploše Z16 na základě výše uvedených zásad a tedy v souladu se zákonem ZPF a stavebním zákonem.

Pořizovatel považuje toto doplnění odůvodnění za plně dostačující a jednoznačně prokazující a odůvodňující převahu veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu, vyjádřeného v příslušných ustanoveních zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, nad

soukromým zájmem podatelů námítky. Vyhověním námítce by tak pořizovatel postupoval v rozporu s ustanovením § 51 stavebního zákona, dle kterého má pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotit výsledky projednání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona a zajistit úpravu návrhu. Současně by pořizovatel nebyl schopen kladně přezkoumat soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, jak ukládá ustanovení § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona.

Dále je v námítce uvedeno: *Pokud by překážkou pro povolení výstavby v lokalitě Z16 mělo být to, že tato lokalita nenavazuje na zastavěné území, pak není nic jednoduššího, než tuto lokalitu zvětšit a protáhnout směrem k části obce Nahořany - Lhota.* Dále podatelé navrhuji dvě varianty (směry), jak toto učinit: a) jihovýchodně od pozemku p.č. 138/12, tj. přes pozemky p.č. 110/1-13 (vše v k.ú. Lhota u Nahořan), tj. podél zátoky, nebo b) přes pozemky p.č. 338/4, 338/5, 129/10-20 a 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan. Nahlédnutím do grafické části tohoto opatření obecné povahy, případně do veřejně přístupných mapových portálů (viz obrázek níže, na kterém je rovněž vidět výše popsaná hodnotná urbanistická struktura obce), lze jednoznačně konstatovat, že takové řešení by bylo naprosto v rozporu se základními urbanistickými pravidly obecně i konkrétní urbanistickou strukturou území obce Lhota u Nahořan, která je již popsána výše, stejně tak s již citovanými základními cíli územního plánování definovanými stavebním zákonem, a dále s prioritami stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.



K bodu 6 námitky:

Podatelé upozorňují na nedostatečné odůvodnění stanoviska krajského úřadu č.j. 2202/ZP/2014 ze dne 14. 12. 2015 (dále jen „stanovisko SEA“), které pořizovatel obdržel na základě své žádosti podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16 s odkazem na shodně negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, oddělení životního prostředí a krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství.

Zde je nutné citovat ustanovení § 10g odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon EIA“), dle kterého *příslušný úřad vydá na základě návrhu koncepce, vyjádření k němu podaných a veřejného projednání stanovisko k posouzení vlivů provádění koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ve lhůtě do 30 dnů ode dne obdržení zápisu z veřejného projednání návrhu koncepce*. Rovněž podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona pořizovatel zašle mimo jiné stanoviska a připomínky příslušnému úřadu (tj. krajskému úřadu) jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona EIA. Z těchto ustanovení je tedy jasné patrné, že příslušný úřad vydává své stanovisko (tj. stanovisko SEA) mimo jiné také na základě obdržených stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel má za to, že odůvodnění stanoviska příslušného úřadu spočívající v odkazu na stanoviska jednotlivých dotčených orgánů je plně dostačující, pokud je splněna podmínka, že tato stanoviska dotčených orgánů řádné odůvodnění obsahují. V opačném případě by příslušný úřad případný nesouhlas de facto odůvodňoval duplicitně.

Krajský úřad pak vydal negativní stanovisko nejenom s poukazem na negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí č.j. 9955/2015/OZP/TovJ, ale také na stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství č.j. 31442/ZP/2015, tj. stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, jehož odůvodnění je výše rozebíráno u bodu 5. Negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, oddělení životního prostředí k lokalitě Z16 je pak odůvodněno tím, že *navrhovaná lokalita nemá žádnou návaznost na zastavěné území, ani zastavitelné plochy, není respektována původní struktura sídla, přírodní hodnoty území, její umístění je rovněž v rozporu s Preventivním hodnocením krajinného rázu území ORP Nové Město nad Metují, zpracovaného Společností pro životní prostředí spol. s r.o., Brno, v říjnu 2012 (dále jen „Preventivní hodnocení KR“), jako*

odborný podklad pro rozhodování orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Podatelé upozorňují, že v Preventivním hodnocení KR je vlastní vodní plocha zařazena do IV. kategorie ochrany krajinného rázu. Ten podatelé považují za druhý nejnižší stupeň ochrany. Tento předpoklad však není pravdivý. Zde je možné uznat jistou metodologickou nelogičnost dokumentu a zmatenost termínů „stupeň“ a „kategorie“ ochrany krajinného rázu. Jako zásadní je však zmínit, jak je IV. kategorie ochrany krajinného rázu v tomto dokumentu definována: *Zahrnuje celky se zvýšenou přírodní hodnotou, které jsou zvláště chráněnými územími nebo mají specifický význam pro krajinný ráz.* Z grafické přílohy je pak patrné, že do této kategorie je zařazena vodní nádrž Rozkoš, evropsky významná lokalita Tuří rybník, evropsky významná lokalita Zbytka a evropsky významná lokalita Halín. Pro všechny tyto lokality jsou stanoveny tyto regulativy: *1) tato území se zvýšenou přírodní hodnotou i jejich okolí v pásu cca 100 m jsou považována za nezastavitelné plochy; 2) důsledná ochrana biotopů zvláště chráněných nebo ohrožených, popř. vzácných druhů rostlin a živočichů.*

Podatelé dále tvrdí, že závazným stanoviskem Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí 9955/2015/OZP/TovJ je zasahováno do vlastnických práv soukromých osob s poukazem na odlišný přístup k lokalitě Z16 a Z17.

Zde je nutné uvést, že lokalita Z16 by byla v daném území naprosto novou zastavitelnou plochou, bez návaznosti na jiné urbanizované části obce, jak bylo podrobněji popsáno výše. Lokalita Z17 naopak vychází z dlouhodobé koncepce, kdy se zde již v minulosti začal pořizovat regulační plán a kdy plocha navazuje na stávající rekreační areály, koordinované se sousedním územím obce Velká Jesenice. V roce 2013 bylo schváleno zadání změny č. 4 územního plánu obce Nahořany a současně zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš. Zahájením pořizování nového ÚP bylo od dalšího pořizování těchto dokumentací upuštěno, ale v zadání nového ÚP je v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ uvedeno: *řešení území poloostrova Rozkoš (severně od hráze vodní nádrže) bude vycházet ze schváleného zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš z února 2013.* Návrh ÚP tento požadavek respektuje, zastavitelnou plochou Z17 doplňuje stávající rekreační využívání poloostrova Rozkoš a současně rozhodování o změnách v území v rámci plochy Z17 podmiňuje vydáním regulačního plánu, pro který rovnou v kapitole I.1.c) stanovuje jeho zadání. Z uvedeného je jednoznačně patrná odlišnost ploch Z16 a Z17 a tedy i jiného přístupu k řešení těchto lokalit.

Dále je nutné zmínit, že na pozemcích dotčených námitkou nový ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany, nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv podatelů, tj. významně nemění podmínky využití tohoto území.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

K bodu 7 námitky:

Podatelé zde uvádějí, že publikace Preventivní hodnocení KR se dívá na předmětnou lokalitu pouze z jednoho pohledu a dále, že nelze bez dalšího přejímat zde uvedené závěry a doporučení. S tímto nelze než souhlasit. Dokument, který má hodnotit krajinný ráz, logicky z ochrany krajiny vycházet musí. V souladu s druhou tezí podatelů pak postupoval i dotčený orgán ochrany přírody, kdy nepřistoupil k požadavku uvedenému v Preventivním hodnocení KR kategoricky a netrval na absolutní nezastavitelnosti území ve vzdálenosti 100 m od vodní hladiny, jak tomu svědčí jeho stanovisko, kterým nerozporoval vymezení zastavitelné plochy Z17. Nicméně logicky a legitimně využil tento odborný dokument k odůvodnění svého negativního stanoviska k ploše Z16. Pořizovatel se s tímto postupem ztotožňuje, zejména z důvodů, které jsou uvedeny výše při rozboru souladu tohoto záměru podatelů s cíli a úkoly územního plánování stanovenými stavebním zákonem. Zmíněný postup je tedy v souladu s názorem podatelů uvedeném ve 3. odstavci tohoto bodu námitky.

Dále podatelé uvádějí citaci ze str. 34 Preventivního hodnocení KR: *Vodní dílo Rozkoš bylo do této skupiny (tj. krajinného celku s málo zachovalým krajinným rázem – pozn. pořizovatele) zařazeno jen účelově, protože hodnotu nově vzniklého krajinného rázu jezerní krajiny nelze určit a je diskutabilní.* Pořizovatel na této větě nevidí naprosto nic problematického, naopak zpracovatel Preventivního hodnocení KR zde přiznává diskutabilnost hodnocení míry zachovalosti krajinného rázu. S tímto hodnocením míry zachovalosti však není v rozporu skutečnost, že vodní nádrž Rozkoš představuje jeden z vymezených celků se zvýšenou přírodní hodnotou, pro kterou byla stanovena kategorie IV. ochrany krajinného rázu (k tomu dále odůvodnění uvedené v bodu 6).

Podatelé dále uvádějí, že dotčené pozemky jsou viditelné jen z velmi blízké vzdálenosti a dle jejich názoru je tedy zásah do krajinného rázu zanedbatelný. Dokument Preventivní hodnocení KR udává tuto definici: *Krajinný ráz se odvíjí od trvalých ekologických podmínek a ekosystémových režimů krajiny, tedy základních přírodních vlastností dané krajiny (přírodních podmínek území). V těchto rámcích je krajinný ráz dotvářen (krajiny přírodní) až vytvářen (krajiny antropicky přeměněné) lidskou činností a životem lidí v nich (krajinotvornými způsoby využívání území). Krajinný ráz je vytvářen souborem typických přírodních a člověkem vytvářených znaků, které jsou lidmi vnímány a které identifikují určitý prostor. Typické znaky krajinného rázu tedy vytvářejí obraz dané krajiny.* Podle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/2006 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je krajinným rázem zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Na základě těchto definic je patrné, že negativní zásah do krajinného rázu nemusí nutně znamenat záměr představující něco pohledově exponovaného, hmotově výrazného apod., ale například i samotná urbanizace území, změna v prostupnosti krajiny, změna jejího charakteru apod., a tedy i změna z volné krajiny (pole, louky), na plochu oplocené individuální rekreace s drobnými stavbami. Důvody pro konkrétní ochranu předmětného území jsou již popsány výše.

K bodu 8 námitky:

Podatelé zmiňují odborný dokument „Vodní dílo Rozkoš“ vypracovaný Ing. Přemyslem Stahlem pro Povodí Labe, státní podnik. Zde je nutné konstatovat, že není pravdivé tvrzení, že tento představuje územně analytický podklad, na rozdíl od dokumentu Preventivní hodnocení KR. Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, se jako sledovaný jev v rámci územně analytických podkladů objevuje i oblast a místo krajinného rázu včetně jejich charakteristik. Současně lze ovšem konstatovat, že se dle citované přílohy vyhlášky v rámci územně analytických podkladů vedou i informace o záměrech v území. Nicméně Povodí Labe, státní podnik žádná data o svých záměrech, která zmiňují podatelé, neuplatnil ani v rámci pořizování územně analytických podkladů, ani v rámci pořizování ÚP.

Pro úplnost lze doplnit, že zmíněný dokument nebyl nikdy projednán s dotčenými orgány a nebyla tedy ověřena jeho přijatelnost z hlediska veřejných zájmů dotčenými orgány chráněnými.

K bodu 9 námitky:

K tomuto bodu lze pouze uvést to, že podatelé svůj názor nepodkládají naprosto žádným odůvodněním, ani konkretizací, v čem zmíněný nesoulad s metodikami spatřují.

K bodům 10-12 a 14-17 námitky:

Podatelé v těchto bodech zpochybňují dokumentaci posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí zpracovanou společností EMPLA AG, spol. s r.o. (dále jen „dokumentace SEA“). Zde pořizovatel přiznává jistou diskutabilnost provedení hodnocení. Současně ovšem jako daleko důležitější a závažnější vnímá jiné důvody, ze kterých je vyhovění námitce nepřijatelné a které jsou podrobně rozebírány výše.

V těchto bodech podatelé vyslovují názor o nepřiměřeném omezování jejich vlastnických práv, nicméně nekonkretizují, v čem toto omezování spatřují. Zde je možné pouze zopakovat, že na pozemcích dotčených námitkou ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany a nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv žadatelů, a dále lze znovu poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51, citovaného výše u bodu 6.

K bodu 13 námitky:

Podatelé uvádějí, že spolu s dalšími vlastníky pozemků v lokalitě Z16 opakovaně žádali o změnu územního plánu. Pořizovatel však v této věci návrh na pořízení změny územního plánu ve smyslu ustanovení § 46 odst. 2 stavebního zákona neobdržel. Současně lze konstatovat, že v rámci procesu pořizování nového ÚP podatelé žádným způsobem nepřipomínkovali zadání nového ÚP, které mimo jiné zakazuje vymezování nových zastavitelných ploch bez návaznosti na již zastavěné území.

K bodu 18 námitky:

Podatelé uvádějí názor, že dle nich není stávající návrh ÚP (a tedy bez lokality Z16) v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona. Jako jediný obecný důvod uvádějí, že návrh ÚP nevytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Dále již podatelé nepoukazují na žádnou konkrétní část návrhu ÚP, která by toto měla naplňovat. Pořizovatel výše podrobně odůvodnil, že např. v lokalitě Lhoty u Nahořan ÚP navrhuje cca 13 % rozvoj a je přesvědčen, že takovýto navržený rozvoj je pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území plně dostačující. Zde je současně možné zmínit, že dle ustanovení § 55 stavebního zákona se minimálně každé 4 roky územní plán vyhodnocuje a zpracovává se zpráva o jeho uplatňování. Z takovéto zprávy pak například může vzejít i to, že se původně vymezené zastavitelné

plochy již zkonsumovaly výstavbou a je tedy potřeba vymezit plochy nové.

K bodu 19 námitky:

Zde se pořizovateli jeví jako nepochopitelná a nerelevantní argumentace podatelů, že *kvůli absenci staveb se zázemím pro turisty a rekreanty bude docházet k většímu znečištění, neboť návštěvníci cyklostezky, rybáři a osoby koupající se ve vodní nádrži Rozkoš nebudou mít kam vyhodit odpadky, kde vyměšovat atd.* Zájem podatelů totiž není vymezit plochu rekreace hromadné, ale individuální, tedy soukromé a pro zmíněné osoby nevyužitelné.

Na základě výše uvedených důvodů tedy pořizovatel považuje za nutné rozhodnout o této námitce tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/14036/2016/OVRR/Bal

Podatel

Martin Kovář, nar. 4. 9. 1971, bytem 5. května 1562, 516 01 Rychnov nad Kněžnou, zastoupen na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Text podání

Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii

vypracované společností Stapring, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreační lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Rozhodnutí o námitce

Výrok

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatele pak zdůrazňují požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Požizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatele. Ten vlastní pozemek parc. č. 138/3 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

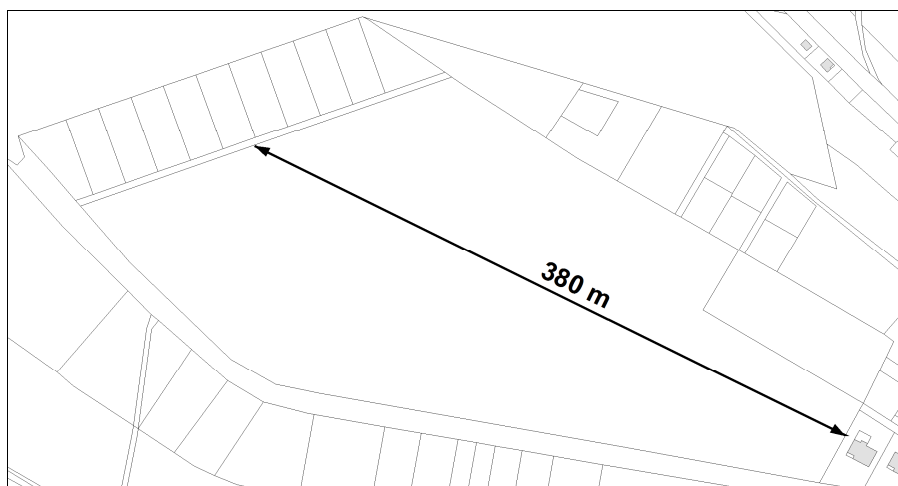
V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

Na základě uvedeného je patrné, že podatel je oprávněn podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/3 ve vlastnictví podatele, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatele, a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/2, parc. č. 138/4 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatele nijak dotknout. Vyhodnocení této připomínky je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Pořizovatel vzal dále v úvahu, že podatel klade důraz na zařazení plochy rekreace zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan a dále, že v rámci veřejného projednání obdržel postupně podání se shodným požadavkem od všech vlastníků těchto pozemků. Od vlastníků ostatních pozemků náležejících do plochy změny v krajině K2/1e pak pořizovatel připomínku ani námitku neobdržel žádnou. Lze tedy provést úvahu, že se zde jedná o záměr pouze vlastníků pozemků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan na vymezení plochy pro rekreaci na těchto pozemcích. Shodně vymezenou zastavitelnou plochu individuální rekreace označenou jako Z16 pak obsahoval počáteční návrh ÚP, který byl určen pro projednání podle § 50 stavebního zákona (tzv. společné jednání).

Území dotčené námitkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Od obce k němu vede polní cesta o přibližné délce 480 m. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídá zastavitelné ploše Z16 z jednání dle § 50 stavebního zákona a představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy o celkové rozloze 11.024 m² (pokud se použijí údaje o výměře pozemků uvedených v katastru nemovitostí), tvořící pás o délce 210 m (severní strana pozemků) až 226 m (jižní strana pozemků) podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

Území dotčené námitkou se nachází ve volné krajině, nenavazuje na vymezené zastavěné území. Pokud se vezme záměr vlastníků jako celek, pak střední vzdálenost od zastavěného území obce Lhota u Nahořan je přibližně 380 m, jak ilustruje přiložený obrázek:



Zastavěné území vymezené na poloostrově, který je od předmětných pozemků severně přes zátoku a je tak oddělen vodní plochou, je nutno považovat v této úvaze za irelevantní právě z důvodu jeho trvalého oddělení vodní plochou a tedy nulovou návazností.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Námitka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny s naprosto žádnou návazností na vymezené zastavěné území a bez kontextu s obcí Lhota u Nahořan. Pokud se vezme v úvahu záměr na všech pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan (tj. zastavitelná plocha Z16 ze společného jednání podle § 50 stavebního zákona), tak by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 210 až 226 m dlouhou bariéru.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Námitka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch.

Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveny nejednomu bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy

zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatel v námitce dále uvádí, že *v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout*. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení námítky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území*. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v námitce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatele představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území absolutně nesplňuje. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku. Pořizovatel má za to, že vyhovění námitce by představovalo výrazné odchýlení od s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi i veřejností projednaného a Zastupitelstvem obce Nahořany schváleného zadání ÚP a bylo by tak v rozporu s postupem pořizování ÚP, který je dán příslušnými ustanoveními stavebního zákona, zejména § 50 odst. 1, dle kterého pořizovatel pořídí zpracování návrhu ÚP na základě schváleného

zadání ÚP. Možno jen dodat, že zadání ÚP nebylo podatelem ani nikým jiným připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.* Zde je nutné zopakovat, že námitka (resp. celkový záměr vyjádřený i v námitkách ostatních vlastníků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan) představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci bez jakékoliv návaznosti a kontextu na zastavěné území obce Lhota u Nahořan. Tato plocha by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

K bodu 5 námítky:

Podatel upozorňuje na nedostatečné odůvodnění stanoviska Krajského úřadu Královéhradeckého kraje (dále jen „krajský úřad“), č.j. 31442/ZP/2015 ze dne 8. 12. 2015, které pořizovatel obdržel v rámci řízení podle § 50 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16, která představovala zastavitelnou plochu pro individuální rekreaci právě na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Tento nesouhlas byl odůvodněn větou: *že se jedná o vymezení nové zastavitelné lokality, která nenavazuje na zastavěné území, jejím umístěním dochází k narušení souvislého půdního bloku.*

Pořizovatel vyhodnotil toto upozornění podatele jako relevantní a z tohoto důvodu a s ohledem na ustanovení § 3 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, si od krajského úřadu vyžádal písemné doplnění odůvodnění nemožnosti vymezení zastavitelné plochy Z16 na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Krajský úřad toto doplnění vydal dne 6. 3. 2017 pod č.j. KUKHK-8278/ZP/2017 a uvádí v něm následující: *Krajský úřad posuzoval návrh územního plánu a s ním všechny vymezené zastavitelné plochy jako celkovou urbanistickou koncepci a to především ve vztahu k zákonu č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“). Na základě této skutečnosti byl ve výše uvedeném stanovisku krajským úřadem uplatněn souhlas se zastavitelnými plochami, kterými je dotčeno více, než 35 ha pozemků náležících do zemědělského půdního fondu a kterými je umožněn rozvoj obce v každé její části a v dostatečném rozsahu. Dále byl krajským úřadem uplatněn nesouhlas s vymezením navrhované plochy Z16 (plochy staveb pro rodinnou rekreaci) v katastrálním území Lhota u Nahořan, a to především vzhledem k tomu, že umístění předmětné plochy je v rozporu s obecnými zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona ZPF. Plocha nenavazuje na zastavěné území, narušuje organizaci zemědělského fondu, nevhodně zasahuje do celistvého intenzivně obhospodařovaného půdního bloku, její umístění nevhodně zasahuje do volné krajiny. Vymezení předmětné plochy je z výše uvedených důvodů z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nežádoucí.*

Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že podle ust. § 4 zákona ZPF je pro nezemědělské účely nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, je nutno zejména co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu. Nezbytnost odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely nebyla u předmětné plochy prokázána.

Podle ust. § 1 odst. 1 zákona ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu. Zemědělský půdní fond je jednou z hlavních složek životního prostředí, ochranou zemědělského půdního fondu je zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Krajský úřad postupoval při uplatnění nesouhlasného stanoviska k navrhované ploše Z16 na základě výše uvedených zásad a tedy v souladu se zákonem ZPF a stavebním zákonem.

Pořizovatel považuje toto doplnění odůvodnění za plně dostačující a jednoznačně prokazující a odůvodňující převahu veřejného zájmu

ochrany zemědělského půdního fondu, vyjádřeného v příslušných ustanoveních zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, nad soukromým zájmem podatele námítky. Vyhověním námítce by tak pořizovatel postupoval v rozporu s ustanovením § 51 stavebního zákona, dle kterého má pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotit výsledky projednání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona a zajistit úpravu návrhu. Současně by pořizovatel nebyl schopen kladně přezkoumat soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, jak ukládá ustanovení § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona.

Dále je v námítce uvedeno: *Pokud by překážkou pro povolení výstavby v lokalitě Z16 mělo být to, že tato lokalita nenavazuje na zastavěné území, pak není nic jednoduššího, než tuto lokalitu zvětšit a protáhnout směrem k části obce Nahořany - Lhota.* Dále podatel navrhuje dvě varianty (směry), jak toto učinit: a) jihovýchodně od pozemku p.č. 138/12, tj. přes pozemky p.č. 110/1-13 (vše v k.ú. Lhota u Nahořan), tj. podél zátoky, nebo b) přes pozemky p.č. 338/4, 338/5, 129/10-20 a 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan. Nahlédnutím do grafické části tohoto opatření obecné povahy, případně do veřejně přístupných mapových portálů (viz obrázek níže, na kterém je rovněž vidět výše popsaná hodnotná urbanistická struktura obce), lze jednoznačně konstatovat, že takové řešení by bylo naprosto v rozporu se základními urbanistickými pravidly obecně i konkrétní urbanistickou strukturou území obce Lhota u Nahořan, která je již popsána výše, stejně tak s již citovanými základními cíli územního plánování definovanými stavebním zákonem, a dále s prioritami stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.



K bodu 6 námitky:

Podatel upozorňuje na nedostatečné odůvodnění stanoviska krajského úřadu č.j. 2202/ZP/2014 ze dne 14. 12. 2015 (dále jen „stanovisko SEA“), které pořizovatel obdržel na základě své žádosti podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16 s odkazem na shodně negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí a krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství.

Zde je nutné citovat ustanovení § 10g odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon EIA“), dle kterého *příslušný úřad vydá na základě návrhu koncepce, vyjádření k němu podaných a veřejného projednání stanovisko k posouzení vlivů provádění koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ve lhůtě do 30 dnů ode dne obdržení zápisu z veřejného projednání návrhu koncepce*. Rovněž dle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona pořizovatel zašle mimo jiné stanoviska a připomínky příslušnému úřadu (tj. krajskému úřadu) jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona EIA. Z těchto ustanovení je tedy jasné patrné, že příslušný úřad vydává své stanovisko (tj. stanovisko SEA) mimo jiné také na základě obdržených stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel má za to, že odůvodnění stanoviska příslušného úřadu spočívající v odkazu na stanoviska jednotlivých dotčených orgánů je plně dostačující, pokud je splněna podmínka, že tato stanoviska dotčených orgánů řádné odůvodnění obsahují. V opačném případě by příslušný úřad případný nesouhlas de facto odůvodňoval duplicitně.

Krajský úřad pak vydal negativní stanovisko nejenom s poukazem na negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí č.j. 9955/2015/OZP/TovJ, ale také na stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství č.j. 31442/ZP/2015, tj. stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, jehož odůvodnění je výše rozebíráno u bodu 5. Negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí k lokalitě Z16 je pak odůvodněno tím, že *navrhovaná lokalita nemá žádnou návaznost na zastavěné území, ani zastavitelné plochy, není respektována původní struktura sídla, přírodní hodnoty území, její umístění je rovněž v rozporu s Preventivním hodnocením krajinného rázu území ORP Nové Město nad Metují, zpracovaného Společností pro životní prostředí spol. s r.o., Brno, v říjnu 2012 (dále jen „Preventivní hodnocení KR“), jako*

odborný podklad pro rozhodování orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Podatel upozorňuje, že v Preventivním hodnocení KR je vlastní vodní plocha zařazena do IV. kategorie ochrany krajinného rázu. Ten podatel považuje za druhý nejnižší stupeň ochrany. Tento předpoklad však není pravdivý. Zde je možné uznat jistou metodologickou nelogičnost dokumentu a zmatenost termínů „stupeň“ a „kategorie“ ochrany krajinného rázu. Jako zásadní je však zmínit, jak je IV. kategorie ochrany krajinného rázu v tomto dokumentu definována: *Zahrnuje celky se zvýšenou přírodní hodnotou, které jsou zvláště chráněnými územími nebo mají specifický význam pro krajinný ráz.* Z grafické přílohy je pak patrné, že do této kategorie je zařazena vodní nádrž Rozkoš, evropsky významná lokalita Tuří rybník, evropsky významná lokalita Zbytka a evropsky významná lokalita Halín. Pro všechny tyto lokality jsou stanoveny tyto regulativy: *1) tato území se zvýšenou přírodní hodnotou i jejich okolí v pásu cca 100 m jsou považována za nezastavitelné plochy; 2) důsledná ochrana biotopů zvláště chráněných nebo ohrožených, popř. vzácných druhů rostlin a živočichů.*

Podatel dále tvrdí, že závazným stanoviskem Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí 9955/2015/OZP/TovJ je zasahováno do vlastnických práv soukromých osob s poukazem na odlišný přístup k lokalitě Z16 a Z17.

Zde je nutné uvést, že lokalita Z16 by byla v daném území naprosto novou zastavitelnou plochou, bez návaznosti na jiné urbanizované části obce, jak bylo podrobněji popsáno výše. Lokalita Z17 naopak vychází z dlouhodobé koncepce, kdy se zde již v minulosti začal pořizovat regulační plán a kdy plocha navazuje na stávající rekreační areály, koordinované se sousedním územím obce Velká Jesenice. V roce 2013 bylo schváleno zadání změny č. 4 územního plánu obce Nahořany a současně zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš. Zahájením pořizování nového ÚP bylo od dalšího pořizování těchto dokumentací upuštěno, ale v zadání nového ÚP je v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ uvedeno: *řešení území poloostrova Rozkoš (severně od hráze vodní nádrže) bude vycházet ze schváleného zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš z února 2013.* Návrh ÚP tento požadavek respektuje, zastavitelnou plochou Z17 doplňuje stávající rekreační využívání poloostrova Rozkoš a současně rozhodování o změnách v území v rámci plochy Z17 podmiňuje vydáním regulačního plánu, pro který rovnou v kapitole I.1.c) stanovuje jeho zadání. Z uvedeného je jednoznačně patrná odlišnost ploch Z16 a Z17 a tedy i legitimního jiného přístupu k řešení těchto lokalit.

Dále je nutné zmínit, že na pozemcích dotčených námitkou nový ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany, nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv podatele, tj. významně nemění podmínky využití tohoto území.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

K bodu 7 námitky:

Podatel zde uvádí, že publikace Preventivní hodnocení KR se dívá na předmětnou lokalitu pouze z jednoho pohledu a dále, že nelze bez dalšího přejímat zde uvedené závěry a doporučení. S tímto nelze než souhlasit. Dokument, který má hodnotit krajinný ráz, logicky z ochrany krajiny vycházet musí. V souladu s druhou tezí podatele pak postupoval i dotčený orgán ochrany přírody, kdy nepřistoupil k požadavku uvedenému v Preventivním hodnocení KR kategoricky a netrval na absolutní nezastavitelnosti území ve vzdálenosti 100 m od vodní hladiny, jak tomu svědčí jeho stanovisko, kterým nerozporoval vymezení zastavitelné plochy Z17. Nicméně logicky a legitimně využil tento odborný dokument k odůvodnění svého negativního stanoviska k ploše Z16. Pořizovatel se s tímto postupem ztotožňuje, zejména z důvodů, které jsou uvedeny výše při rozboru souladu tohoto záměru podatelů s cíli a úkoly územního plánování stanovenými stavebním zákonem. Zmíněný postup je tedy v souladu s názorem podatelů uvedeném ve 3. odstavci tohoto bodu námitky.

Dále podatel uvádí citaci ze str. 34 Preventivního hodnocení KR: *Vodní dílo Rozkoš bylo do této skupiny (tj. krajinného celku s málo zachovalým krajinným rázem – pozn. pořizovatele) zařazeno jen účelově, protože hodnotu nově vzniklého krajinného rázu jezerní krajiny nelze určit a je diskutabilní.* Pořizovatel na této větě nevidí naprosto nic problematického, naopak zpracovatel Preventivního hodnocení KR zde přiznává diskutabilnost hodnocení míry zachovalosti krajinného rázu. S tímto hodnocením míry zachovalosti však není v rozporu skutečnost, že vodní nádrž Rozkoš představuje jeden z vymezených celků se zvýšenou přírodní hodnotou, pro kterou byla stanovena kategorie IV. ochrany krajinného rázu (k tomu dále odůvodnění uvedené v bodu 6).

Podatel dále uvádí, že dotčené pozemky jsou viditelné jen z velmi blízké vzdálenosti a dle jeho názoru je tedy zásah do krajinného rázu zanedbatelný. Dokument Preventivní hodnocení KR udává tuto definici: *Krajinný ráz se odvíjí od trvalých ekologických podmínek a ekosystémových režimů krajiny, tedy základních přírodních vlastností dané krajiny (přírodních podmínek území). V těchto rámcích je krajinný ráz dotvářen (krajiny přírodní) až vytvářen (krajiny antropicky přeměněné) lidskou činností a životem lidí v nich (krajinotvornými způsoby využívání území). Krajinný ráz je vytvářen souborem typických přírodních a člověkem vytvářených znaků, které jsou lidmi vnímány a které identifikují určitý prostor. Typické znaky krajinného rázu tedy vytvářejí obraz dané krajiny.* Podle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/2006 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je krajinným rázem zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Na základě těchto definic je patrné, že negativní zásah do krajinného rázu nemusí nutně znamenat záměr představující něco pohledově exponovaného, hmotově výrazného apod., ale například i samotná urbanizace území, změna v prostupnosti krajiny, změna jejího charakteru apod., a tedy i změna z volné krajiny (pole, louky), na plochu oplocené individuální rekreace s drobnými stavbami. Důvody pro konkrétní ochranu předmětného území jsou již popsány výše.

K bodu 8 námitky:

Podatel zmiňuje odborný dokument „Vodní dílo Rozkoš“ vypracovaný Ing. Přemyslem Stahlem pro Povodí Labe, státní podnik. Zde je nutné konstatovat, že není pravdivé tvrzení, že tento představuje územně analytický podklad, na rozdíl od dokumentu Preventivní hodnocení KR. Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, se jako sledovaný jev v rámci územně analytických podkladů objevuje i oblast a místo krajinného rázu včetně jejich charakteristik. Současně lze ovšem konstatovat, že se dle citované přílohy vyhlášky v rámci územně analytických podkladů vedou i informace o záměrech v území. Nicméně Povodí Labe, státní podnik žádná data o svých záměrech, která zmiňují podatelé, neuplatnil ani v rámci pořizování územně analytických podkladů, ani v rámci pořizování ÚP.

Pro úplnost lze doplnit, že zmíněný dokument nebyl nikdy projednán s dotčenými orgány a nebyla tedy ověřena jeho přijatelnost z hlediska veřejných zájmů dotčenými orgány chráněnými.

K bodu 9 námitky:

K tomuto bodu lze pouze uvést to, že podatel svůj názor nepodkládá naprosto žádným odůvodněním, ani konkretizací, v čem zmíněný nesoulad s metodikami spatřuje.

K bodům 10-12 a 14-17 námitky:

Podatel v těchto bodech zpochybňuje dokumentaci posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí zpracovanou společností EMPLA AG, spol. s r.o. (dále jen „dokumentace SEA“). Zde pořizovatel přiznává jistou diskutabilnost provedeného hodnocení. Současně ovšem jako daleko důležitější a závažnější vnímá jiné důvody, ze kterých je vyhovění námitce nepřijatelné a které jsou podrobně rozebírány výše.

V těchto bodech podatel vyslovuje názor o nepřiměřeném omezování jeho vlastnických práv, nicméně nekonkretizuje, v čem toto omezování spatřuje. Zde je možné pouze zopakovat, že na pozemcích dotčených námitkou ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany a nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv žadatele, a dále lze znovu poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51, citovaného výše u bodu 6.

K bodu 13 námitky:

Podatel uvádí, že spolu s dalšími vlastníky pozemků v lokalitě Z16 opakovaně žádal o změnu územního plánu. Pořizovatel však v této věci návrh na pořízení změny územního plánu ve smyslu ustanovení § 46 odst. 2 stavebního zákona neobdržel. Současně lze konstatovat, že v rámci procesu pořizování nového ÚP podatel žádným způsobem nepřipomínkoval zadání nového ÚP, které mimo jiné zakazuje vymezování nových zastavitelných ploch bez návaznosti na již zastavěné území.

K bodu 18 námitky:

Podatel uvádí názor, že dle něj není stávající návrh ÚP (a tedy bez lokality Z16) v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona. Jako jediný obecný důvod uvádí, že návrh ÚP nevytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Dále již podatel nepoukazuje na žádnou konkrétní část návrhu ÚP, která by toto měla naplňovat. Pořizovatel výše podrobně odůvodnil, že např. v lokalitě Lhoty u Nahořan ÚP navrhuje cca 13 % rozvoj a je přesvědčen, že takovýto navržený rozvoj je pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území plně dostačující. Zde je současně možné zmínit, že dle ustanovení § 55 stavebního zákona se minimálně každé 4 roky územní plán vyhodnocuje a

zpracovává se zpráva o jeho uplatňování. Z takovéto zprávy pak například může vzejít i to, že se původně vymezené zastavitelné plochy již zkonsumovaly výstavbou a je tedy potřeba vymezit plochy nové.

K bodu 19 námitky:

Zde se pořizovateli jeví jako nepochopitelná a nerelevantní argumentace podatele, že *kvůli absenci staveb se zázemím pro turisty a rekreanty bude docházet k většímu znečištění, neboť návštěvníci cyklostezky, rybáři a osoby koupající se ve vodní nádrži Rozkoš nebudou mít kam vyhodit odpadky, kde vyměšovat atd.* Zájem podatele totiž není vymezit plochu rekreace hromadné, ale individuální, tedy soukromé a pro zmíněné osoby nevyužitelné.

Na základě výše uvedených důvodů tedy pořizovatel považuje za nutné rozhodnout o této námitce tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/14040/2016/OVRR/Bal

Podatel

Ing. Josef Vostřez, nar. 21. 2. 1952, Dana Vostřezová, nar. 16. 9. 1955, Ing. Josef Vostřez, nar. 6. 11. 1980, Svatava Vostřezová, nar. 13. 8. 1980, všichni bytem č.p. 80, 517 32 Přepychy, zastoupeni na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Text podání

Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii vypracované společností Staping, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreační lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Rozhodnutí o námitce

Výrok

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatelé pak zdůrazňují požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Pořizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatelů. Ti vlastní pozemek parc. č. 138/4 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

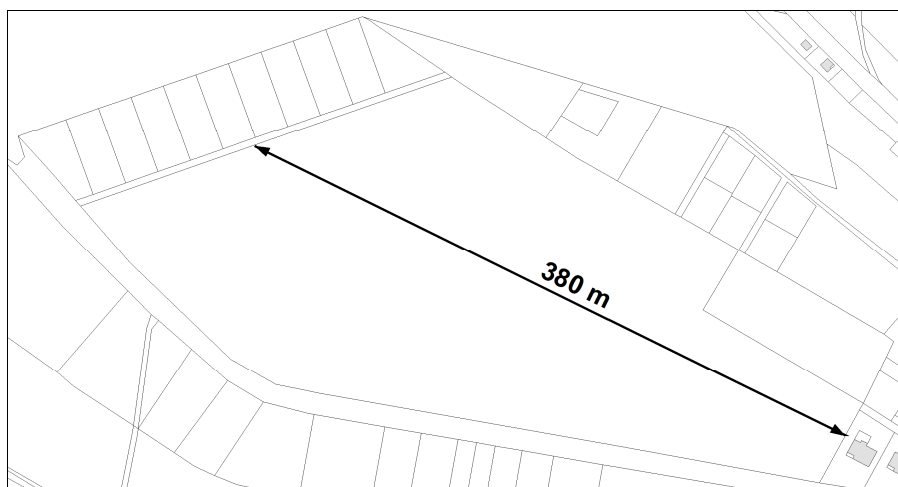
Na základě uvedeného je patrné, že podatelé jsou oprávněni podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/4 ve vlastnictví podatelů, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatelů, a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/3, parc. č. 138/5 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatelů nijak

dotknout. Vyhodnocení této připomínky je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Pořizovatel vzal dále v úvahu, že podatelé kladou důraz na zařazení plochy rekreace zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan a dále, že v rámci veřejného projednání obdržel postupně podání se shodným požadavkem od všech vlastníků těchto pozemků. Od vlastníků ostatních pozemků náležejících do plochy změny v krajině K2/1e pak pořizovatel připomínku ani námitku neobdržel žádnou. Lze tedy provést úvahu, že se zde jedná o záměr pouze vlastníků pozemků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan na vymezení plochy pro rekreaci na těchto pozemcích. Shodně vymezenou zastavitelnou plochu individuální rekreace označenou jako Z16 pak obsahoval počáteční návrh ÚP, který byl určen pro projednání podle § 50 stavebního zákona (tzv. společné jednání).

Území dotčené námitkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Od obce k němu vede polní cesta o přibližné délce 480 m. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídá zastavitelné ploše Z16 z jednání dle § 50 stavebního zákona a představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy o celkové rozloze 11.024 m² (pokud se použijí údaje o výměře pozemků uvedených v katastru nemovitostí), tvořící pás o délce 210 m (severní strana pozemků) až 226 m (jižní strana pozemků) podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

Území dotčené námitkou se nachází ve volné krajině, nenavazuje na vymezené zastavěné území. Pokud se vezme záměr vlastníků jako celek, pak střední vzdálenost od zastavěného území obce Lhota u Nahořan je přibližně 380 m, jak ilustruje přiložený obrázek:



Zastavěné území vymezené na poloostrově, který je od předmětných pozemků severně přes zátoku a je tak oddělen vodní plochou, je

nutno považovat v této úvaze za irelevantní právě z důvodu jeho trvalého oddělení vodní plochou a tedy nulovou návazností.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Námitka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny s naprosto žádnou návazností na vymezené zastavěné území a bez kontextu s obcí Lhota u Nahořan. Pokud se vezme v úvahu záměr na všech pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan (tj. zastavitelná plocha Z16 ze společného jednání podle § 50 stavebního zákona), tak by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 210 až 226 m dlouhou bariéru.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Námitka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch.

Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveny nejednomu bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto

plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatelé v námitce dále uvádějí, že *v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout*. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení námítky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území*. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v námitce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatelů představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území absolutně nesplňuje. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku. Pořizovatel má za to, že vyhovění námitce by představovalo výrazné odchýlení od s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi i veřejností projednaného a Zastupitelstvem obce Nahořany schváleného zadání ÚP a bylo by

tak v rozporu s postupem pořizování ÚP, který je dán příslušnými ustanoveními stavebního zákona, zejména § 50 odst. 1, dle kterého pořizovatel pořídí zpracování návrhu ÚP na základě schváleného zadání ÚP. Možno jen dodat, že zadání ÚP nebylo podateli ani nikým jiným připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.* Zde je nutné zopakovat, že námitka (resp. celkový záměr vyjádřený i v námitkách ostatních vlastníků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan) představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci bez jakékoliv návaznosti a kontextu na zastavěné území obce Lhota u Nahořan. Tato plocha by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

K bodu 5 námítky:

Podatelé upozorňují na nedostatečné odůvodnění stanoviska Krajského úřadu Královéhradeckého kraje (dále jen „krajský úřad“), č.j. 31442/ZP/2015 ze dne 8. 12. 2015, které pořizovatel obdržel v rámci řízení podle § 50 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16, která představovala zastavitelnou plochu pro individuální rekreaci právě na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Tento nesouhlas byl odůvodněn větou: *že se jedná o vymezení nové zastavitelné lokality, která nenavazuje na zastavěné území, jejím umístěním dochází k narušení souvislého půdního bloku.*

Pořizovatel vyhodnotil toto upozornění podatelů jako relevantní a z tohoto důvodu a s ohledem na ustanovení § 3 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, si od krajského úřadu vyžádal písemné

doplnění odůvodnění nemožnosti vymezení zastavitelné plochy Z16 na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Krajský úřad toto doplnění vydal dne 6. 3. 2017 pod č.j. KUKHK-8278/ZP/2017 a uvádí v něm následující: *Krajský úřad posuzoval návrh územního plánu a s ním všechny vymezené zastavitelné plochy jako celkovou urbanistickou koncepci a to především ve vztahu k zákonu č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“). Na základě této skutečnosti byl ve výše uvedeném stanovisku krajským úřadem uplatněn souhlas se zastavitelnými plochami, kterými je dotčeno více, než 35 ha pozemků náležících do zemědělského půdního fondu a kterými je umožněn rozvoj obce v každé její části a v dostatečném rozsahu. Dále byl krajským úřadem uplatněn nesouhlas s vymezením navrhované plochy Z16 (plochy staveb pro rodinnou rekreaci) v katastrálním území Lhota u Nahořan, a to především vzhledem k tomu, že umístění předmětné plochy je v rozporu s obecnými zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona ZPF. Plocha nenavazuje na zastavěné území, narušuje organizaci zemědělského fondu, nevhodně zasahuje do celistvého intenzivně obhospodařovaného půdního bloku, její umístění nevhodně zasahuje do volné krajiny. Vymezení předmětné plochy je z výše uvedených důvodů z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nežádoucí.*

Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že podle ust. § 4 zákona ZPF je pro nezemědělské účely nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, je nutno zejména co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu. Nezbytnost odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely nebyla u předmětné plochy prokázána.

Podle ust. § 1 odst. 1 zákona ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu. Zemědělský půdní fond je jednou z hlavních složek životního prostředí, ochranou zemědělského půdního fondu je zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Krajský úřad postupoval při uplatnění nesouhlasného stanoviska k navrhované ploše Z16 na základě výše uvedených zásad a tedy v souladu se zákonem ZPF a stavebním zákonem.

Pořizovatel považuje toto doplnění odůvodnění za plně dostačující a jednoznačně prokazující a odůvodňující převahu veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu, vyjádřeného v příslušných ustanoveních zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, nad soukromým zájmem podatelů námitky. Vyhověním námitce by tak pořizovatel postupoval v rozporu s ustanovením § 51 stavebního zákona, dle kterého má pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotit výsledky projednání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona a zajistit úpravu návrhu. Současně by pořizovatel nebyl schopen kladně přezkoumat soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, jak ukládá ustanovení § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona.

Dále je v námitce uvedeno: *Pokud by překážkou pro povolení výstavby v lokalitě Z16 mělo být to, že tato lokalita nenavazuje na zastavěné území, pak není nic jednoduššího, než tuto lokalitu zvětšit a protáhnout směrem k části obce Nahořany - Lhota.* Dále podatelé navrhuji dvě varianty (směry), jak toto učinit: a) jihovýchodně od pozemku p.č. 138/12, tj. přes pozemky p.č. 110/1-13 (vše v k.ú. Lhota u Nahořan), tj. podél zátoky, nebo b) přes pozemky p.č. 338/4, 338/5, 129/10-20 a 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan. Nahlédnutím do grafické části tohoto opatření obecné povahy, případně do veřejně přístupných mapových portálů (viz obrázek níže, na kterém je rovněž vidět výše popsaná hodnotná urbanistická struktura obce), lze jednoznačně konstatovat, že takové řešení by bylo naprosto v rozporu se základními urbanistickými pravidly obecně i konkrétní urbanistickou strukturou území obce Lhota u Nahořan, která je již popsána výše, stejně tak s již citovanými základními cíli územního plánování definovanými stavebním zákonem, a dále s prioritami stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.



K bodu 6 námitky:

Podatelé upozorňují na nedostatečné odůvodnění stanoviska krajského úřadu č.j. 2202/ZP/2014 ze dne 14. 12. 2015 (dále jen „stanovisko SEA“), které pořizovatel obdržel na základě své žádosti podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16 s odkazem na shodně negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, oddělení životního prostředí a krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství.

Zde je nutné citovat ustanovení § 10g odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon EIA“), dle kterého *příslušný úřad vydá na základě návrhu koncepce, vyjádření k němu podaných a veřejného projednání stanovisko k posouzení vlivů provádění koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ve lhůtě do 30 dnů ode dne obdržení zápisu z veřejného projednání návrhu koncepce*. Rovněž podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona pořizovatel zašle mimo jiné stanoviska a připomínky příslušnému úřadu (tj. krajskému úřadu) jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona EIA. Z těchto ustanovení je tedy jasné patrné, že příslušný úřad vydává své stanovisko (tj. stanovisko SEA) mimo jiné také na základě obdržených stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel má za to, že odůvodnění stanoviska příslušného úřadu spočívající v odkazu na stanoviska jednotlivých dotčených orgánů je plně dostačující, pokud je splněna podmínka, že tato stanoviska dotčených orgánů řádné odůvodnění obsahují. V opačném případě by příslušný úřad případný nesouhlas de facto odůvodňoval duplicitně.

Krajský úřad pak vydal negativní stanovisko nejenom s poukazem na negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí č.j. 9955/2015/OZP/TovJ, ale také na stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství č.j. 31442/ZP/2015, tj. stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, jehož odůvodnění je výše rozebíráno u bodu 5. Negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, oddělení životního prostředí k lokalitě Z16 je pak odůvodněno tím, že *navrhovaná lokalita nemá žádnou návaznost na zastavěné území, ani zastavitelné plochy, není respektována původní struktura sídla, přírodní hodnoty území, její umístění je rovněž v rozporu s Preventivním hodnocením krajinného rázu území ORP Nové Město nad Metují, zpracovaného Společností pro životní prostředí spol. s r.o., Brno, v říjnu 2012 (dále jen „Preventivní hodnocení KR“), jako*

odborný podklad pro rozhodování orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Podatelé upozorňují, že v Preventivním hodnocení KR je vlastní vodní plocha zařazena do IV. kategorie ochrany krajinného rázu. Ten podatelé považují za druhý nejnižší stupeň ochrany. Tento předpoklad však není pravdivý. Zde je možné uznat jistou metodologickou nelogičnost dokumentu a zmatenost termínů „stupeň“ a „kategorie“ ochrany krajinného rázu. Jako zásadní je však zmínit, jak je IV. kategorie ochrany krajinného rázu v tomto dokumentu definována: *Zahrnuje celky se zvýšenou přírodní hodnotou, které jsou zvláště chráněnými územími nebo mají specifický význam pro krajinný ráz.* Z grafické přílohy je pak patrné, že do této kategorie je zařazena vodní nádrž Rozkoš, evropsky významná lokalita Tuří rybník, evropsky významná lokalita Zbytka a evropsky významná lokalita Halín. Pro všechny tyto lokality jsou stanoveny tyto regulativy: *1) tato území se zvýšenou přírodní hodnotou i jejich okolí v pásu cca 100 m jsou považována za nezastavitelné plochy; 2) důsledná ochrana biotopů zvláště chráněných nebo ohrožených, popř. vzácných druhů rostlin a živočichů.*

Podatelé dále tvrdí, že závazným stanoviskem Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí 9955/2015/OZP/TovJ je zasahováno do vlastnických práv soukromých osob s poukazem na odlišný přístup k lokalitě Z16 a Z17.

Zde je nutné uvést, že lokalita Z16 by byla v daném území naprosto novou zastavitelnou plochou, bez návaznosti na jiné urbanizované části obce, jak bylo podrobněji popsáno výše. Lokalita Z17 naopak vychází z dlouhodobé koncepce, kdy se zde již v minulosti začal pořizovat regulační plán a kdy plocha navazuje na stávající rekreační areály, koordinované se sousedním územím obce Velká Jesenice. V roce 2013 bylo schváleno zadání změny č. 4 územního plánu obce Nahořany a současně zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš. Zahájením pořizování nového ÚP bylo od dalšího pořizování těchto dokumentací upuštěno, ale v zadání nového ÚP je v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ uvedeno: *řešení území poloostrova Rozkoš (severně od hráze vodní nádrže) bude vycházet ze schváleného zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš z února 2013.* Návrh ÚP tento požadavek respektuje, zastavitelnou plochou Z17 doplňuje stávající rekreační využívání poloostrova Rozkoš a současně rozhodování o změnách v území v rámci plochy Z17 podmiňuje vydáním regulačního plánu, pro který rovnou v kapitole I.1.c) stanovuje jeho zadání. Z uvedeného je jednoznačně patrná odlišnost ploch Z16 a Z17 a tedy i jiného přístupu k řešení těchto lokalit.

Dále je nutné zmínit, že na pozemcích dotčených námitkou nový ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany, nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv podatelů, tj. významně nemění podmínky využití tohoto území.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

K bodu 7 námitky:

Podatelé zde uvádějí, že publikace Preventivní hodnocení KR se dívá na předmětnou lokalitu pouze z jednoho pohledu a dále, že nelze bez dalšího přejímat zde uvedené závěry a doporučení. S tímto nelze než souhlasit. Dokument, který má hodnotit krajinný ráz, logicky z ochrany krajiny vycházet musí. V souladu s druhou tezí podatelů pak postupoval i dotčený orgán ochrany přírody, kdy nepřistoupil k požadavku uvedenému v Preventivním hodnocení KR kategoricky a netrval na absolutní nezastavitelnosti území ve vzdálenosti 100 m od vodní hladiny, jak tomu svědčí jeho stanovisko, kterým nerozporoval vymezení zastavitelné plochy Z17. Nicméně logicky a legitimně využil tento odborný dokument k odůvodnění svého negativního stanoviska k ploše Z16. Pořizovatel se s tímto postupem ztotožňuje, zejména z důvodů, které jsou uvedeny výše při rozboru souladu tohoto záměru podatelů s cíli a úkoly územního plánování stanovenými stavebním zákonem. Zmíněný postup je tedy v souladu s názorem podatelů uvedeném ve 3. odstavci tohoto bodu námitky.

Dále podatelé uvádějí citaci ze str. 34 Preventivního hodnocení KR: *Vodní dílo Rozkoš bylo do této skupiny (tj. krajinného celku s málo zachovalým krajinným rázem – pozn. pořizovatele) zařazeno jen účelově, protože hodnotu nově vzniklého krajinného rázu jezerní krajiny nelze určit a je diskutabilní.* Pořizovatel na této větě nevidí naprosto nic problematického, naopak zpracovatel Preventivního hodnocení KR zde přiznává diskutabilnost hodnocení míry zachovalosti krajinného rázu. S tímto hodnocením míry zachovalosti však není v rozporu skutečnost, že vodní nádrž Rozkoš představuje jeden z vymezených celků se zvýšenou přírodní hodnotou, pro kterou byla stanovena kategorie IV. ochrany krajinného rázu (k tomu dále odůvodnění uvedené v bodu 6).

Podatelé dále uvádějí, že dotčené pozemky jsou viditelné jen z velmi blízké vzdálenosti a dle jejich názoru je tedy zásah do krajinného rázu zanedbatelný. Dokument Preventivní hodnocení KR udává tuto definici: *Krajinný ráz se odvíjí od trvalých ekologických podmínek a ekosystémových režimů krajiny, tedy základních přírodních vlastností dané krajiny (přírodních podmínek území). V těchto rámcích je krajinný ráz dotvářen (krajiny přírodní) až vytvářen (krajiny antropicky přeměněné) lidskou činností a životem lidí v nich (krajinotvornými způsoby využívání území). Krajinný ráz je vytvářen souborem typických přírodních a člověkem vytvářených znaků, které jsou lidmi vnímány a které identifikují určitý prostor. Typické znaky krajinného rázu tedy vytvářejí obraz dané krajiny.* Podle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/2006 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je krajinným rázem zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Na základě těchto definic je patrné, že negativní zásah do krajinného rázu nemusí nutně znamenat záměr představující něco pohledově exponovaného, hmotově výrazného apod., ale například i samotná urbanizace území, změna v prostupnosti krajiny, změna jejího charakteru apod., a tedy i změna z volné krajiny (pole, louky), na plochu oplocené individuální rekreace s drobnými stavbami. Důvody pro konkrétní ochranu předmětného území jsou již popsány výše.

K bodu 8 námitky:

Podatelé zmiňují odborný dokument „Vodní dílo Rozkoš“ vypracovaný Ing. Přemyslem Stahlem pro Povodí Labe, státní podnik. Zde je nutné konstatovat, že není pravdivé tvrzení, že tento představuje územně analytický podklad, na rozdíl od dokumentu Preventivní hodnocení KR. Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, se jako sledovaný jev v rámci územně analytických podkladů objevuje i oblast a místo krajinného rázu včetně jejich charakteristik. Současně lze ovšem konstatovat, že se dle citované přílohy vyhlášky v rámci územně analytických podkladů vedou i informace o záměrech v území. Nicméně Povodí Labe, státní podnik žádná data o svých záměrech, která zmiňují podatelé, neuplatnil ani v rámci pořizování územně analytických podkladů, ani v rámci pořizování ÚP.

Pro úplnost lze doplnit, že zmíněný dokument nebyl nikdy projednán s dotčenými orgány a nebyla tedy ověřena jeho přijatelnost z hlediska veřejných zájmů dotčenými orgány chráněnými.

K bodu 9 námitky:

K tomuto bodu lze pouze uvést to, že podatelé svůj názor nepodkládají naprosto žádným odůvodněním, ani konkretizací, v čem zmíněný nesoulad s metodikami spatřují.

K bodům 10-12 a 14-17 námitky:

Podatelé v těchto bodech zpochybňují dokumentaci posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí zpracovanou společností EMPLA AG, spol. s r.o. (dále jen „dokumentace SEA“). Zde pořizovatel přiznává jistou diskutabilnost provedení hodnocení. Současně ovšem jako daleko důležitější a závažnější vnímá jiné důvody, ze kterých je vyhovění námitce nepřijatelné a které jsou podrobně rozebírány výše.

V těchto bodech podatelé vyslovují názor o nepřiměřeném omezování jejich vlastnických práv, nicméně nekonkretizují, v čem toto omezování spatřují. Zde je možné pouze zopakovat, že na pozemcích dotčených námitkou ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany a nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv žadatelů, a dále lze znovu poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51, citovaného výše u bodu 6.

K bodu 13 námitky:

Podatelé uvádějí, že spolu s dalšími vlastníky pozemků v lokalitě Z16 opakovaně žádali o změnu územního plánu. Pořizovatel však v této věci návrh na pořízení změny územního plánu ve smyslu ustanovení § 46 odst. 2 stavebního zákona neobdržel. Současně lze konstatovat, že v rámci procesu pořizování nového ÚP podatelé žádným způsobem nepřipomínkovali zadání nového ÚP, které mimo jiné zakazuje vymezování nových zastavitelných ploch bez návaznosti na již zastavěné území.

K bodu 18 námitky:

Podatelé uvádějí názor, že dle nich není stávající návrh ÚP (a tedy bez lokality Z16) v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona. Jako jediný obecný důvod uvádějí, že návrh ÚP nevytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Dále již podatelé nepoukazují na žádnou konkrétní část návrhu ÚP, která by toto měla naplňovat. Pořizovatel výše podrobně odůvodnil, že např. v lokalitě Lhoty u Nahořan ÚP navrhuje cca 13 % rozvoj a je přesvědčen, že takovýto navržený rozvoj je pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území plně dostačující. Zde je současně možné zmínit, že dle ustanovení § 55 stavebního zákona se minimálně každé 4 roky územní plán vyhodnocuje a zpracovává se zpráva o jeho uplatňování. Z takovéto zprávy pak například může vzejít i to, že se původně vymezené zastavitelné

plochy již zkonsumovaly výstavbou a je tedy potřeba vymezit plochy nové.

K bodu 19 námitky:

Zde se pořizovateli jeví jako nepochopitelná a nerelevantní argumentace podatelů, že *kvůli absenci staveb se zázemím pro turisty a rekreanty bude docházet k většímu znečištění, neboť návštěvníci cyklostezky, rybáři a osoby koupající se ve vodní nádrži Rozkoš nebudou mít kam vyhodit odpadky, kde vyměšovat atd.* Zájem podatelů totiž není vymezit plochu rekreace hromadné, ale individuální, tedy soukromé a pro zmíněné osoby nevyužitelné.

Na základě výše uvedených důvodů tedy pořizovatel považuje za nutné rozhodnout o této námitce tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/14037/2016/OVRR/Bal

Podatel

Robert Lebeda, nar. 3. 10. 1965, bytem V Olšínách 878/8, Strašnice, 100 00 Praha 10, zastoupen na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Text podání

Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii

vypracované společností Stapring, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreační lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Rozhodnutí o námitce

Výrok

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatele pak zdůrazňují požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Požizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatele. Ten vlastní pozemek parc. č. 138/5 a parc. č. 138/6 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

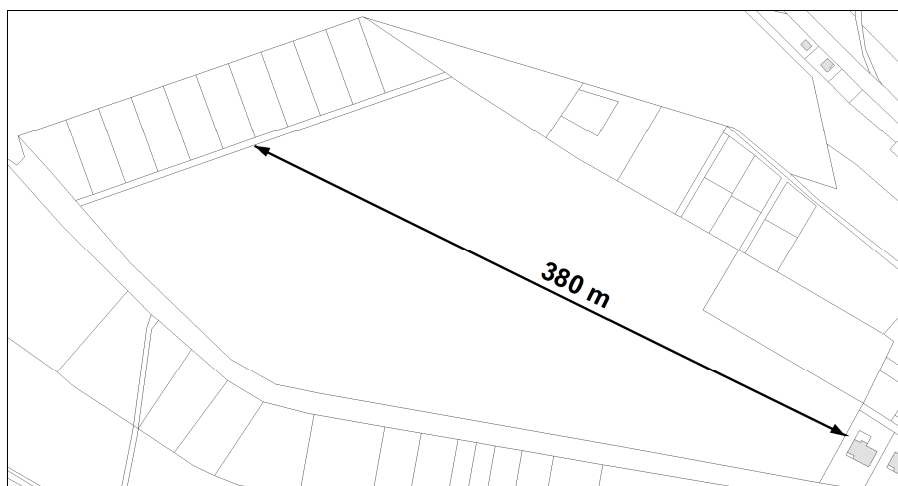
V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

Na základě uvedeného je patrné, že podatel je oprávněn podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/5 a parc. č. 138/6 ve vlastnictví podatele, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatele, a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/4, parc. č. 138/7 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatele nijak dotknout. Vyhodnocení této připomínky je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Pořizovatel vzal dále v úvahu, že podatel klade důraz na zařazení plochy rekreace zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan a dále, že v rámci veřejného projednání obdržel postupně podání se shodným požadavkem od všech vlastníků těchto pozemků. Od vlastníků ostatních pozemků náležejících do plochy změny v krajině K2/1e pak pořizovatel připomínku ani námitku neobdržel žádnou. Lze tedy provést úvahu, že se zde jedná o záměr pouze vlastníků pozemků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan na vymezení plochy pro rekreaci na těchto pozemcích. Shodně vymezenou zastavitelnou plochu individuální rekreace označenou jako Z16 pak obsahoval počáteční návrh ÚP, který byl určen pro projednání podle § 50 stavebního zákona (tzv. společné jednání).

Území dotčené námitkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Od obce k němu vede polní cesta o přibližné délce 480 m. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídá zastavitelné ploše Z16 z jednání dle § 50 stavebního zákona a představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy o celkové rozloze 11.024 m² (pokud se použijí údaje o výměře pozemků uvedených v katastru nemovitostí), tvořící pás o délce 210 m (severní strana pozemků) až 226 m (jižní strana pozemků) podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

Území dotčené námitkou se nachází ve volné krajině, nenavazuje na vymezené zastavěné území. Pokud se vezme záměr vlastníků jako celek, pak střední vzdálenost od zastavěného území obce Lhota u Nahořan je přibližně 380 m, jak ilustruje přiložený obrázek:



Zastavěné území vymezené na poloostrově, který je od předmětných pozemků severně přes zátoku a je tak oddělen vodní plochou, je nutno považovat v této úvaze za irelevantní právě z důvodu jeho trvalého oddělení vodní plochou a tedy nulovou návazností.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Námitka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny s naprosto žádnou návazností na vymezené zastavěné území a bez kontextu s obcí Lhota u Nahořan. Pokud se vezme v úvahu záměr na všech pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan (tj. zastavitelná plocha Z16 ze společného jednání podle § 50 stavebního zákona), tak by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 210 až 226 m dlouhou bariéru.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Námitka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch.

Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveny nejednomu bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy

zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatel v námitce dále uvádí, že *v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout*. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení námítky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území*. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v námitce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatele představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území absolutně nesplňuje. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku. Pořizovatel má za to, že vyhovění námitce by představovalo výrazné odchýlení od s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi i veřejností projednaného a Zastupitelstvem obce Nahořany schváleného zadání ÚP a bylo by tak v rozporu s postupem pořizování ÚP, který je dán příslušnými ustanoveními stavebního zákona, zejména § 50 odst. 1, dle kterého pořizovatel pořídí zpracování návrhu ÚP na základě schváleného

zadání ÚP. Možno jen dodat, že zadání ÚP nebylo podatelem ani nikým jiným připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.* Zde je nutné zopakovat, že námitka (resp. celkový záměr vyjádřený i v námitkách ostatních vlastníků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan) představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci bez jakékoliv návaznosti a kontextu na zastavěné území obce Lhota u Nahořan. Tato plocha by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

K bodu 5 námítky:

Podatel upozorňuje na nedostatečné odůvodnění stanoviska Krajského úřadu Královéhradeckého kraje (dále jen „krajský úřad“), č.j. 31442/ZP/2015 ze dne 8. 12. 2015, které pořizovatel obdržel v rámci řízení podle § 50 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16, která představovala zastavitelnou plochu pro individuální rekreaci právě na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Tento nesouhlas byl odůvodněn větou: *že se jedná o vymezení nové zastavitelné lokality, která nenavazuje na zastavěné území, jejím umístěním dochází k narušení souvislého půdního bloku.*

Pořizovatel vyhodnotil toto upozornění podatele jako relevantní a z tohoto důvodu a s ohledem na ustanovení § 3 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, si od krajského úřadu vyžádal písemné doplnění odůvodnění nemožnosti vymezení zastavitelné plochy Z16 na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Krajský úřad toto doplnění vydal dne 6. 3. 2017 pod č.j. KUKHK-8278/ZP/2017 a uvádí v něm následující: *Krajský úřad posuzoval návrh územního plánu a s ním všechny vymezené zastavitelné plochy jako celkovou urbanistickou koncepci a to především ve vztahu k zákonu č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“). Na základě této skutečnosti byl ve výše uvedeném stanovisku krajským úřadem uplatněn souhlas se zastavitelnými plochami, kterými je dotčeno více, než 35 ha pozemků náležících do zemědělského půdního fondu a kterými je umožněn rozvoj obce v každé její části a v dostatečném rozsahu. Dále byl krajským úřadem uplatněn nesouhlas s vymezením navrhované plochy Z16 (plochy staveb pro rodinnou rekreaci) v katastrálním území Lhota u Nahořan, a to především vzhledem k tomu, že umístění předmětné plochy je v rozporu s obecnými zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona ZPF. Plocha nenavazuje na zastavěné území, narušuje organizaci zemědělského fondu, nevhodně zasahuje do celistvého intenzivně obhospodařovaného půdního bloku, její umístění nevhodně zasahuje do volné krajiny. Vymezení předmětné plochy je z výše uvedených důvodů z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nežádoucí.*

Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že podle ust. § 4 zákona ZPF je pro nezemědělské účely nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, je nutno zejména co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu. Nezbytnost odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely nebyla u předmětné plochy prokázána.

Podle ust. § 1 odst. 1 zákona ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu. Zemědělský půdní fond je jednou z hlavních složek životního prostředí, ochranou zemědělského půdního fondu je zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Krajský úřad postupoval při uplatnění nesouhlasného stanoviska k navrhované ploše Z16 na základě výše uvedených zásad a tedy v souladu se zákonem ZPF a stavebním zákonem.

Pořizovatel považuje toto doplnění odůvodnění za plně dostačující a jednoznačně prokazující a odůvodňující převahu veřejného zájmu

ochrany zemědělského půdního fondu, vyjádřeného v příslušných ustanoveních zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, nad soukromým zájmem podatele námítky. Vyhověním námítce by tak pořizovatel postupoval v rozporu s ustanovením § 51 stavebního zákona, dle kterého má pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotit výsledky projednání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona a zajistit úpravu návrhu. Současně by pořizovatel nebyl schopen kladně přezkoumat soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, jak ukládá ustanovení § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona.

Dále je v námítce uvedeno: *Pokud by překážkou pro povolení výstavby v lokalitě Z16 mělo být to, že tato lokalita nenavazuje na zastavěné území, pak není nic jednoduššího, než tuto lokalitu zvětšit a protáhnout směrem k části obce Nahořany - Lhota.* Dále podatel navrhuje dvě varianty (směry), jak toto učinit: a) jihovýchodně od pozemku p.č. 138/12, tj. přes pozemky p.č. 110/1-13 (vše v k.ú. Lhota u Nahořan), tj. podél zátoky, nebo b) přes pozemky p.č. 338/4, 338/5, 129/10-20 a 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan. Nahlédnutím do grafické části tohoto opatření obecné povahy, případně do veřejně přístupných mapových portálů (viz obrázek níže, na kterém je rovněž vidět výše popsaná hodnotná urbanistická struktura obce), lze jednoznačně konstatovat, že takové řešení by bylo naprosto v rozporu se základními urbanistickými pravidly obecně i konkrétní urbanistickou strukturou území obce Lhota u Nahořan, která je již popsána výše, stejně tak s již citovanými základními cíli územního plánování definovanými stavebním zákonem, a dále s prioritami stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.



K bodu 6 námitky:

Podatel upozorňuje na nedostatečné odůvodnění stanoviska krajského úřadu č.j. 2202/ZP/2014 ze dne 14. 12. 2015 (dále jen „stanovisko SEA“), které pořizovatel obdržel na základě své žádosti podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16 s odkazem na shodně negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí a krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství.

Zde je nutné citovat ustanovení § 10g odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon EIA“), dle kterého *příslušný úřad vydá na základě návrhu koncepce, vyjádření k němu podaných a veřejného projednání stanovisko k posouzení vlivů provádění koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ve lhůtě do 30 dnů ode dne obdržení zápisu z veřejného projednání návrhu koncepce*. Rovněž dle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona pořizovatel zašle mimo jiné stanoviska a připomínky příslušnému úřadu (tj. krajskému úřadu) jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona EIA. Z těchto ustanovení je tedy jasné patrné, že příslušný úřad vydává své stanovisko (tj. stanovisko SEA) mimo jiné také na základě obdržených stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel má za to, že odůvodnění stanoviska příslušného úřadu spočívající v odkazu na stanoviska jednotlivých dotčených orgánů je plně dostačující, pokud je splněna podmínka, že tato stanoviska dotčených orgánů řádné odůvodnění obsahují. V opačném případě by příslušný úřad případný nesouhlas de facto odůvodňoval duplicitně.

Krajský úřad pak vydal negativní stanovisko nejenom s poukazem na negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí č.j. 9955/2015/OZP/TovJ, ale také na stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství č.j. 31442/ZP/2015, tj. stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, jehož odůvodnění je výše rozebíráno u bodu 5. Negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí k lokalitě Z16 je pak odůvodněno tím, že *navrhovaná lokalita nemá žádnou návaznost na zastavěné území, ani zastavitelné plochy, není respektována původní struktura sídla, přírodní hodnoty území, její umístění je rovněž v rozporu s Preventivním hodnocením krajinného rázu území ORP Nové Město nad Metují, zpracovaného Společností pro životní prostředí spol. s r.o., Brno, v říjnu 2012 (dále jen „Preventivní hodnocení KR“), jako*

odborný podklad pro rozhodování orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Podatel upozorňuje, že v Preventivním hodnocení KR je vlastní vodní plocha zařazena do IV. kategorie ochrany krajinného rázu. Ten podatel považuje za druhý nejnižší stupeň ochrany. Tento předpoklad však není pravdivý. Zde je možné uznat jistou metodologickou nelogičnost dokumentu a zmatenost termínů „stupeň“ a „kategorie“ ochrany krajinného rázu. Jako zásadní je však zmínit, jak je IV. kategorie ochrany krajinného rázu v tomto dokumentu definována: *Zahrnuje celky se zvýšenou přírodní hodnotou, které jsou zvláště chráněnými územími nebo mají specifický význam pro krajinný ráz.* Z grafické přílohy je pak patrné, že do této kategorie je zařazena vodní nádrž Rozkoš, evropsky významná lokalita Tuří rybník, evropsky významná lokalita Zbytka a evropsky významná lokalita Halín. Pro všechny tyto lokality jsou stanoveny tyto regulativy: *1) tato území se zvýšenou přírodní hodnotou i jejich okolí v pásu cca 100 m jsou považována za nezastavitelné plochy; 2) důsledná ochrana biotopů zvláště chráněných nebo ohrožených, popř. vzácných druhů rostlin a živočichů.*

Podatel dále tvrdí, že závazným stanoviskem Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí 9955/2015/OZP/TovJ je zasahováno do vlastnických práv soukromých osob s poukazem na odlišný přístup k lokalitě Z16 a Z17.

Zde je nutné uvést, že lokalita Z16 by byla v daném území naprosto novou zastavitelnou plochou, bez návaznosti na jiné urbanizované části obce, jak bylo podrobněji popsáno výše. Lokalita Z17 naopak vychází z dlouhodobé koncepce, kdy se zde již v minulosti začal pořizovat regulační plán a kdy plocha navazuje na stávající rekreační areály, koordinované se sousedním územím obce Velká Jesenice. V roce 2013 bylo schváleno zadání změny č. 4 územního plánu obce Nahořany a současně zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš. Zahájením pořizování nového ÚP bylo od dalšího pořizování těchto dokumentací upuštěno, ale v zadání nového ÚP je v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ uvedeno: *řešení území poloostrova Rozkoš (severně od hráze vodní nádrže) bude vycházet ze schváleného zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš z února 2013.* Návrh ÚP tento požadavek respektuje, zastavitelnou plochou Z17 doplňuje stávající rekreační využívání poloostrova Rozkoš a současně rozhodování o změnách v území v rámci plochy Z17 podmiňuje vydáním regulačního plánu, pro který rovnou v kapitole I.1.c) stanovuje jeho zadání. Z uvedeného je jednoznačně patrná odlišnost ploch Z16 a Z17 a tedy i legitimního jiného přístupu k řešení těchto lokalit.

Dále je nutné zmínit, že na pozemcích dotčených námitkou nový ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany, nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv podatele, tj. významně nemění podmínky využití tohoto území.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

K bodu 7 námitky:

Podatel zde uvádí, že publikace Preventivní hodnocení KR se dívá na předmětnou lokalitu pouze z jednoho pohledu a dále, že nelze bez dalšího přejímat zde uvedené závěry a doporučení. S tímto nelze než souhlasit. Dokument, který má hodnotit krajinný ráz, logicky z ochrany krajiny vycházet musí. V souladu s druhou tezí podatele pak postupoval i dotčený orgán ochrany přírody, kdy nepřistoupil k požadavku uvedenému v Preventivním hodnocení KR kategoricky a netrval na absolutní nezastavitelnosti území ve vzdálenosti 100 m od vodní hladiny, jak tomu svědčí jeho stanovisko, kterým nerozporoval vymezení zastavitelné plochy Z17. Nicméně logicky a legitimně využil tento odborný dokument k odůvodnění svého negativního stanoviska k ploše Z16. Pořizovatel se s tímto postupem ztotožňuje, zejména z důvodů, které jsou uvedeny výše při rozboru souladu tohoto záměru podatelů s cíli a úkoly územního plánování stanovenými stavebním zákonem. Zmíněný postup je tedy v souladu s názorem podatelů uvedeném ve 3. odstavci tohoto bodu námitky.

Dále podatel uvádí citaci ze str. 34 Preventivního hodnocení KR: *Vodní dílo Rozkoš bylo do této skupiny (tj. krajinného celku s málo zachovalým krajinným rázem – pozn. pořizovatele) zařazeno jen účelově, protože hodnotu nově vzniklého krajinného rázu jezerní krajiny nelze určit a je diskutabilní.* Pořizovatel na této větě nevidí naprosto nic problematického, naopak zpracovatel Preventivního hodnocení KR zde přiznává diskutabilnost hodnocení míry zachovalosti krajinného rázu. S tímto hodnocením míry zachovalosti však není v rozporu skutečnost, že vodní nádrž Rozkoš představuje jeden z vymezených celků se zvýšenou přírodní hodnotou, pro kterou byla stanovena kategorie IV. ochrany krajinného rázu (k tomu dále odůvodnění uvedené v bodu 6).

Podatel dále uvádí, že dotčené pozemky jsou viditelné jen z velmi blízké vzdálenosti a dle jeho názoru je tedy zásah do krajinného rázu zanedbatelný. Dokument Preventivní hodnocení KR udává tuto definici: *Krajinný ráz se odvíjí od trvalých ekologických podmínek a ekosystémových režimů krajiny, tedy základních přírodních vlastností dané krajiny (přírodních podmínek území). V těchto rámcích je krajinný ráz dotvářen (krajiny přírodní) až vytvářen (krajiny antropicky přeměněné) lidskou činností a životem lidí v nich (krajinotvornými způsoby využívání území). Krajinný ráz je vytvářen souborem typických přírodních a člověkem vytvářených znaků, které jsou lidmi vnímány a které identifikují určitý prostor. Typické znaky krajinného rázu tedy vytvářejí obraz dané krajiny.* Podle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/2006 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je krajinným rázem zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Na základě těchto definic je patrné, že negativní zásah do krajinného rázu nemusí nutně znamenat záměr představující něco pohledově exponovaného, hmotově výrazného apod., ale například i samotná urbanizace území, změna v prostupnosti krajiny, změna jejího charakteru apod., a tedy i změna z volné krajiny (pole, louky), na plochu oplocené individuální rekreace s drobnými stavbami. Důvody pro konkrétní ochranu předmětného území jsou již popsány výše.

K bodu 8 námitky:

Podatel zmiňuje odborný dokument „Vodní dílo Rozkoš“ vypracovaný Ing. Přemyslem Stahlem pro Povodí Labe, státní podnik. Zde je nutné konstatovat, že není pravdivé tvrzení, že tento představuje územně analytický podklad, na rozdíl od dokumentu Preventivní hodnocení KR. Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, se jako sledovaný jev v rámci územně analytických podkladů objevuje i oblast a místo krajinného rázu včetně jejich charakteristik. Současně lze ovšem konstatovat, že se dle citované přílohy vyhlášky v rámci územně analytických podkladů vedou i informace o záměrech v území. Nicméně Povodí Labe, státní podnik žádná data o svých záměrech, která zmiňují podatelé, neuplatnil ani v rámci pořizování územně analytických podkladů, ani v rámci pořizování ÚP.

Pro úplnost lze doplnit, že zmíněný dokument nebyl nikdy projednán s dotčenými orgány a nebyla tedy ověřena jeho přijatelnost z hlediska veřejných zájmů dotčenými orgány chráněnými.

K bodu 9 námitky:

K tomuto bodu lze pouze uvést to, že podatel svůj názor nepodkládá naprosto žádným odůvodněním, ani konkretizací, v čem zmíněný nesoulad s metodikami spatřuje.

K bodům 10-12 a 14-17 námitky:

Podatel v těchto bodech zpochybňuje dokumentaci posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí zpracovanou společností EMPLA AG, spol. s r.o. (dále jen „dokumentace SEA“). Zde pořizovatel přiznává jistou diskutabilnost provedeného hodnocení. Současně ovšem jako daleko důležitější a závažnější vnímá jiné důvody, ze kterých je vyhovění námitce nepřijatelné a které jsou podrobně rozebírány výše.

V těchto bodech podatel vyslovuje názor o nepřiměřeném omezování jeho vlastnických práv, nicméně nekonkretizuje, v čem toto omezování spatřuje. Zde je možné pouze zopakovat, že na pozemcích dotčených námitkou ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany a nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv žadatele, a dále lze znovu poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51, citovaného výše u bodu 6.

K bodu 13 námitky:

Podatel uvádí, že spolu s dalšími vlastníky pozemků v lokalitě Z16 opakovaně žádal o změnu územního plánu. Pořizovatel však v této věci návrh na pořízení změny územního plánu ve smyslu ustanovení § 46 odst. 2 stavebního zákona neobdržel. Současně lze konstatovat, že v rámci procesu pořizování nového ÚP podatel žádným způsobem nepřipomínkoval zadání nového ÚP, které mimo jiné zakazuje vymezování nových zastavitelných ploch bez návaznosti na již zastavěné území.

K bodu 18 námitky:

Podatel uvádí názor, že dle něj není stávající návrh ÚP (a tedy bez lokality Z16) v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona. Jako jediný obecný důvod uvádí, že návrh ÚP nevytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Dále již podatel nepoukazuje na žádnou konkrétní část návrhu ÚP, která by toto měla naplňovat. Pořizovatel výše podrobně odůvodnil, že např. v lokalitě Lhoty u Nahořan ÚP navrhuje cca 13 % rozvoj a je přesvědčen, že takovýto navržený rozvoj je pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území plně dostačující. Zde je současně možné zmínit, že dle ustanovení § 55 stavebního zákona se minimálně každé 4 roky územní plán vyhodnocuje

a zpracovává se zpráva o jeho uplatňování. Z takovéto zprávy pak například může vzejít i to, že se původně vymezené zastavitelné plochy již zkonsumovaly výstavbou a je tedy potřeba vymezit plochy nové.

K bodu 19 námitky:

Zde se pořizovateli jeví jako nepochopitelná a nerelevantní argumentace podatele, že *kvůli absenci staveb se zázemím pro turisty a rekreanty bude docházet k většímu znečištění, neboť návštěvníci cyklostezky, rybáři a osoby koupající se ve vodní nádrži Rozkoš nebudou mít kam vyhodit odpadky, kde vyměšovat atd.* Zájem podatele totiž není vymezit plochu rekreace hromadné, ale individuální, tedy soukromé a pro zmíněné osoby nevyužitelné.

Na základě výše uvedených důvodů tedy pořizovatel považuje za nutné rozhodnout o této námitce tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/14032/2016/OVRR/Bal

Podatel

Josef Dvořáček, nar. 10. 2. 1958, Jana Dvořáčková, nar. 1. 4. 1967, oba bytem Zámeček 438/15, 500 08 Hradec Králové – Třebeš, 516 01 Rychnov nad Kněžnou, zastoupeni na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Text podání

Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii vypracované společností Staping, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreační lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Rozhodnutí o námitce

Výrok

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatelé pak zdůrazňují požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Pořizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatelů. Ti vlastní pozemek parc. č. 138/7 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

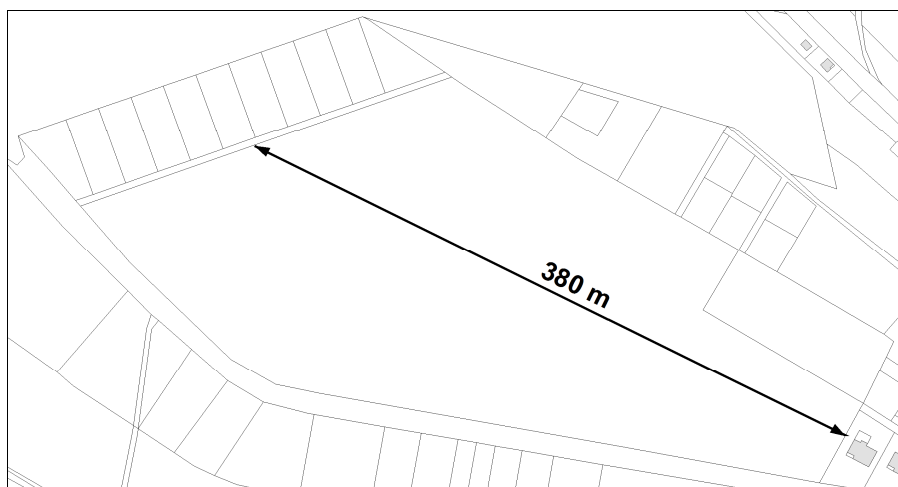
Na základě uvedeného je patrné, že podatelé jsou oprávněni podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/7 ve vlastnictví podatelů, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatelů, a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/6, parc. č. 138/8 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatelů nijak

dotknout. Vyhodnocení této připomínky je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Pořizovatel vzal dále v úvahu, že podatelé kladou důraz na zařazení plochy rekreace zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan a dále, že v rámci veřejného projednání obdržel postupně podání se shodným požadavkem od všech vlastníků těchto pozemků. Od vlastníků ostatních pozemků náležejících do plochy změny v krajině K2/1e pak pořizovatel připomínku ani námitku neobdržel žádnou. Lze tedy provést úvahu, že se zde jedná o záměr pouze vlastníků pozemků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan na vymezení plochy pro rekreaci na těchto pozemcích. Shodně vymezenou zastavitelnou plochu individuální rekreace označenou jako Z16 pak obsahoval počáteční návrh ÚP, který byl určen pro projednání podle § 50 stavebního zákona (tzv. společné jednání).

Území dotčené námitkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Od obce k němu vede polní cesta o přibližné délce 480 m. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídá zastavitelné ploše Z16 z jednání dle § 50 stavebního zákona a představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy o celkové rozloze 11.024 m² (pokud se použijí údaje o výměře pozemků uvedených v katastru nemovitostí), tvořící pás o délce 210 m (severní strana pozemků) až 226 m (jižní strana pozemků) podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

Území dotčené námitkou se nachází ve volné krajině, nenavazuje na vymezené zastavěné území. Pokud se vezme záměr vlastníků jako celek, pak střední vzdálenost od zastavěného území obce Lhota u Nahořan je přibližně 380 m, jak ilustruje přiložený obrázek:



Zastavěné území vymezené na poloostrově, který je od předmětných pozemků severně přes zátoku a je tak oddělen vodní plochou, je

nutno považovat v této úvaze za irelevantní právě z důvodu jeho trvalého oddělení vodní plochou a tedy nulovou návazností.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Námitka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny s naprosto žádnou návazností na vymezené zastavěné území a bez kontextu s obcí Lhota u Nahořan. Pokud se vezme v úvahu záměr na všech pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan (tj. zastavitelná plocha Z16 ze společného jednání podle § 50 stavebního zákona), tak by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 210 až 226 m dlouhou bariéru.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Námitka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch.

Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveny nejednomu bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto

plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatelé v námitce dále uvádějí, že *v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout*. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení námítky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území*. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v námitce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatelů představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území absolutně nesplňuje. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku. Pořizovatel má za to, že vyhovění námitce by představovalo výrazné odchýlení od s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi i veřejností projednaného a Zastupitelstvem obce Nahořany schváleného zadání ÚP a bylo by

tak v rozporu s postupem pořizování ÚP, který je dán příslušnými ustanoveními stavebního zákona, zejména § 50 odst. 1, dle kterého pořizovatel pořídí zpracování návrhu ÚP na základě schváleného zadání ÚP. Možno jen dodat, že zadání ÚP nebylo podateli ani nikým jiným připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.* Zde je nutné zopakovat, že námitka (resp. celkový záměr vyjádřený i v námitkách ostatních vlastníků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan) představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci bez jakékoliv návaznosti a kontextu na zastavěné území obce Lhota u Nahořan. Tato plocha by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

K bodu 5 námítky:

Podatelé upozorňují na nedostatečné odůvodnění stanoviska Krajského úřadu Královéhradeckého kraje (dále jen „krajský úřad“), č.j. 31442/ZP/2015 ze dne 8. 12. 2015, které pořizovatel obdržel v rámci řízení podle § 50 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16, která představovala zastavitelnou plochu pro individuální rekreaci právě na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Tento nesouhlas byl odůvodněn větou: *že se jedná o vymezení nové zastavitelné lokality, která nenavazuje na zastavěné území, jejím umístěním dochází k narušení souvislého půdního bloku.*

Pořizovatel vyhodnotil toto upozornění podatelů jako relevantní a z tohoto důvodu a s ohledem na ustanovení § 3 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, si od krajského úřadu vyžádal písemné

doplnění odůvodnění nemožnosti vymezení zastavitelné plochy Z16 na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Krajský úřad toto doplnění vydal dne 6. 3. 2017 pod č.j. KUKHK-8278/ZP/2017 a uvádí v něm následující: *Krajský úřad posuzoval návrh územního plánu a s ním všechny vymezené zastavitelné plochy jako celkovou urbanistickou koncepci a to především ve vztahu k zákonu č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“). Na základě této skutečnosti byl ve výše uvedeném stanovisku krajským úřadem uplatněn souhlas se zastavitelnými plochami, kterými je dotčeno více, než 35 ha pozemků náležících do zemědělského půdního fondu a kterými je umožněn rozvoj obce v každé její části a v dostatečném rozsahu. Dále byl krajským úřadem uplatněn nesouhlas s vymezením navrhované plochy Z16 (plochy staveb pro rodinnou rekreaci) v katastrálním území Lhota u Nahořan, a to především vzhledem k tomu, že umístění předmětné plochy je v rozporu s obecnými zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona ZPF. Plocha nenavazuje na zastavěné území, narušuje organizaci zemědělského fondu, nevhodně zasahuje do celistvého intenzivně obhospodařovaného půdního bloku, její umístění nevhodně zasahuje do volné krajiny. Vymezení předmětné plochy je z výše uvedených důvodů z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nežádoucí.*

Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že podle ust. § 4 zákona ZPF je pro nezemědělské účely nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, je nutno zejména co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu. Nezbytnost odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely nebyla u předmětné plochy prokázána.

Podle ust. § 1 odst. 1 zákona ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu. Zemědělský půdní fond je jednou z hlavních složek životního prostředí, ochranou zemědělského půdního fondu je zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Krajský úřad postupoval při uplatnění nesouhlasného stanoviska k navrhované ploše Z16 na základě výše uvedených zásad a tedy v souladu se zákonem ZPF a stavebním zákonem.

Pořizovatel považuje toto doplnění odůvodnění za plně dostačující a jednoznačně prokazující a odůvodňující převahu veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu, vyjádřeného v příslušných ustanoveních zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, nad soukromým zájmem podatelů námitky. Vyhověním námitce by tak pořizovatel postupoval v rozporu s ustanovením § 51 stavebního zákona, dle kterého má pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotit výsledky projednání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona a zajistit úpravu návrhu. Současně by pořizovatel nebyl schopen kladně přezkoumat soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, jak ukládá ustanovení § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona.

Dále je v námitce uvedeno: *Pokud by překážkou pro povolení výstavby v lokalitě Z16 mělo být to, že tato lokalita nenavazuje na zastavěné území, pak není nic jednoduššího, než tuto lokalitu zvětšit a protáhnout směrem k části obce Nahořany - Lhota.* Dále podatelé navrhuji dvě varianty (směry), jak toto učinit: a) jihovýchodně od pozemku p.č. 138/12, tj. přes pozemky p.č. 110/1-13 (vše v k.ú. Lhota u Nahořan), tj. podél zátoky, nebo b) přes pozemky p.č. 338/4, 338/5, 129/10-20 a 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan. Nahlédnutím do grafické části tohoto opatření obecné povahy, případně do veřejně přístupných mapových portálů (viz obrázek níže, na kterém je rovněž vidět výše popsaná hodnotná urbanistická struktura obce), lze jednoznačně konstatovat, že takové řešení by bylo naprosto v rozporu se základními urbanistickými pravidly obecně i konkrétní urbanistickou strukturou území obce Lhota u Nahořan, která je již popsána výše, stejně tak s již citovanými základními cíli územního plánování definovanými stavebním zákonem, a dále s prioritami stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.



K bodu 6 námitky:

Podatelé upozorňují na nedostatečné odůvodnění stanoviska krajského úřadu č.j. 2202/ZP/2014 ze dne 14. 12. 2015 (dále jen „stanovisko SEA“), které pořizovatel obdržel na základě své žádosti podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16 s odkazem na shodně negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, oddělení životního prostředí a krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství.

Zde je nutné citovat ustanovení § 10g odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon EIA“), dle kterého *příslušný úřad vydá na základě návrhu koncepce, vyjádření k němu podaných a veřejného projednání stanovisko k posouzení vlivů provádění koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ve lhůtě do 30 dnů ode dne obdržení zápisu z veřejného projednání návrhu koncepce*. Rovněž podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona pořizovatel zašle mimo jiné stanoviska a připomínky příslušnému úřadu (tj. krajskému úřadu) jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona EIA. Z těchto ustanovení je tedy jasné patrné, že příslušný úřad vydává své stanovisko (tj. stanovisko SEA) mimo jiné také na základě obdržených stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel má za to, že odůvodnění stanoviska příslušného úřadu spočívající v odkazu na stanoviska jednotlivých dotčených orgánů je plně dostačující, pokud je splněna podmínka, že tato stanoviska dotčených orgánů řádné odůvodnění obsahují. V opačném případě by příslušný úřad případný nesouhlas de facto odůvodňoval duplicitně.

Krajský úřad pak vydal negativní stanovisko nejenom s poukazem na negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí č.j. 9955/2015/OZP/TovJ, ale také na stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství č.j. 31442/ZP/2015, tj. stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, jehož odůvodnění je výše rozebíráno u bodu 5. Negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, oddělení životního prostředí k lokalitě Z16 je pak odůvodněno tím, že *navrhovaná lokalita nemá žádnou návaznost na zastavěné území, ani zastavitelné plochy, není respektována původní struktura sídla, přírodní hodnoty území, její umístění je rovněž v rozporu s Preventivním hodnocením krajinného rázu území ORP Nové Město nad Metují, zpracovaného Společností pro životní prostředí spol. s r.o., Brno, v říjnu 2012 (dále jen „Preventivní hodnocení KR“), jako*

odborný podklad pro rozhodování orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Podatelé upozorňují, že v Preventivním hodnocení KR je vlastní vodní plocha zařazena do IV. kategorie ochrany krajinného rázu. Ten podatelé považují za druhý nejnižší stupeň ochrany. Tento předpoklad však není pravdivý. Zde je možné uznat jistou metodologickou nelogičnost dokumentu a zmatenost termínů „stupeň“ a „kategorie“ ochrany krajinného rázu. Jako zásadní je však zmínit, jak je IV. kategorie ochrany krajinného rázu v tomto dokumentu definována: *Zahrnuje celky se zvýšenou přírodní hodnotou, které jsou zvláště chráněnými územími nebo mají specifický význam pro krajinný ráz.* Z grafické přílohy je pak patrné, že do této kategorie je zařazena vodní nádrž Rozkoš, evropsky významná lokalita Tuří rybník, evropsky významná lokalita Zbytka a evropsky významná lokalita Halín. Pro všechny tyto lokality jsou stanoveny tyto regulativy: *1) tato území se zvýšenou přírodní hodnotou i jejich okolí v pásu cca 100 m jsou považována za nezastavitelné plochy; 2) důsledná ochrana biotopů zvláště chráněných nebo ohrožených, popř. vzácných druhů rostlin a živočichů.*

Podatelé dále tvrdí, že závazným stanoviskem Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí 9955/2015/OZP/TovJ je zasahováno do vlastnických práv soukromých osob s poukazem na odlišný přístup k lokalitě Z16 a Z17.

Zde je nutné uvést, že lokalita Z16 by byla v daném území naprosto novou zastavitelnou plochou, bez návaznosti na jiné urbanizované části obce, jak bylo podrobněji popsáno výše. Lokalita Z17 naopak vychází z dlouhodobé koncepce, kdy se zde již v minulosti začal pořizovat regulační plán a kdy plocha navazuje na stávající rekreační areály, koordinované se sousedním územím obce Velká Jesenice. V roce 2013 bylo schváleno zadání změny č. 4 územního plánu obce Nahořany a současně zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš. Zahájením pořizování nového ÚP bylo od dalšího pořizování těchto dokumentací upuštěno, ale v zadání nového ÚP je v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ uvedeno: *řešení území poloostrova Rozkoš (severně od hráze vodní nádrže) bude vycházet ze schváleného zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš z února 2013.* Návrh ÚP tento požadavek respektuje, zastavitelnou plochou Z17 doplňuje stávající rekreační využívání poloostrova Rozkoš a současně rozhodování o změnách v území v rámci plochy Z17 podmiňuje vydáním regulačního plánu, pro který rovnou v kapitole I.1.c) stanovuje jeho zadání. Z uvedeného je jednoznačně patrná odlišnost ploch Z16 a Z17 a tedy i jiného přístupu k řešení těchto lokalit.

Dále je nutné zmínit, že na pozemcích dotčených námitkou nový ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany, nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv podatelů, tj. významně nemění podmínky využití tohoto území.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

K bodu 7 námitky:

Podatelé zde uvádějí, že publikace Preventivní hodnocení KR se dívá na předmětnou lokalitu pouze z jednoho pohledu a dále, že nelze bez dalšího přejímat zde uvedené závěry a doporučení. S tímto nelze než souhlasit. Dokument, který má hodnotit krajinný ráz, logicky z ochrany krajiny vycházet musí. V souladu s druhou tezí podatelů pak postupoval i dotčený orgán ochrany přírody, kdy nepřistoupil k požadavku uvedenému v Preventivním hodnocení KR kategoricky a netrval na absolutní nezastavitelnosti území ve vzdálenosti 100 m od vodní hladiny, jak tomu svědčí jeho stanovisko, kterým nerozporoval vymezení zastavitelné plochy Z17. Nicméně logicky a legitimně využil tento odborný dokument k odůvodnění svého negativního stanoviska k ploše Z16. Pořizovatel se s tímto postupem ztotožňuje, zejména z důvodů, které jsou uvedeny výše při rozboru souladu tohoto záměru podatelů s cíli a úkoly územního plánování stanovenými stavebním zákonem. Zmíněný postup je tedy v souladu s názorem podatelů uvedeném ve 3. odstavci tohoto bodu námitky.

Dále podatelé uvádějí citaci ze str. 34 Preventivního hodnocení KR: *Vodní dílo Rozkoš bylo do této skupiny (tj. krajinného celku s málo zachovalým krajinným rázem – pozn. pořizovatele) zařazeno jen účelově, protože hodnotu nově vzniklého krajinného rázu jezerní krajiny nelze určit a je diskutabilní.* Pořizovatel na této větě nevidí naprosto nic problematického, naopak zpracovatel Preventivního hodnocení KR zde přiznává diskutabilnost hodnocení míry zachovalosti krajinného rázu. S tímto hodnocením míry zachovalosti však není v rozporu skutečnost, že vodní nádrž Rozkoš představuje jeden z vymezených celků se zvýšenou přírodní hodnotou, pro kterou byla stanovena kategorie IV. ochrany krajinného rázu (k tomu dále odůvodnění uvedené v bodu 6).

Podatelé dále uvádějí, že dotčené pozemky jsou viditelné jen z velmi blízké vzdálenosti a dle jejich názoru je tedy zásah do krajinného rázu zanedbatelný. Dokument Preventivní hodnocení KR udává tuto definici: *Krajinný ráz se odvíjí od trvalých ekologických podmínek a ekosystémových režimů krajiny, tedy základních přírodních vlastností dané krajiny (přírodních podmínek území). V těchto rámcích je krajinný ráz dotvářen (krajiny přírodní) až vytvářen (krajiny antropicky přeměněné) lidskou činností a životem lidí v nich (krajinotvornými způsoby využívání území). Krajinný ráz je vytvářen souborem typických přírodních a člověkem vytvářených znaků, které jsou lidmi vnímány a které identifikují určitý prostor. Typické znaky krajinného rázu tedy vytvářejí obraz dané krajiny.* Podle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/2006 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je krajinným rázem zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Na základě těchto definic je patrné, že negativní zásah do krajinného rázu nemusí nutně znamenat záměr představující něco pohledově exponovaného, hmotově výrazného apod., ale například i samotná urbanizace území, změna v prostupnosti krajiny, změna jejího charakteru apod., a tedy i změna z volné krajiny (pole, louky), na plochu oplocené individuální rekreace s drobnými stavbami. Důvody pro konkrétní ochranu předmětného území jsou již popsány výše.

K bodu 8 námitky:

Podatelé zmiňují odborný dokument „Vodní dílo Rozkoš“ vypracovaný Ing. Přemyslem Stahlem pro Povodí Labe, státní podnik. Zde je nutné konstatovat, že není pravdivé tvrzení, že tento představuje územně analytický podklad, na rozdíl od dokumentu Preventivní hodnocení KR. Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, se jako sledovaný jev v rámci územně analytických podkladů objevuje i oblast a místo krajinného rázu včetně jejich charakteristik. Současně lze ovšem konstatovat, že se dle citované přílohy vyhlášky v rámci územně analytických podkladů vedou i informace o záměrech v území. Nicméně Povodí Labe, státní podnik žádná data o svých záměrech, která zmiňují podatelé, neuplatnil ani v rámci pořizování územně analytických podkladů, ani v rámci pořizování ÚP.

Pro úplnost lze doplnit, že zmíněný dokument nebyl nikdy projednán s dotčenými orgány a nebyla tedy ověřena jeho přijatelnost z hlediska veřejných zájmů dotčenými orgány chráněnými.

K bodu 9 námitky:

K tomuto bodu lze pouze uvést to, že podatelé svůj názor nepodkládají naprosto žádným odůvodněním, ani konkretizací, v čem zmíněný nesoulad s metodikami spatřují.

K bodům 10-12 a 14-17 námitky:

Podatelé v těchto bodech zpochybňují dokumentaci posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí zpracovanou společností EMPLA AG, spol. s r.o. (dále jen „dokumentace SEA“). Zde pořizovatel přiznává jistou diskutabilnost provedení hodnocení. Současně ovšem jako daleko důležitější a závažnější vnímá jiné důvody, ze kterých je vyhovění námitce nepřijatelné a které jsou podrobně rozebírány výše.

V těchto bodech podatelé vyslovují názor o nepřiměřeném omezování jejich vlastnických práv, nicméně nekonkretizují, v čem toto omezování spatřují. Zde je možné pouze zopakovat, že na pozemcích dotčených námitkou ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany a nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv žadatelů, a dále lze znovu poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51, citovaného výše u bodu 6.

K bodu 13 námitky:

Podatelé uvádějí, že spolu s dalšími vlastníky pozemků v lokalitě Z16 opakovaně žádali o změnu územního plánu. Pořizovatel však v této věci návrh na pořízení změny územního plánu ve smyslu ustanovení § 46 odst. 2 stavebního zákona neobdržel. Současně lze konstatovat, že v rámci procesu pořizování nového ÚP podatelé žádným způsobem nepřipomínkovali zadání nového ÚP, které mimo jiné zakazuje vymezování nových zastavitelných ploch bez návaznosti na již zastavěné území.

K bodu 18 námitky:

Podatelé uvádějí názor, že dle nich není stávající návrh ÚP (a tedy bez lokality Z16) v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona. Jako jediný obecný důvod uvádějí, že návrh ÚP nevytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Dále již podatelé nepoukazují na žádnou konkrétní část návrhu ÚP, která by toto měla naplňovat. Pořizovatel výše podrobně odůvodnil, že např. v lokalitě Lhoty u Nahořan ÚP navrhuje cca 13 % rozvoj a je přesvědčen, že takovýto navržený rozvoj je pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území plně dostačující. Zde je současně možné zmínit, že dle ustanovení § 55 stavebního zákona se minimálně každé 4 roky územní plán vyhodnocuje a zpracovává se zpráva o jeho uplatňování. Z takovéto zprávy pak například může vzejít i to, že se původně vymezené zastavitelné

plochy již zkonsumovaly výstavbou a je tedy potřeba vymezit plochy nové.

K bodu 19 námitky:

Zde se pořizovateli jeví jako nepochopitelná a nerelevantní argumentace podatelů, že *kvůli absenci staveb se zázemím pro turisty a rekreanty bude docházet k většímu znečištění, neboť návštěvníci cyklostezky, rybáři a osoby koupající se ve vodní nádrži Rozkoš nebudou mít kam vyhodit odpadky, kde vyměšovat atd.* Zájem podatelů totiž není vymezit plochu rekreace hromadné, ale individuální, tedy soukromé a pro zmíněné osoby nevyužitelné.

Na základě výše uvedených důvodů tedy pořizovatel považuje za nutné rozhodnout o této námitce tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/14033/2016/OVRR/Bal

Podatel

Pavel Jirků, nar. 2. 1. 1964, Šárka Jirků, nar. 15. 4. 1964, oba bytem Pionýrská 361, 550 01 Broumov, zastoupení na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Text podání

Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití R1 (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii

vypracované společností Stapring, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreační lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Rozhodnutí o námitce

Výrok

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatelé pak zdůrazňují požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Požizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatelů. Ti vlastní pozemek parc. č. 138/8 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

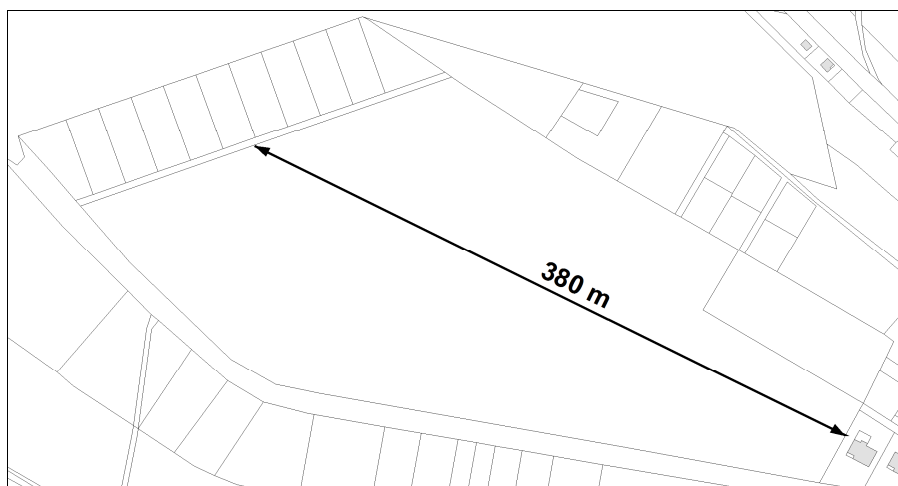
V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

Na základě uvedeného je patrné, že podatelé jsou oprávněni podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/8 ve vlastnictví podatelů, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatelů a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/7, parc. č. 138/9 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatelů nijak dotknout. Vyhodnocení této připomínky je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Pořizovatel vzal dále v úvahu, že podatelé kladou důraz na zařazení plochy rekreace zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan a dále, že v rámci veřejného projednání obdržel postupně podání se shodným požadavkem od všech vlastníků těchto pozemků. Od vlastníků ostatních pozemků náležejících do plochy změny v krajině K2/1e pak pořizovatel připomínku ani námitku neobdržel žádnou. Lze tedy provést úvahu, že se zde jedná o záměr pouze vlastníků pozemků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan na vymezení plochy pro rekreaci na těchto pozemcích. Shodně vymezenou zastavitelnou plochu individuální rekreace označenou jako Z16 pak obsahoval počáteční návrh ÚP, který byl určen pro projednání podle § 50 stavebního zákona (tzv. společné jednání).

Území dotčené námitkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Od obce k němu vede polní cesta o přibližné délce 480 m. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídá zastavitelné ploše Z16 z jednání dle § 50 stavebního zákona a představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy o celkové rozloze 11.024 m² (pokud se použijí údaje o výměře pozemků uvedených v katastru nemovitostí), tvořící pás o délce 210 m (severní strana pozemků) až 226 m (jižní strana pozemků) podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

Území dotčené námitkou se nachází ve volné krajině, nenavazuje na vymezené zastavěné území. Pokud se vezme záměr vlastníků jako celek, pak střední vzdálenost od zastavěného území obce Lhota u Nahořan je přibližně 380 m, jak ilustruje přiložený obrázek:



Zastavěné území vymezené na poloostrově, který je od předmětných pozemků severně přes zátoku a je tak oddělen vodní plochou, je nutno považovat v této úvaze za irelevantní právě z důvodu jeho trvalého oddělení vodní plochou a tedy nulovou návazností.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Námitka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny s naprosto žádnou návazností na vymezené zastavěné území a bez kontextu s obcí Lhota u Nahořan. Pokud se vezme v úvahu záměr na všech pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan (tj. zastavitelná plocha Z16 ze společného jednání podle § 50 stavebního zákona), tak by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 210 až 226 m dlouhou bariéru.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Námitka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch.

Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveny nejednomu bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy

zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatelé v námitce dále uvádějí, že v *případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout*. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení námítky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území*. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v námitce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatelů představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území absolutně nesplňuje. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku. Pořizovatel má za to, že vyhovění námitce by představovalo výrazné odchýlení od s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi i veřejností projednaného a Zastupitelstvem obce Nahořany schváleného zadání ÚP a bylo by tak v rozporu s postupem pořizování ÚP, který je dán příslušnými ustanoveními stavebního zákona, zejména § 50 odst. 1, dle kterého pořizovatel pořídí zpracování návrhu ÚP na základě schváleného

zadání ÚP. Možno jen dodat, že zadání ÚP nebylo podateli ani nikým jiným připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.* Zde je nutné zopakovat, že námitka (resp. celkový záměr vyjádřený i v námitkách ostatních vlastníků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan) představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci bez jakékoliv návaznosti a kontextu na zastavěné území obce Lhota u Nahořan. Tato plocha by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

K bodu 5 námítky:

Podatelé upozorňují na nedostatečné odůvodnění stanoviska Krajského úřadu Královéhradeckého kraje (dále jen „krajský úřad“), č.j. 31442/ZP/2015 ze dne 8. 12. 2015, které pořizovatel obdržel v rámci řízení podle § 50 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16, která představovala zastavitelnou plochu pro individuální rekreaci právě na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Tento nesouhlas byl odůvodněn větou: *že se jedná o vymezení nové zastavitelné lokality, která nenavazuje na zastavěné území, jejím umístěním dochází k narušení souvislého půdního bloku.*

Pořizovatel vyhodnotil toto upozornění podatelů jako relevantní a z tohoto důvodu a s ohledem na ustanovení § 3 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, si od krajského úřadu vyžádal písemné doplnění odůvodnění nemožnosti vymezení zastavitelné plochy Z16 na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Krajský úřad toto doplnění vydal dne 6. 3. 2017 pod č.j. KUKHK-8278/ZP/2017 a uvádí v něm následující: *Krajský úřad posuzoval*

návrh územního plánu a s ním všechny vymezené zastavitelné plochy jako celkovou urbanistickou koncepci a to především ve vztahu k zákonu č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“). Na základě této skutečnosti byl ve výše uvedeném stanovisku krajským úřadem uplatněn souhlas se zastavitelnými plochami, kterými je dotčeno více, než 35 ha pozemků náležících do zemědělského půdního fondu a kterými je umožněn rozvoj obce v každé její části a v dostatečném rozsahu. Dále byl krajským úřadem uplatněn nesouhlas s vymezením navrhované plochy Z16 (plochy staveb pro rodinnou rekreaci) v katastrálním území Lhota u Nahořan, a to především vzhledem k tomu, že umístění předmětné plochy je v rozporu s obecnými zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona ZPF. Plocha nenavazuje na zastavěné území, narušuje organizaci zemědělského fondu, nevhodně zasahuje do celistvého intenzivně obhospodařovaného půdního bloku, její umístění nevhodně zasahuje do volné krajiny. Vymezení předmětné plochy je z výše uvedených důvodů z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nežádoucí.

Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že podle ust. § 4 zákona ZPF je pro nezemědělské účely nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, je nutno zejména co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu. Nezbytnost odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely nebyla u předmětné plochy prokázána.

Podle ust. § 1 odst. 1 zákona ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu. Zemědělský půdní fond je jednou z hlavních složek životního prostředí, ochranou zemědělského půdního fondu je zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Krajský úřad postupoval při uplatnění nesouhlasného stanoviska k navrhované ploše Z16 na základě výše uvedených zásad a tedy v souladu se zákonem ZPF a stavebním zákonem.

Pořizovatel považuje toto doplnění odůvodnění za plně dostačující a jednoznačně prokazující a odůvodňující převahu veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu, vyjádřeného v příslušných ustanoveních zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, nad

soukromým zájmem podatelů námítky. Vyhověním námítce by tak pořizovatel postupoval v rozporu s ustanovením § 51 stavebního zákona, dle kterého má pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotit výsledky projednání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona a zajistit úpravu návrhu. Současně by pořizovatel nebyl schopen kladně přezkoumat soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, jak ukládá ustanovení § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona.

Dále je v námítce uvedeno: *Pokud by překážkou pro povolení výstavby v lokalitě Z16 mělo být to, že tato lokalita nenavazuje na zastavěné území, pak není nic jednoduššího, než tuto lokalitu zvětšit a protáhnout směrem k části obce Nahořany - Lhota.* Dále podatelé navrhnou dvě varianty (směry), jak toto učinit: a) jihovýchodně od pozemku p.č. 138/12, tj. přes pozemky p.č. 110/1-13 (vše v k.ú. Lhota u Nahořan), tj. podél zátoky, nebo b) přes pozemky p.č. 338/4, 338/5, 129/10-20 a 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan. Nahlédnutím do grafické části tohoto opatření obecné povahy, případně do veřejně přístupných mapových portálů (viz obrázek níže, na kterém je rovněž vidět výše popsaná hodnotná urbanistická struktura obce), lze jednoznačně konstatovat, že takové řešení by bylo naprosto v rozporu se základními urbanistickými pravidly obecně i konkrétní urbanistickou strukturou území obce Lhota u Nahořan, která je již popsána výše, stejně tak s již citovanými základními cíli územního plánování definovanými stavebním zákonem, a dále s prioritami stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.



K bodu 6 námitky:

Podatelé upozorňují na nedostatečné odůvodnění stanoviska krajského úřadu č.j. 2202/ZP/2014 ze dne 14. 12. 2015 (dále jen „stanovisko SEA“), které pořizovatel obdržel na základě své žádosti podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16 s odkazem na shodně negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, oddělení životního prostředí a krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství.

Zde je nutné citovat ustanovení § 10g odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon EIA“), dle kterého *příslušný úřad vydá na základě návrhu koncepce, vyjádření k němu podaných a veřejného projednání stanovisko k posouzení vlivů provádění koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ve lhůtě do 30 dnů ode dne obdržení zápisu z veřejného projednání návrhu koncepce*. Rovněž podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona pořizovatel zašle mimo jiné stanoviska a připomínky příslušnému úřadu (tj. krajskému úřadu) jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona EIA. Z těchto ustanovení je tedy jasné patrné, že příslušný úřad vydává své stanovisko (tj. stanovisko SEA) mimo jiné také na základě obdržených stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel má za to, že odůvodnění stanoviska příslušného úřadu spočívající v odkazu na stanoviska jednotlivých dotčených orgánů je plně dostačující, pokud je splněna podmínka, že tato stanoviska dotčených orgánů řádné odůvodnění obsahují. V opačném případě by příslušný úřad případný nesouhlas de facto odůvodňoval duplicitně.

Krajský úřad pak vydal negativní stanovisko nejenom s poukazem na negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí č.j. 9955/2015/OZP/TovJ, ale také na stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství č.j. 31442/ZP/2015, tj. stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, jehož odůvodnění je výše rozebíráno u bodu 5. Negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, oddělení životního prostředí k lokalitě Z16 je pak odůvodněno tím, že *navrhovaná lokalita nemá žádnou návaznost na zastavěné území, ani zastavitelné plochy, není respektována původní struktura sídla, přírodní hodnoty území, její umístění je rovněž v rozporu s Preventivním hodnocením krajinného rázu území ORP Nové Město nad Metují, zpracovaného Společností pro životní prostředí spol. s r.o., Brno, v říjnu 2012 (dále jen „Preventivní hodnocení KR“), jako*

odborný podklad pro rozhodování orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Podatelé upozorňují, že v Preventivním hodnocení KR je vlastní vodní plocha zařazena do IV. kategorie ochrany krajinného rázu. Ten podatelé považují za druhý nejnižší stupeň ochrany. Tento předpoklad však není pravdivý. Zde je možné uznat jistou metodologickou nelogičnost dokumentu a zmatenost termínů „stupeň“ a „kategorie“ ochrany krajinného rázu. Jako zásadní je však zmínit, jak je IV. kategorie ochrany krajinného rázu v tomto dokumentu definována: *Zahrnuje celky se zvýšenou přírodní hodnotou, které jsou zvláště chráněnými územími nebo mají specifický význam pro krajinný ráz.* Z grafické přílohy je pak patrné, že do této kategorie je zařazena vodní nádrž Rozkoš, evropsky významná lokalita Tuří rybník, evropsky významná lokalita Zbytka a evropsky významná lokalita Halín. Pro všechny tyto lokality jsou stanoveny tyto regulativy: *1) tato území se zvýšenou přírodní hodnotou i jejich okolí v pásu cca 100 m jsou považována za nezastavitelné plochy; 2) důsledná ochrana biotopů zvláště chráněných nebo ohrožených, popř. vzácných druhů rostlin a živočichů.*

Podatelé dále tvrdí, že závazným stanoviskem Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí 9955/2015/OZP/TovJ je zasahováno do vlastnických práv soukromých osob s poukazem na odlišný přístup k lokalitě Z16 a Z17.

Zde je nutné uvést, že lokalita Z16 by byla v daném území naprosto novou zastavitelnou plochou, bez návaznosti na jiné urbanizované části obce, jak bylo podrobněji popsáno výše. Lokalita Z17 naopak vychází z dlouhodobé koncepce, kdy se zde již v minulosti začal pořizovat regulační plán a kdy plocha navazuje na stávající rekreační areály, koordinované se sousedním územím obce Velká Jesenice. V roce 2013 bylo schváleno zadání změny č. 4 územního plánu obce Nahořany a současně zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš. Zahájením pořizování nového ÚP bylo od dalšího pořizování těchto dokumentací upuštěno, ale v zadání nového ÚP je v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ uvedeno: *řešení území poloostrova Rozkoš (severně od hráze vodní nádrže) bude vycházet ze schváleného zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš z února 2013.* Návrh ÚP tento požadavek respektuje, zastavitelnou plochou Z17 doplňuje stávající rekreační využívání poloostrova Rozkoš a současně rozhodování o změnách v území v rámci plochy Z17 podmiňuje vydáním regulačního plánu, pro který rovnou v kapitole I.1.c) stanovuje jeho zadání. Z uvedeného je jednoznačně patrná odlišnost ploch Z16 a Z17 a tedy i jiného přístupu k řešení těchto lokalit.

Dále je nutné zmínit, že na pozemcích dotčených námitkou nový ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany, nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv podatelů, tj. významně nemění podmínky využití tohoto území.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

K bodu 7 námitky:

Podatelé zde uvádějí, že publikace Preventivní hodnocení KR se dívá na předmětnou lokalitu pouze z jednoho pohledu a dále, že nelze bez dalšího přejímat zde uvedené závěry a doporučení. S tímto nelze než souhlasit. Dokument, který má hodnotit krajinný ráz, logicky z ochrany krajiny vycházet musí. V souladu s druhou tezí podatelů pak postupoval i dotčený orgán ochrany přírody, kdy nepřistoupil k požadavku uvedenému v Preventivním hodnocení KR kategoricky a netrval na absolutní nezastavitelnosti území ve vzdálenosti 100 m od vodní hladiny, jak tomu svědčí jeho stanovisko, kterým nerozporoval vymezení zastavitelné plochy Z17. Nicméně logicky a legitimně využil tento odborný dokument k odůvodnění svého negativního stanoviska k ploše Z16. Pořizovatel se s tímto postupem ztotožňuje, zejména z důvodů, které jsou uvedeny výše při rozboru souladu tohoto záměru podatelů s cíli a úkoly územního plánování stanovenými stavebním zákonem. Zmíněný postup je tedy v souladu s názorem podatelů uvedeném ve 3. odstavci tohoto bodu námitky.

Dále podatelé uvádějí citaci ze str. 34 Preventivního hodnocení KR: *Vodní dílo Rozkoš bylo do této skupiny (tj. krajinného celku s málo zachovalým krajinným rázem – pozn. pořizovatele) zařazeno jen účelově, protože hodnotu nově vzniklého krajinného rázu jezerní krajiny nelze určit a je diskutabilní.* Pořizovatel na této větě nevidí naprosto nic problematického, naopak zpracovatel Preventivního hodnocení KR zde přiznává diskutabilnost hodnocení míry zachovalosti krajinného rázu. S tímto hodnocením míry zachovalosti však není v rozporu skutečnost, že vodní nádrž Rozkoš představuje jeden z vymezených celků se zvýšenou přírodní hodnotou, pro kterou

byla stanovena kategorie IV. ochrany krajinného rázu (k tomu dále odůvodnění uvedené v bodu 6).

Podatelé dále uvádějí, že *dotčené pozemky jsou viditelné jen z velmi blízké vzdálenosti* a dle jejich názoru je tedy zásah do krajinného rázu zanedbatelný. Dokument Preventivní hodnocení KR udává tuto definici: *Krajinný ráz se odvíjí od trvalých ekologických podmínek a ekosystémových režimů krajiny, tedy základních přírodních vlastností dané krajiny (přírodních podmínek území). V těchto rámcích je krajinný ráz dotvářen (krajiny přírodní) až vytvářen (krajiny antropicky přeměněné) lidskou činností a životem lidí v nich (krajinotvornými způsoby využívání území). Krajinný ráz je vytvářen souborem typických přírodních a člověkem vytvářených znaků, které jsou lidmi vnímány a které identifikují určitý prostor. Typické znaky krajinného rázu tedy vytvářejí obraz dané krajiny.* Podle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/2006 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je krajinným rázem zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Na základě těchto definic je patrné, že negativní zásah do krajinného rázu nemusí nutně znamenat záměr představující něco pohledově exponovaného, hmotově výrazného apod., ale například i samotná urbanizace území, změna v prostupnosti krajiny, změna jejího charakteru apod., a tedy i změna z volné krajiny (pole, louky), na plochu oplocené individuální rekreace s drobnými stavbami. Důvody pro konkrétní ochranu předmětného území jsou již popsány výše.

K bodu 8 námitky:

Podatelé zmiňují odborný dokument „Vodní dílo Rozkoš“ vypracovaný Ing. Přemyslem Stahlem pro Povodí Labe, státní podnik. Zde je nutné konstatovat, že není pravdivé tvrzení, že tento představuje územně analytický podklad, na rozdíl od dokumentu Preventivní hodnocení KR. Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, se jako sledovaný jev v rámci územně analytických podkladů objevuje i oblast a místo krajinného rázu včetně jejich charakteristik. Současně lze ovšem konstatovat, že se dle citované přílohy vyhlášky v rámci územně analytických podkladů vedou i informace o záměrech v území. Nicméně Povodí Labe, státní podnik žádná data o svých záměrech, která zmiňují podatelé, neuplatnil ani v rámci pořizování územně analytických podkladů, ani v rámci pořizování ÚP.

Pro úplnost lze doplnit, že zmíněný dokument nebyl nikdy projednán s dotčenými orgány a nebyla tedy ověřena jeho přijatelnost z hlediska veřejných zájmů dotčenými orgány chráněnými.

K bodu 9 námitky:

K tomuto bodu lze pouze uvést to, že podatelé svůj názor nepodkládají naprosto žádným odůvodněním, ani konkretizací, v čem zmíněný nesoulad s metodikami spatřují.

K bodům 10-12 a 14-17 námitky:

Podatelé v těchto bodech zpochybňují dokumentaci posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí zpracovanou společností EMPLA AG, spol. s r.o. (dále jen „dokumentace SEA“). Zde pořizovatel přiznává jistou diskutabilnost provedení hodnocení. Současně ovšem jako daleko důležitější a závažnější vnímá jiné důvody, ze kterých je vyhovění námitce nepřijatelné a které jsou podrobně rozebírány výše.

V těchto bodech podatelé vyslovují názor o nepřiměřeném omezování jejich vlastnických práv, nicméně nekonkretizují, v čem toto omezování spatřují. Zde je možné pouze zopakovat, že na pozemcích dotčených námitkou ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany a nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv žadatelů, a dále lze znovu poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51, citovaného výše u bodu 6.

K bodu 13 námitky:

Podatelé uvádějí, že spolu s dalšími vlastníky pozemků v lokalitě Z16 opakovaně žádali o změnu územního plánu. Pořizovatel však v této věci návrh na pořízení změny územního plánu ve smyslu ustanovení § 46 odst. 2 stavebního zákona neobdržel. Současně lze konstatovat, že v rámci procesu pořizování nového ÚP podatelé žádným způsobem nepřipomínkovali zadání nového ÚP, které mimo jiné zakazuje vymezování nových zastavitelných ploch bez návaznosti na již zastavěné území.

K bodu 18 námitky:

Podatelé uvádějí názor, že dle nich není stávající návrh ÚP (a tedy bez lokality Z16) v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona. Jako jediný obecný důvod uvádějí, že návrh ÚP nevytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Dále již podatelé nepoukazují na žádnou konkrétní část návrhu ÚP, která by toto měla naplňovat. Pořizovatel výše podrobně odůvodnil, že např. v lokalitě Lhoty u Nahořan ÚP navrhuje cca 13 % rozvoj a je přesvědčen, že takovýto navržený rozvoj je pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území plně dostačující. Zde je současně možné zmínit, že dle ustanovení § 55 stavebního zákona se minimálně každé 4 roky územní plán vyhodnocuje a zpracovává se zpráva o jeho uplatňování. Z takovéto zprávy pak například může vzejít i to, že se původně vymezené zastavitelné

plochy již zkonsumovaly výstavbou a je tedy potřeba vymezit plochy nové.

K bodu 19 námitky:

Zde se pořizovateli jeví jako nepochopitelná a nerelevantní argumentace podatelů, že kvůli absenci staveb se zázemím pro turisty a rekreanty bude docházet k většímu znečištění, neboť návštěvníci cyklostezky, rybáři a osoby koupající se ve vodní nádrži Rozkoš nebudou mít kam vyhodit odpadky, kde vyměšovat atd. Zájem podatelů totiž není vymezit plochu rekreace hromadné, ale individuální, tedy soukromé a pro zmíněné osoby nevyužitelné.

Na základě výše uvedených důvodů tedy pořizovatel považuje za nutné rozhodnout o této námitce tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/14038/2016/OVRR/Bal

Podatel

Pavel Starý, nar. 4. 10. 1969, bytem Příbyslavská 673, 549 01 Nové Město nad Metují, zastoupen na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Text podání

Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii vypracované společností Stapring, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreační lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Rozhodnutí o námitce

Výrok

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatele pak zdůrazňují požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Pořizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatele. Ten vlastní pozemek parc. č. 138/9 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

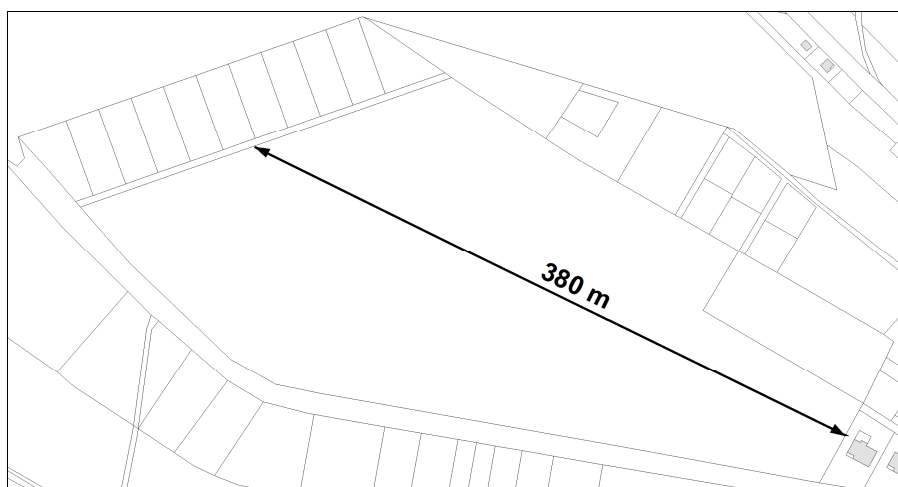
Na základě uvedeného je patrné, že podatel je oprávněn podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/9 ve vlastnictví podatele, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatele a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/8, parc. č. 138/10 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv

nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatele nijak dotknout. Vyhodnocení této připomínky je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Pořizovatel vzal dále v úvahu, že podatel klade důraz na zařazení plochy rekreace zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan a dále, že v rámci veřejného projednání obdržel postupně podání se shodným požadavkem od všech vlastníků těchto pozemků. Od vlastníků ostatních pozemků náležejících do plochy změny v krajině K2/1e pak pořizovatel připomínku ani námitku neobdržel žádnou. Lze tedy provést úvahu, že se zde jedná o záměr pouze vlastníků pozemků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan na vymezení plochy pro rekreaci na těchto pozemcích. Shodně vymezenou zastavitelnou plochu individuální rekreace označenou jako Z16 pak obsahoval počáteční návrh ÚP, který byl určen pro projednání podle § 50 stavebního zákona (tzv. společné jednání).

Území dotčené námitkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Od obce k němu vede polní cesta o přibližné délce 480 m. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídá zastavitelné ploše Z16 z jednání dle § 50 stavebního zákona a představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy o celkové rozloze 11.024 m² (pokud se použijí údaje o výměře pozemků uvedených v katastru nemovitostí), tvořící pás o délce 210 m (severní strana pozemků) až 226 m (jižní strana pozemků) podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

Území dotčené námitkou se nachází ve volné krajině, nenavazuje na vymezené zastavěné území. Pokud se vezme záměr vlastníků jako celek, pak střední vzdálenost od zastavěného území obce Lhota u Nahořan je přibližně 380 m, jak ilustruje přiložený obrázek:



Zastavěné území vymezené na poloostrově, který je od předmětných pozemků severně přes zátoku a je tak oddělen vodní plochou, je

nutno považovat v této úvaze za irelevantní právě z důvodu jeho trvalého oddělení vodní plochou a tedy nulovou návazností.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Námitka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny s naprosto žádnou návazností na vymezené zastavěné území a bez kontextu s obcí Lhota u Nahořan. Pokud se vezme v úvahu záměr na všech pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan (tj. zastavitelná plocha Z16 ze společného jednání podle § 50 stavebního zákona), tak by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 210 až 226 m dlouhou bariéru.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Námitka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch.

Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveny nejednomu bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto

plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatel v námitce dále uvádí, že *v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout*. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení námítky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území*. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v námitce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatele představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území absolutně nesplňuje. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku. Pořizovatel má za to, že vyhovění námitce by představovalo výrazné odchýlení od s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi i veřejností projednaného a Zastupitelstvem obce Nahořany schváleného zadání ÚP a bylo by

tak v rozporu s postupem pořizování ÚP, který je dán příslušnými ustanoveními stavebního zákona, zejména § 50 odst. 1, dle kterého pořizovatel pořídí zpracování návrhu ÚP na základě schváleného zadání ÚP. Možno jen dodat, že zadání ÚP nebylo podatelem ani nikým jiným připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.* Zde je nutné zopakovat, že námitka (resp. celkový záměr vyjádřený i v námitkách ostatních vlastníků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan) představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci bez jakékoliv návaznosti a kontextu na zastavěné území obce Lhota u Nahořan. Tato plocha by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

K bodu 5 námítky:

Podatel upozorňuje na nedostatečné odůvodnění stanoviska Krajského úřadu Královéhradeckého kraje (dále jen „krajský úřad“), č.j. 31442/ZP/2015 ze dne 8. 12. 2015, které pořizovatel obdržel v rámci řízení podle § 50 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16, která představovala zastavitelnou plochu pro individuální rekreaci právě na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Tento nesouhlas byl odůvodněn větou: *že se jedná o vymezení nové zastavitelné lokality, která nenavazuje na zastavěné území, jejím umístěním dochází k narušení souvislého půdního bloku.*

Pořizovatel vyhodnotil toto upozornění podatele jako relevantní a z tohoto důvodu a s ohledem na ustanovení § 3 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, si od krajského úřadu vyžádal písemné

doplnění odůvodnění nemožnosti vymezení zastavitelné plochy Z16 na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Krajský úřad toto doplnění vydal dne 6. 3. 2017 pod č.j. KUKHK-8278/ZP/2017 a uvádí v něm následující: *Krajský úřad posuzoval návrh územního plánu a s ním všechny vymezené zastavitelné plochy jako celkovou urbanistickou koncepci a to především ve vztahu k zákonu č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“). Na základě této skutečnosti byl ve výše uvedeném stanovisku krajským úřadem uplatněn souhlas se zastavitelnými plochami, kterými je dotčeno více, než 35 ha pozemků náležících do zemědělského půdního fondu a kterými je umožněn rozvoj obce v každé její části a v dostatečném rozsahu. Dále byl krajským úřadem uplatněn nesouhlas s vymezením navrhované plochy Z16 (plochy staveb pro rodinnou rekreaci) v katastrálním území Lhota u Nahořan, a to především vzhledem k tomu, že umístění předmětné plochy je v rozporu s obecnými zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona ZPF. Plocha nenavazuje na zastavěné území, narušuje organizaci zemědělského fondu, nevhodně zasahuje do celistvého intenzivně obhospodařovaného půdního bloku, její umístění nevhodně zasahuje do volné krajiny. Vymezení předmětné plochy je z výše uvedených důvodů z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nežádoucí.*

Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že podle ust. § 4 zákona ZPF je pro nezemědělské účely nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, je nutno zejména co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu. Nezbytnost odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely nebyla u předmětné plochy prokázána.

Podle ust. § 1 odst. 1 zákona ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu. Zemědělský půdní fond je jednou z hlavních složek životního prostředí, ochranou zemědělského půdního fondu je zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Krajský úřad postupoval při uplatnění nesouhlasného stanoviska k navrhované ploše Z16 na základě výše uvedených zásad a tedy v souladu se zákonem ZPF a stavebním zákonem.

Pořizovatel považuje toto doplnění odůvodnění za plně dostačující a jednoznačně prokazující a odůvodňující převahu veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu, vyjádřeného v příslušných ustanoveních zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, nad soukromým zájmem podatele námítky. Vyhověním námítce by tak pořizovatel postupoval v rozporu s ustanovením § 51 stavebního zákona, dle kterého má pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotit výsledky projednání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona a zajistit úpravu návrhu. Současně by pořizovatel nebyl schopen kladně přezkoumat soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, jak ukládá ustanovení § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona.

Dále je v námítce uvedeno: *Pokud by překážkou pro povolení výstavby v lokalitě Z16 mělo být to, že tato lokalita nenavazuje na zastavěné území, pak není nic jednoduššího, než tuto lokalitu zvětšit a protáhnout směrem k části obce Nahořany - Lhota.* Dále podatel navrhuje dvě varianty (směry), jak toto učinit: a) jihovýchodně od pozemku p.č. 138/12, tj. přes pozemky p.č. 110/1-13 (vše v k.ú. Lhota u Nahořan), tj. podél zátoky, nebo b) přes pozemky p.č. 338/4, 338/5, 129/10-20 a 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan. Nahlédnutím do grafické části tohoto opatření obecné povahy, případně do veřejně přístupných mapových portálů (viz obrázek níže, na kterém je rovněž vidět výše popsaná hodnotná urbanistická struktura obce), lze jednoznačně konstatovat, že takové řešení by bylo naprosto v rozporu se základními urbanistickými pravidly obecně i konkrétní urbanistickou strukturou území obce Lhota u Nahořan, která je již popsána výše, stejně tak s již citovanými základními cíli územního plánování definovanými stavebním zákonem, a dále s prioritami stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.



K bodu 6 námitky:

Podatel upozorňuje na nedostatečné odůvodnění stanoviska krajského úřadu č.j. 2202/ZP/2014 ze dne 14. 12. 2015 (dále jen „stanovisko SEA“), které pořizovatel obdržel na základě své žádosti podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16 s odkazem na shodně negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí a krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství.

Zde je nutné citovat ustanovení § 10g odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon EIA“), dle kterého *příslušný úřad vydá na základě návrhu koncepce, vyjádření k němu podaných a veřejného projednání stanovisko k posouzení vlivů provádění koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ve lhůtě do 30 dnů ode dne obdržení zápisu z veřejného projednání návrhu koncepce*. Rovněž dle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona pořizovatel zašle mimo jiné stanoviska a připomínky příslušnému úřadu (tj. krajskému úřadu) jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona EIA. Z těchto ustanovení je tedy jasné patrné, že příslušný úřad vydává své stanovisko (tj. stanovisko SEA) mimo jiné také na základě obdržených stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel má za to, že odůvodnění stanoviska příslušného úřadu spočívající v odkazu na stanoviska jednotlivých dotčených orgánů je plně dostačující, pokud je splněna podmínka, že tato stanoviska dotčených orgánů řádné odůvodnění obsahují. V opačném případě by příslušný úřad případný nesouhlas de facto odůvodňoval duplicitně.

Krajský úřad pak vydal negativní stanovisko nejenom s poukazem na negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí č.j. 9955/2015/OZP/TovJ, ale také na stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství č.j. 31442/ZP/2015, tj. stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, jehož odůvodnění je výše rozebíráno u bodu 5. Negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí k lokalitě Z16 je pak odůvodněno tím, že *navrhovaná lokalita nemá žádnou návaznost na zastavěné území, ani zastavitelné plochy, není respektována původní struktura sídla, přírodní hodnoty území, její umístění je rovněž v rozporu s Preventivním hodnocením krajinného rázu území ORP Nové Město nad Metují, zpracovaného Společností pro životní prostředí spol. s r.o., Brno, v říjnu 2012 (dále jen „Preventivní hodnocení KR“), jako*

odborný podklad pro rozhodování orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Podatel upozorňuje, že v Preventivním hodnocení KR je vlastní vodní plocha zařazena do IV. kategorie ochrany krajinného rázu. Ten podatel považuje za druhý nejnižší stupeň ochrany. Tento předpoklad však není pravdivý. Zde je možné uznat jistou metodologickou nelogičnost dokumentu a zmatenost termínů „stupeň“ a „kategorie“ ochrany krajinného rázu. Jako zásadní je však zmínit, jak je IV. kategorie ochrany krajinného rázu v tomto dokumentu definována: *Zahrnuje celky se zvýšenou přírodní hodnotou, které jsou zvláště chráněnými územími nebo mají specifický význam pro krajinný ráz.* Z grafické přílohy je pak patrné, že do této kategorie je zařazena vodní nádrž Rozkoš, evropsky významná lokalita Tuří rybník, evropsky významná lokalita Zbytka a evropsky významná lokalita Halín. Pro všechny tyto lokality jsou stanoveny tyto regulativy: *1) tato území se zvýšenou přírodní hodnotou i jejich okolí v pásu cca 100 m jsou považována za nezastavitelné plochy; 2) důsledná ochrana biotopů zvláště chráněných nebo ohrožených, popř. vzácných druhů rostlin a živočichů.*

Podatel dále tvrdí, že závazným stanoviskem Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí 9955/2015/OZP/TovJ je zasahováno do vlastnických práv soukromých osob s poukazem na odlišný přístup k lokalitě Z16 a Z17.

Zde je nutné uvést, že lokalita Z16 by byla v daném území naprosto novou zastavitelnou plochou, bez návaznosti na jiné urbanizované části obce, jak bylo podrobněji popsáno výše. Lokalita Z17 naopak vychází z dlouhodobé koncepce, kdy se zde již v minulosti začal pořizovat regulační plán a kdy plocha navazuje na stávající rekreační areály, koordinované se sousedním územím obce Velká Jesenice. V roce 2013 bylo schváleno zadání změny č. 4 územního plánu obce Nahořany a současně zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš. Zahájením pořizování nového ÚP bylo od dalšího pořizování těchto dokumentací upuštěno, ale v zadání nového ÚP je v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ uvedeno: *řešení území poloostrova Rozkoš (severně od hráze vodní nádrže) bude vycházet ze schváleného zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš z února 2013.* Návrh ÚP tento požadavek respektuje, zastavitelnou plochou Z17 doplňuje stávající rekreační využívání poloostrova Rozkoš a současně rozhodování o změnách v území v rámci plochy Z17 podmiňuje vydáním regulačního plánu, pro který rovnou v kapitole I.1.c) stanovuje jeho zadání. Z uvedeného je jednoznačně patrná odlišnost ploch Z16 a Z17 a tedy i legitimního jiného přístupu k řešení těchto lokalit.

Dále je nutné zmínit, že na pozemcích dotčených námitkou nový ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany, nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv podatele, tj. významně nemění podmínky využití tohoto území.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

K bodu 7 námitky:

Podatel zde uvádí, že publikace Preventivní hodnocení KR se dívá na předmětnou lokalitu pouze z jednoho pohledu a dále, že nelze bez dalšího přejímat zde uvedené závěry a doporučení. S tímto nelze než souhlasit. Dokument, který má hodnotit krajinný ráz, logicky z ochrany krajiny vycházet musí. V souladu s druhou tezí podatele pak postupoval i dotčený orgán ochrany přírody, kdy nepřistoupil k požadavku uvedenému v Preventivním hodnocení KR kategoricky a netrval na absolutní nezastavitelnosti území ve vzdálenosti 100 m od vodní hladiny, jak tomu svědčí jeho stanovisko, kterým nerozporoval vymezení zastavitelné plochy Z17. Nicméně logicky a legitimně využil tento odborný dokument k odůvodnění svého negativního stanoviska k ploše Z16. Pořizovatel se s tímto postupem ztotožňuje, zejména z důvodů, které jsou uvedeny výše při rozboru souladu tohoto záměru podatelů s cíli a úkoly územního plánování stanovenými stavebním zákonem. Zmíněný postup je tedy v souladu s názorem podatelů uvedeném ve 3. odstavci tohoto bodu námitky.

Dále podatel uvádí citaci ze str. 34 Preventivního hodnocení KR: *Vodní dílo Rozkoš bylo do této skupiny (tj. krajinného celku s málo zachovalým krajinným rázem – pozn. pořizovatele) zařazeno jen účelově, protože hodnotu nově vzniklého krajinného rázu jezerní krajiny nelze určit a je diskutabilní.* Pořizovatel na této větě nevidí naprosto nic problematického, naopak zpracovatel Preventivního hodnocení KR zde přiznává diskutabilnost hodnocení míry zachovalosti krajinného rázu. S tímto hodnocením míry zachovalosti však není v rozporu skutečnost, že vodní nádrž Rozkoš představuje jeden z vymezených celků se zvýšenou přírodní hodnotou, pro kterou byla stanovena kategorie IV. ochrany krajinného rázu (k tomu dále odůvodnění uvedené v bodu 6).

Podatel dále uvádí, že dotčené pozemky jsou viditelné jen z velmi blízké vzdálenosti a dle jeho názoru je tedy zásah do krajinného rázu zanedbatelný. Dokument Preventivní hodnocení KR udává tuto definici: *Krajinný ráz se odvíjí od trvalých ekologických podmínek a ekosystémových režimů krajiny, tedy základních přírodních vlastností dané krajiny (přírodních podmínek území). V těchto rámcích je krajinný ráz dotvářen (krajiny přírodní) až vytvářen (krajiny antropicky přeměněné) lidskou činností a životem lidí v nich (krajinotvornými způsoby využívání území). Krajinný ráz je vytvářen souborem typických přírodních a člověkem vytvářených znaků, které jsou lidmi vnímány a které identifikují určitý prostor. Typické znaky krajinného rázu tedy vytvářejí obraz dané krajiny.* Podle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/2006 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je krajinným rázem zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Na základě těchto definic je patrné, že negativní zásah do krajinného rázu nemusí nutně znamenat záměr představující něco pohledově exponovaného, hmotově výrazného apod., ale například i samotná urbanizace území, změna v prostupnosti krajiny, změna jejího charakteru apod., a tedy i změna z volné krajiny (pole, louky), na plochu oplocené individuální rekreace s drobnými stavbami. Důvody pro konkrétní ochranu předmětného území jsou již popsány výše.

K bodu 8 námitky:

Podatel zmiňuje odborný dokument „Vodní dílo Rozkoš“ vypracovaný Ing. Přemyslem Stahlem pro Povodí Labe, státní podnik. Zde je nutné konstatovat, že není pravdivé tvrzení, že tento představuje územně analytický podklad, na rozdíl od dokumentu Preventivní hodnocení KR. Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, se jako sledovaný jev v rámci územně analytických podkladů objevuje i oblast a místo krajinného rázu včetně jejich charakteristik. Současně lze ovšem konstatovat, že se dle citované přílohy vyhlášky v rámci územně analytických podkladů vedou i informace o záměrech v území. Nicméně Povodí Labe, státní podnik žádná data o svých záměrech, která zmiňují podatelé, neuplatnil ani v rámci pořizování územně analytických podkladů, ani v rámci pořizování ÚP.

Pro úplnost lze doplnit, že zmíněný dokument nebyl nikdy projednán s dotčenými orgány a nebyla tedy ověřena jeho přijatelnost z hlediska veřejných zájmů dotčenými orgány chráněnými.

K bodu 9 námitky:

K tomuto bodu lze pouze uvést to, že podatel svůj názor nepodkládá naprosto žádným odůvodněním, ani konkretizací, v čem zmíněný nesoulad s metodikami spatřuje.

K bodům 10-12 a 14-17 námitky:

Podatel v těchto bodech zpochybňuje dokumentaci posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí zpracovanou společností EMPLA AG, spol. s r.o. (dále jen „dokumentace SEA“). Zde pořizovatel přiznává jistou diskutabilnost provedení hodnocení. Současně ovšem jako daleko důležitější a závažnější vnímá jiné důvody, ze kterých je vyhovění námitce nepřijatelné a které jsou podrobně rozebírány výše.

V těchto bodech podatel vyslovuje názor o nepřiměřeném omezování jeho vlastnických práv, nicméně nekonkretizuje, v čem toto omezování spatřuje. Zde je možné pouze zopakovat, že na pozemcích dotčených námitkou ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany a nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv žadatele, a dále lze znovu poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51, citovaného výše u bodu 6.

K bodu 13 námitky:

Podatel uvádí, že spolu s dalšími vlastníky pozemků v lokalitě Z16 opakovaně žádal o změnu územního plánu. Pořizovatel však v této věci návrh na pořízení změny územního plánu ve smyslu ustanovení § 46 odst. 2 stavebního zákona neobdržel. Současně lze konstatovat, že v rámci procesu pořizování nového ÚP podatel žádným způsobem nepřipomínkoval zadání nového ÚP, které mimo jiné zakazuje vymezování nových zastavitelných ploch bez návaznosti na již zastavěné území.

K bodu 18 námitky:

Podatel uvádí názor, že dle něj není stávající návrh ÚP (a tedy bez lokality Z16) v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona. Jako jediný obecný důvod uvádí, že návrh ÚP nevytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Dále již podatel nepoukazuje na žádnou konkrétní část návrhu ÚP, která by toto měla naplňovat. Pořizovatel výše podrobně odůvodnil, že např. v lokalitě Lhoty u Nahořan ÚP navrhuje cca 13 % rozvoj a je přesvědčen, že takovýto navržený rozvoj je pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území plně dostačující. Zde je současně možné zmínit, že dle ustanovení § 55 stavebního zákona se minimálně každé 4 roky územní plán vyhodnocuje a zpracovává se zpráva o jeho uplatňování. Z takovéto zprávy pak například může vzejít i to, že se původně vymezené zastavitelné

plochy již zkonsumovaly výstavbou a je tedy potřeba vymezit plochy nové.

K bodu 19 námitky:

Zde se pořizovateli jeví jako nepochopitelná a nerelevantní argumentace podatele, že *kvůli absenci staveb se zázemím pro turisty a rekreanty bude docházet k většímu znečištění, neboť návštěvníci cyklostezky, rybáři a osoby koupající se ve vodní nádrži Rozkoš nebudou mít kam vyhodit odpadky, kde vyměšovat atd.* Zájem podatele totiž není vymezit plochu rekreace hromadné, ale individuální, tedy soukromé a pro zmíněné osoby nevyužitelné.

Na základě výše uvedených důvodů tedy pořizovatel považuje za nutné rozhodnout o této námitce tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/14034/2016/OVRR/Bal

Podatel

MUDr. Tomáš Karban, nar. 25. 4. 1977, bytem Rohenice 40, 517 71 Rohenice, zastoupen na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Text podání

Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii

vypracované společností Stapring, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreační lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Rozhodnutí o námitce

Výrok

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatele pak zdůrazňují požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Požizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatele. Ten vlastní pozemek parc. č. 138/10 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

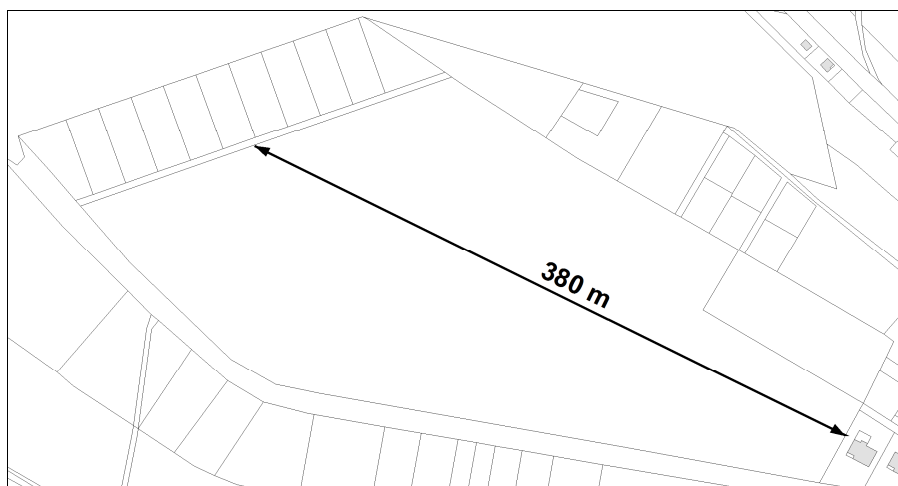
V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

Na základě uvedeného je patrné, že podatel je oprávněn podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/10 ve vlastnictví podatele, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatele, a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/9, parc. č. 138/11 a přiléhající části pozemku parc. č. 138/1 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatele nijak dotknout. Vyhodnocení této připomínky je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Pořizovatel vzal dále v úvahu, že podatel klade důraz na zařazení plochy rekreace zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan a dále, že v rámci veřejného projednání obdržel postupně podání se shodným požadavkem od všech vlastníků těchto pozemků. Od vlastníků ostatních pozemků náležejících do plochy změny v krajině K2/1e pak pořizovatel připomínku ani námitku neobdržel žádnou. Lze tedy provést úvahu, že se zde jedná o záměr pouze vlastníků pozemků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan na vymezení plochy pro rekreaci na těchto pozemcích. Shodně vymezenou zastavitelnou plochu individuální rekreace označenou jako Z16 pak obsahoval počáteční návrh ÚP, který byl určen pro projednání podle § 50 stavebního zákona (tzv. společné jednání).

Území dotčené námitkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Od obce k němu vede polní cesta o přibližné délce 480 m. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídá zastavitelné ploše Z16 z jednání dle § 50 stavebního zákona a představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy o celkové rozloze 11.024 m² (pokud se použijí údaje o výměře pozemků uvedených v katastru nemovitostí), tvořící pás o délce 210 m (severní strana pozemků) až 226 m (jižní strana pozemků) podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

Území dotčené námitkou se nachází ve volné krajině, nenavazuje na vymezené zastavěné území. Pokud se vezme záměr vlastníků jako celek, pak střední vzdálenost od zastavěného území obce Lhota u Nahořan je přibližně 380 m, jak ilustruje přiložený obrázek:



Zastavěné území vymezené na poloostrově, který je od předmětných pozemků severně přes zátoku a je tak oddělen vodní plochou, je nutno považovat v této úvaze za irelevantní právě z důvodu jeho trvalého oddělení vodní plochou a tedy nulovou návazností.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Námitka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny s naprosto žádnou návazností na vymezené zastavěné území a bez kontextu s obcí Lhota u Nahořan. Pokud se vezme v úvahu záměr na všech pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan (tj. zastavitelná plocha Z16 ze společného jednání podle § 50 stavebního zákona), tak by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 210 až 226 m dlouhou bariéru.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Námitka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch.

Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveny nejednomu bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy

zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatel v námitce dále uvádí, že *v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout*. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení námítky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území*. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v námitce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatele představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území absolutně nesplňuje. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku. Pořizovatel má za to, že vyhovění námitce by představovalo výrazné odchýlení od s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi i veřejností projednaného a Zastupitelstvem obce Nahořany schváleného zadání ÚP a bylo by tak v rozporu s postupem pořizování ÚP, který je dán příslušnými ustanoveními stavebního zákona, zejména § 50 odst. 1, dle kterého pořizovatel pořídí zpracování návrhu ÚP na základě schváleného

zadání ÚP. Možno jen dodat, že zadání ÚP nebylo podatelem ani nikým jiným připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.* Zde je nutné zopakovat, že námitka (resp. celkový záměr vyjádřený i v námitkách ostatních vlastníků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan) představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci bez jakékoliv návaznosti a kontextu na zastavěné území obce Lhota u Nahořan. Tato plocha by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

K bodu 5 námítky:

Podatel upozorňuje na nedostatečné odůvodnění stanoviska Krajského úřadu Královéhradeckého kraje (dále jen „krajský úřad“), č.j. 31442/ZP/2015 ze dne 8. 12. 2015, které pořizovatel obdržel v rámci řízení podle § 50 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16, která představovala zastavitelnou plochu pro individuální rekreaci právě na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Tento nesouhlas byl odůvodněn větou: *že se jedná o vymezení nové zastavitelné lokality, která nenavazuje na zastavěné území, jejím umístěním dochází k narušení souvislého půdního bloku.*

Pořizovatel vyhodnotil toto upozornění podatele jako relevantní a z tohoto důvodu a s ohledem na ustanovení § 3 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, si od krajského úřadu vyžádal písemné doplnění odůvodnění nemožnosti vymezení zastavitelné plochy Z16 na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Krajský úřad toto doplnění vydal dne 6. 3. 2017 pod č.j. KUKHK-8278/ZP/2017 a uvádí v něm následující: *Krajský úřad posuzoval návrh územního plánu a s ním všechny vymezené zastavitelné plochy jako celkovou urbanistickou koncepci a to především ve vztahu k zákonu č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“). Na základě této skutečnosti byl ve výše uvedeném stanovisku krajským úřadem uplatněn souhlas se zastavitelnými plochami, kterými je dotčeno více, než 35 ha pozemků náležících do zemědělského půdního fondu a kterými je umožněn rozvoj obce v každé její části a v dostatečném rozsahu. Dále byl krajským úřadem uplatněn nesouhlas s vymezením navrhované plochy Z16 (plochy staveb pro rodinnou rekreaci) v katastrálním území Lhota u Nahořan, a to především vzhledem k tomu, že umístění předmětné plochy je v rozporu s obecnými zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona ZPF. Plocha nenavazuje na zastavěné území, narušuje organizaci zemědělského fondu, nevhodně zasahuje do celistvého intenzivně obhospodařovaného půdního bloku, její umístění nevhodně zasahuje do volné krajiny. Vymezení předmětné plochy je z výše uvedených důvodů z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nežádoucí.*

Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že podle ust. § 4 zákona ZPF je pro nezemědělské účely nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, je nutno zejména co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu. Nezbytnost odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely nebyla u předmětné plochy prokázána.

Podle ust. § 1 odst. 1 zákona ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu. Zemědělský půdní fond je jednou z hlavních složek životního prostředí, ochranou zemědělského půdního fondu je zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Krajský úřad postupoval při uplatnění nesouhlasného stanoviska k navrhované ploše Z16 na základě výše uvedených zásad a tedy v souladu se zákonem ZPF a stavebním zákonem.

Pořizovatel považuje toto doplnění odůvodnění za plně dostačující a jednoznačně prokazující a odůvodňující převahu veřejného zájmu

ochrany zemědělského půdního fondu, vyjádřeného v příslušných ustanoveních zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, nad soukromým zájmem podatele námítky. Vyhověním námítce by tak pořizovatel postupoval v rozporu s ustanovením § 51 stavebního zákona, dle kterého má pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotit výsledky projednání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona a zajistit úpravu návrhu. Současně by pořizovatel nebyl schopen kladně přezkoumat soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, jak ukládá ustanovení § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona.

Dále je v námítce uvedeno: *Pokud by překážkou pro povolení výstavby v lokalitě Z16 mělo být to, že tato lokalita nenavazuje na zastavěné území, pak není nic jednoduššího, než tuto lokalitu zvětšit a protáhnout směrem k části obce Nahořany - Lhota.* Dále podatel navrhuje dvě varianty (směry), jak toto učinit: a) jihovýchodně od pozemku p.č. 138/12, tj. přes pozemky p.č. 110/1-13 (vše v k.ú. Lhota u Nahořan), tj. podél zátoky, nebo b) přes pozemky p.č. 338/4, 338/5, 129/10-20 a 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan. Nahlédnutím do grafické části tohoto opatření obecné povahy, případně do veřejně přístupných mapových portálů (viz obrázek níže, na kterém je rovněž vidět výše popsaná hodnotná urbanistická struktura obce), lze jednoznačně konstatovat, že takové řešení by bylo naprosto v rozporu se základními urbanistickými pravidly obecně i konkrétní urbanistickou strukturou území obce Lhota u Nahořan, která je již popsána výše, stejně tak s již citovanými základními cíli územního plánování definovanými stavebním zákonem, a dále s prioritami stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.



K bodu 6 námitky:

Podatel upozorňuje na nedostatečné odůvodnění stanoviska krajského úřadu č.j. 2202/ZP/2014 ze dne 14. 12. 2015 (dále jen „stanovisko SEA“), které pořizovatel obdržel na základě své žádosti podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16 s odkazem na shodně negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí a krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství.

Zde je nutné citovat ustanovení § 10g odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon EIA“), dle kterého *příslušný úřad vydá na základě návrhu koncepce, vyjádření k němu podaných a veřejného projednání stanovisko k posouzení vlivů provádění koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ve lhůtě do 30 dnů ode dne obdržení zápisu z veřejného projednání návrhu koncepce.* Rovněž dle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona pořizovatel zašle mimo jiné stanoviska a připomínky příslušnému úřadu (tj. krajskému úřadu) jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona EIA. Z těchto ustanovení je tedy jasné patrné, že příslušný úřad vydává své stanovisko (tj. stanovisko SEA) mimo jiné také na základě obdržených stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel má za to, že odůvodnění stanoviska příslušného úřadu spočívající v odkazu na stanoviska jednotlivých dotčených orgánů je plně dostačující, pokud je splněna podmínka, že tato stanoviska dotčených orgánů řádné odůvodnění obsahují. V opačném případě by příslušný úřad případný nesouhlas de facto odůvodňoval duplicitně.

Krajský úřad pak vydal negativní stanovisko nejenom s poukazem na negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí č.j. 9955/2015/OZP/TovJ, ale také na stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství č.j. 31442/ZP/2015, tj. stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, jehož odůvodnění je výše rozebíráno u bodu 5. Negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí k lokalitě Z16 je pak odůvodněno tím, že *navrhovaná lokalita nemá žádnou návaznost na zastavěné území, ani zastavitelné plochy, není respektována původní struktura sídla, přírodní hodnoty území, její umístění je rovněž v rozporu s Preventivním hodnocením krajinného rázu území ORP Nové Město nad Metují, zpracovaného Společností pro životní prostředí spol. s r.o., Brno, v říjnu 2012 (dále jen „Preventivní hodnocení KR“), jako*

odborný podklad pro rozhodování orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Podatel upozorňuje, že v Preventivním hodnocení KR je vlastní vodní plocha zařazena do IV. kategorie ochrany krajinného rázu. Ten podatel považuje za druhý nejnižší stupeň ochrany. Tento předpoklad však není pravdivý. Zde je možné uznat jistou metodologickou nelogičnost dokumentu a zmatenost termínů „stupeň“ a „kategorie“ ochrany krajinného rázu. Jako zásadní je však zmínit, jak je IV. kategorie ochrany krajinného rázu v tomto dokumentu definována: *Zahrnuje celky se zvýšenou přírodní hodnotou, které jsou zvláště chráněnými územími nebo mají specifický význam pro krajinný ráz.* Z grafické přílohy je pak patrné, že do této kategorie je zařazena vodní nádrž Rozkoš, evropsky významná lokalita Tuří rybník, evropsky významná lokalita Zbytka a evropsky významná lokalita Halín. Pro všechny tyto lokality jsou stanoveny tyto regulativy: *1) tato území se zvýšenou přírodní hodnotou i jejich okolí v pásu cca 100 m jsou považována za nezastavitelné plochy; 2) důsledná ochrana biotopů zvláště chráněných nebo ohrožených, popř. vzácných druhů rostlin a živočichů.*

Podatel dále tvrdí, že závazným stanoviskem Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí 9955/2015/OZP/TovJ je zasahováno do vlastnických práv soukromých osob s poukazem na odlišný přístup k lokalitě Z16 a Z17.

Zde je nutné uvést, že lokalita Z16 by byla v daném území naprosto novou zastavitelnou plochou, bez návaznosti na jiné urbanizované části obce, jak bylo podrobněji popsáno výše. Lokalita Z17 naopak vychází z dlouhodobé koncepce, kdy se zde již v minulosti začal pořizovat regulační plán a kdy plocha navazuje na stávající rekreační areály, koordinované se sousedním územím obce Velká Jesenice. V roce 2013 bylo schváleno zadání změny č. 4 územního plánu obce Nahořany a současně zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš. Zahájením pořizování nového ÚP bylo od dalšího pořizování těchto dokumentací upuštěno, ale v zadání nového ÚP je v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ uvedeno: *řešení území poloostrova Rozkoš (severně od hráze vodní nádrže) bude vycházet ze schváleného zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš z února 2013.* Návrh ÚP tento požadavek respektuje, zastavitelnou plochou Z17 doplňuje stávající rekreační využívání poloostrova Rozkoš a současně rozhodování o změnách v území v rámci plochy Z17 podmiňuje vydáním regulačního plánu, pro který rovnou v kapitole I.1.c) stanovuje jeho zadání. Z uvedeného je jednoznačně patrná odlišnost ploch Z16 a Z17 a tedy i legitimního jiného přístupu k řešení těchto lokalit.

Dále je nutné zmínit, že na pozemcích dotčených námitkou nový ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany, nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv podatele, tj. významně nemění podmínky využití tohoto území.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

K bodu 7 námitky:

Podatel zde uvádí, že publikace Preventivní hodnocení KR se dívá na předmětnou lokalitu pouze z jednoho pohledu a dále, že nelze bez dalšího přejímat zde uvedené závěry a doporučení. S tímto nelze než souhlasit. Dokument, který má hodnotit krajinný ráz, logicky z ochrany krajiny vycházet musí. V souladu s druhou tezí podatele pak postupoval i dotčený orgán ochrany přírody, kdy nepřistoupil k požadavku uvedenému v Preventivním hodnocení KR kategoricky a netrval na absolutní nezastavitelnosti území ve vzdálenosti 100 m od vodní hladiny, jak tomu svědčí jeho stanovisko, kterým nerozporoval vymezení zastavitelné plochy Z17. Nicméně logicky a legitimně využil tento odborný dokument k odůvodnění svého negativního stanoviska k ploše Z16. Pořizovatel se s tímto postupem ztotožňuje, zejména z důvodů, které jsou uvedeny výše při rozboru souladu tohoto záměru podatelů s cíli a úkoly územního plánování stanovenými stavebním zákonem. Zmíněný postup je tedy v souladu s názorem podatelů uvedeném ve 3. odstavci tohoto bodu námitky.

Dále podatel uvádí citaci ze str. 34 Preventivního hodnocení KR: *Vodní dílo Rozkoš bylo do této skupiny (tj. krajinného celku s málo zachovalým krajinným rázem – pozn. pořizovatele) zařazeno jen účelově, protože hodnotu nově vzniklého krajinného rázu jezerní krajiny nelze určit a je diskutabilní.* Pořizovatel na této větě nevidí naprosto nic problematického, naopak zpracovatel Preventivního hodnocení KR zde přiznává diskutabilnost hodnocení míry zachovalosti krajinného rázu. S tímto hodnocením míry zachovalosti však není v rozporu skutečnost, že vodní nádrž Rozkoš představuje jeden z vymezených celků se zvýšenou přírodní hodnotou, pro kterou byla stanovena kategorie IV. ochrany krajinného rázu (k tomu dále odůvodnění uvedené v bodu 6).

Podatel dále uvádí, že dotčené pozemky jsou viditelné jen z velmi blízké vzdálenosti a dle jeho názoru je tedy zásah do krajinného rázu zanedbatelný. Dokument Preventivní hodnocení KR udává tuto definici: *Krajinný ráz se odvíjí od trvalých ekologických podmínek a ekosystémových režimů krajiny, tedy základních přírodních vlastností dané krajiny (přírodních podmínek území). V těchto rámcích je krajinný ráz dotvářen (krajiny přírodní) až vytvářen (krajiny antropicky přeměněné) lidskou činností a životem lidí v nich (krajinotvornými způsoby využívání území). Krajinný ráz je vytvářen souborem typických přírodních a člověkem vytvářených znaků, které jsou lidmi vnímány a které identifikují určitý prostor. Typické znaky krajinného rázu tedy vytvářejí obraz dané krajiny.* Podle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/2006 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je krajinným rázem zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Na základě těchto definic je patrné, že negativní zásah do krajinného rázu nemusí nutně znamenat záměr představující něco pohledově exponovaného, hmotově výrazného apod., ale například i samotná urbanizace území, změna v prostupnosti krajiny, změna jejího charakteru apod., a tedy i změna z volné krajiny (pole, louky), na plochu oplocené individuální rekreace s drobnými stavbami. Důvody pro konkrétní ochranu předmětného území jsou již popsány výše.

K bodu 8 námitky:

Podatel zmiňuje odborný dokument „Vodní dílo Rozkoš“ vypracovaný Ing. Přemyslem Stahlem pro Povodí Labe, státní podnik. Zde je nutné konstatovat, že není pravdivé tvrzení, že tento představuje územně analytický podklad, na rozdíl od dokumentu Preventivní hodnocení KR. Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, se jako sledovaný jev v rámci územně analytických podkladů objevuje i oblast a místo krajinného rázu včetně jejich charakteristik. Současně lze ovšem konstatovat, že se dle citované přílohy vyhlášky v rámci územně analytických podkladů vedou i informace o záměrech v území. Nicméně Povodí Labe, státní podnik žádná data o svých záměrech, která zmiňují podatelé, neuplatnil ani v rámci pořizování územně analytických podkladů, ani v rámci pořizování ÚP.

Pro úplnost lze doplnit, že zmíněný dokument nebyl nikdy projednán s dotčenými orgány a nebyla tedy ověřena jeho přijatelnost z hlediska veřejných zájmů dotčenými orgány chráněnými.

K bodu 9 námitky:

K tomuto bodu lze pouze uvést to, že podatel svůj názor nepodkládá naprosto žádným odůvodněním, ani konkretizací, v čem zmíněný nesoulad s metodikami spatřuje.

K bodům 10-12 a 14-17 námitky:

Podatel v těchto bodech zpochybňuje dokumentaci posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí zpracovanou společností EMPLA AG, spol. s r.o. (dále jen „dokumentace SEA“). Zde pořizovatel přiznává jistou diskutabilnost provedení hodnocení. Současně ovšem jako daleko důležitější a závažnější vnímá jiné důvody, ze kterých je vyhovění námitce nepřijatelné a které jsou podrobně rozebírány výše.

V těchto bodech podatel vyslovuje názor o nepřiměřeném omezování jeho vlastnických práv, nicméně nekonkretizuje, v čem toto omezování spatřuje. Zde je možné pouze zopakovat, že na pozemcích dotčených námitkou ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany a nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv žadatele, a dále lze znovu poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51, citovaného výše u bodu 6.

K bodu 13 námitky:

Podatel uvádí, že spolu s dalšími vlastníky pozemků v lokalitě Z16 opakovaně žádal o změnu územního plánu. Pořizovatel však v této věci návrh na pořízení změny územního plánu ve smyslu ustanovení § 46 odst. 2 stavebního zákona neobdržel. Současně lze konstatovat, že v rámci procesu pořizování nového ÚP podatel žádným způsobem nepřipomínkoval zadání nového ÚP, které mimo jiné zakazuje vymezování nových zastavitelných ploch bez návaznosti na již zastavěné území.

K bodu 18 námitky:

Podatel uvádí názor, že dle něj není stávající návrh ÚP (a tedy bez lokality Z16) v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona. Jako jediný obecný důvod uvádí, že návrh ÚP nevytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Dále již podatel nepoukazuje na žádnou konkrétní část návrhu ÚP, která by toto měla naplňovat. Pořizovatel výše podrobně odůvodnil, že např. v lokalitě Lhoty u Nahořan ÚP navrhuje cca 13 % rozvoj a je přesvědčen, že takovýto navržený rozvoj je pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území plně dostačující. Zde je současně možné zmínit, že dle ustanovení § 55 stavebního zákona se minimálně každé 4 roky územní plán vyhodnocuje a zpracovává se zpráva o jeho uplatňování. Z takovéto zprávy pak například může vzejít i to, že se původně vymezené zastavitelné

plochy již zkonsumovaly výstavbou a je tedy potřeba vymezit plochy nové.

K bodu 19 námitky:

Zde se pořizovateli jeví jako nepochopitelná a nerelevantní argumentace podatele, že *kvůli absenci staveb se zázemím pro turisty a rekreanty bude docházet k většímu znečištění, neboť návštěvníci cyklostezky, rybáři a osoby koupající se ve vodní nádrži Rozkoš nebudou mít kam vyhodit odpadky, kde vyměšovat atd.* Zájem podatele totiž není vymezit plochu rekreace hromadné, ale individuální, tedy soukromé a pro zmíněné osoby nevyužitelné.

Na základě výše uvedených důvodů tedy pořizovatel považuje za nutné rozhodnout o této námitce tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/14039/2016/OVRR/Bal

Podatel

MUDr. Miroslav Šercl, nar. 19. 7. 1948, bytem Zámeček 591/12, 500 08 Hradec Králové – Třebeš, 549 01 Nové Město nad Metují, zastoupen na základě plné moci Mgr. Lukášem Slaninou, advokátem ev.č. 14200, vykonávajícím advokacii jako společník společnosti DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s., IČ 02935007, se sídlem Palackého 75/21, 779 00 Olomouc

Text podání

Návrh, aby území dotčené touto námitkou (lokalita K2/1e), zejména pozemky parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan, bylo v územním plánu obce Nahořany zařazeno do plochy se způsobem využití RI (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci), případně s jiným způsobem využití, který bude umožňovat výstavbu drobných staveb pro rekreaci, staveb sociálního zázemí, zpevněných ploch a oplocení.

V případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout, např. regulativy obsažené ve studii

vypracované společností Stapring, s.r.o., v červenci 2014 pod č. 1327 s názvem Rekreační lokalita Lhota u Nahořan – Územní a prostorové regulativy.

Rozhodnutí o námitce

Výrok

Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Vznesené podání se týká plochy změny v krajině K2/1e, kterou tvoří pozemky parc. č. 138/2-13, parc. č. 138/1 (část), parc. č. 110/1-8, parc. č. 110/10-13, parc. č. 139/1 (část), parc. č. 79 (část), parc. č. 103-1 (část), parc. č. 136/1 (část), parc. č. 136/2 a parc. č. 144/4 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podatele pak zdůrazňují požadavek zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Požizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatele. Ten vlastní pozemek parc. č. 138/11 a parc. č. 138/12 a spoluvlastní pozemek parc. č. 138/13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

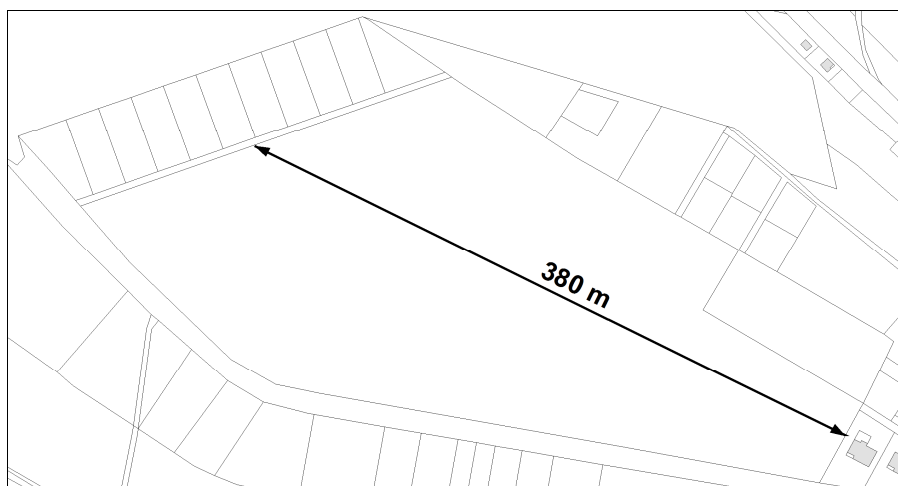
V konkrétním případě se jedná o návrh řešení, který vymezuje plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, zemědělskou a vodohospodářskou (NSpzv), pro kterou stanovuje následující podmínky využití: hlavní využití – krajinná zeleň, zemědělské využití, vodohospodářské využití; přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura, nemotorová doprava, hospodaření v lesích, obecné užívání lesa, ÚSES; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. ÚP dále v plochách NSpzv vylučuje umísťování staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví a ve všech plochách v nezastavěném území ÚP vylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a vylučuje trvalé oplocení.

Na základě uvedeného je patrné, že podatel je oprávněn podat námitku pouze k navrženému řešení na pozemcích parc. č. 138/11 a parc. č. 138/12 ve vlastnictví podatele, parc. č. 138/13 ve spoluvlastnictví podatele, a dále na pozemcích s nimi sousedících, tedy parc. č. 138/10 a přiléhající části pozemků parc. č. 138/1 a parc. č. 110/2 – vše v k.ú. Lhota u Nahořan (dále jen „území dotčené námitkou“). Zbytek podání je pak nutné vyhodnotit jako připomínku, protože návrh řešení na ostatních pozemcích se při citovaných podmínkách využití plochy NSpzv nemůže pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví podatele nijak dotknout. Vyhodnocení této připomínky je pak v příslušné kapitole tohoto opatření obecné povahy.

Pořizovatel vzal dále v úvahu, že podatel klade důraz na zařazení plochy rekreace zejména na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan a dále, že v rámci veřejného projednání obdržel postupně podání se shodným požadavkem od všech vlastníků těchto pozemků. Od vlastníků ostatních pozemků náležejících do plochy změny v krajině K2/1e pak pořizovatel připomínku ani námitku neobdržel žádnou. Lze tedy provést úvahu, že se zde jedná o záměr pouze vlastníků pozemků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan na vymezení plochy pro rekreaci na těchto pozemcích. Shodně vymezenou zastavitelnou plochu individuální rekreace označenou jako Z16 pak obsahoval počáteční návrh ÚP, který byl určen pro projednání podle § 50 stavebního zákona (tzv. společné jednání).

Území dotčené námitkou se nachází západně od obce Lhota u Nahořan, v bezprostřední blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Od obce k němu vede polní cesta o přibližné délce 480 m. Současně lze konstatovat, že výše popsany záměr jako celek odpovídá zastavitelné ploše Z16 z jednání dle § 50 stavebního zákona a představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy o celkové rozloze 11.024 m² (pokud se použijí údaje o výměře pozemků uvedených v katastru nemovitostí), tvořící pás o délce 210 m (severní strana pozemků) až 226 m (jižní strana pozemků) podél pobřeží vodní nádrže Rozkoš, se kterou mají pozemky společnou katastrální hranici.

Území dotčené námitkou se nachází ve volné krajině, nenavazuje na vymezené zastavěné území. Pokud se vezme záměr vlastníků jako celek, pak střední vzdálenost od zastavěného území obce Lhota u Nahořan je přibližně 380 m, jak ilustruje přiložený obrázek:



Zastavěné území vymezené na poloostrově, který je od předmětných pozemků severně přes zátoku a je tak oddělen vodní plochou, je nutno považovat v této úvaze za irelevantní právě z důvodu jeho trvalého oddělení vodní plochou a tedy nulovou návazností.

Stávající urbanistická struktura obce Lhota u Nahořan představuje tradiční návesní okrouhlou ves s malebnou návší, okolo které jsou v kruhu stojící stavení. Směrem západním pak zástavba pokračuje dalšími staveními, která s návší tvoří kompaktní celek. Velikostně patří mezi malé obce, kdy je průměrná šířka zmíněné okrouhlice přibližně 350 m. Toto podrobněji dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy (např. Výkres základního členění území, nebo Hlavní výkres), příp. obrázek zobrazený níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že podaná námitka je v příkrém rozporu se stávající urbanistickou strukturou obce, se kterou není v žádném kontextu, a popírá její doposud dochovaný a velmi hodnotný charakter představující významnou kulturní hodnotu (kulturní hodnotou je takové nesporné hmotné i duchovní kvality, které byly v daném území vytvořeny kulturní činností člověka).

Námitka představuje požadavek výrazně zasahující do volné krajiny s naprosto žádnou návazností na vymezené zastavěné území a bez kontextu s obcí Lhota u Nahořan. Pokud se vezme v úvahu záměr na všech pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan (tj. zastavitelná plocha Z16 ze společného jednání podle § 50 stavebního zákona), tak by po jeho realizaci tvořil z hlediska průchodnosti krajiny výraznou 210 až 226 m dlouhou bariéru.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že námitka je v rozporu s cíli územního plánování, stanovenými v ustanovení § 18 stavebního zákona, zejména s jeho odst. 4, dle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti; s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Námitka je dále v rozporu s kulturními hodnotami řešeného území, zejména s výše popsanou urbanistickou strukturou území, s požadavkem na ochranu krajiny a požadavkem na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch.

Zde je nutné rovněž zmínit, že v rámci obce Lhota u Nahořan ÚP pro další rozvoj bydlení a rekreace navrhuje zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z6 s celkovou výměrou 18.266 m² a funkčním vymezením plochy smíšené obytné venkovské, které mají jako hlavní využití stanoveny nejednomu bydlení, ale i rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují stávající urbanistickou strukturu a nepředstavují zásah do volné krajiny. Vzhledem k velikosti obce Lhota u Nahořan, kdy

zastavěné území centrální části má výměru 144 ha, lze konstatovat, že bilance navrženého rozvojového potenciálu představuje přibližně 13 % a lze ji označit jako přiměřenou a zejména dostatečnou.

Podatel v námitce dále uvádí, že *v případě, že by pořizovatel shledal jako nutné stanovit architektonické podmínky pro výstavbu, je vlastník pozemku ochoten určitá omezení přijmout*. Zde je nutné poukázat na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu či územním rozhodnutím. Územní plán tak nesmí obsahovat například podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami) – viz znění přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Jediným řešením by zde tedy bylo podmínit rozhodování v předmětném území vydáním regulačního plánu. Jako zásadní zde ovšem je skutečnost, že ani stanovené architektonické podmínky pro výstavbu by na výše uvedených důvodech nepřijatelnosti požadavku uvedeného v námitce nic neměnily, a to vzhledem k tomu, jakého jsou tyto důvody charakteru.

Pro posouzení námítky je rovněž podstatné schválené Zadání ÚP Nahořany, které v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ klade tyto požadavky: *Návrh ÚP bude zachovávat původní historický obraz každého sídla; zastavitelné plochy bude vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území*. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace, který je v námitce uveden, tyto požadavky zadání ÚP jednoznačně nesplňuje – jak je popsáno výše, požadavek podatele představuje záměr negativně ovlivňující historický obraz obce a návaznost na zastavěné území absolutně nesplňuje. Zadání ÚP nezmiňuje žádnou možnou výjimku z tohoto jeho požadavku. Pořizovatel má za to, že vyhovění námitce by představovalo výrazné odchýlení od s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi i veřejností projednaného a Zastupitelstvem obce Nahořany schváleného zadání ÚP a bylo by tak v rozporu s postupem pořizování ÚP, který je dán příslušnými ustanoveními stavebního zákona, zejména § 50 odst. 1, dle kterého pořizovatel pořídí zpracování návrhu ÚP na základě schváleného

zadání ÚP. Možno jen dodat, že zadání ÚP nebylo podatelem ani nikým jiným připomínkováno ve smyslu požadavku uvedeného v námitce.

Rovněž při konfrontaci námítky s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se požadavek vyslovený námitkou jeví jako silně problematický a to zejména ve vztahu k prioritám uvedeným v článku 14 a 19: *(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. (19) 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.* Zde je nutné zopakovat, že námitka (resp. celkový záměr vyjádřený i v námitkách ostatních vlastníků parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan) představuje požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci bez jakékoliv návaznosti a kontextu na zastavěné území obce Lhota u Nahořan. Tato plocha by absolutně nerespektovala historicky vzniklou a jasně čitelnou urbanistickou strukturu zástavby obce, která je výše popsána a je i jasně čitelná z grafické části tohoto opatření obecné povahy.

K bodu 5 námítky:

Podatel upozorňuje na nedostatečné odůvodnění stanoviska Krajského úřadu Královéhradeckého kraje (dále jen „krajský úřad“), č.j. 31442/ZP/2015 ze dne 8. 12. 2015, které pořizovatel obdržel v rámci řízení podle § 50 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16, která představovala zastavitelnou plochu pro individuální rekreaci právě na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan. Tento nesouhlas byl odůvodněn větou: *že se jedná o vymezení nové zastavitelné lokality, která nenavazuje na zastavěné území, jejím umístěním dochází k narušení souvislého půdního bloku.*

Pořizovatel vyhodnotil toto upozornění podatele jako relevantní a z tohoto důvodu a s ohledem na ustanovení § 3 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, si od krajského úřadu vyžádal písemné doplnění odůvodnění nemožnosti vymezení zastavitelné plochy Z16 na pozemcích parc. č. 138/2-13 v k.ú. Lhota u Nahořan.

Krajský úřad toto doplnění vydal dne 6. 3. 2017 pod č.j. KUKHK-8278/ZP/2017 a uvádí v něm následující: *Krajský úřad posuzoval návrh územního plánu a s ním všechny vymezené zastavitelné plochy jako celkovou urbanistickou koncepci a to především ve vztahu k zákonu č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“). Na základě této skutečnosti byl ve výše uvedeném stanovisku krajským úřadem uplatněn souhlas se zastavitelnými plochami, kterými je dotčeno více, než 35 ha pozemků náležících do zemědělského půdního fondu a kterými je umožněn rozvoj obce v každé její části a v dostatečném rozsahu. Dále byl krajským úřadem uplatněn nesouhlas s vymezením navrhované plochy Z16 (plochy staveb pro rodinnou rekreaci) v katastrálním území Lhota u Nahořan, a to především vzhledem k tomu, že umístění předmětné plochy je v rozporu s obecnými zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona ZPF. Plocha nenavazuje na zastavěné území, narušuje organizaci zemědělského fondu, nevhodně zasahuje do celistvého intenzivně obhospodařovaného půdního bloku, její umístění nevhodně zasahuje do volné krajiny. Vymezení předmětné plochy je z výše uvedených důvodů z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nežádoucí.*

Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že podle ust. § 4 zákona ZPF je pro nezemědělské účely nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, je nutno zejména co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu. Nezbytnost odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely nebyla u předmětné plochy prokázána.

Podle ust. § 1 odst. 1 zákona ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu. Zemědělský půdní fond je jednou z hlavních složek životního prostředí, ochranou zemědělského půdního fondu je zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Krajský úřad postupoval při uplatnění nesouhlasného stanoviska k navrhované ploše Z16 na základě výše uvedených zásad a tedy v souladu se zákonem ZPF a stavebním zákonem.

Pořizovatel považuje toto doplnění odůvodnění za plně dostačující a jednoznačně prokazující a odůvodňující převahu veřejného zájmu

ochrany zemědělského půdního fondu, vyjádřeného v příslušných ustanoveních zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, nad soukromým zájmem podatele námítky. Vyhověním námítce by tak pořizovatel postupoval v rozporu s ustanovením § 51 stavebního zákona, dle kterého má pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotit výsledky projednání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona a zajistit úpravu návrhu. Současně by pořizovatel nebyl schopen kladně přezkoumat soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, jak ukládá ustanovení § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona.

Dále je v námítce uvedeno: *Pokud by překážkou pro povolení výstavby v lokalitě Z16 mělo být to, že tato lokalita nenavazuje na zastavěné území, pak není nic jednoduššího, než tuto lokalitu zvětšit a protáhnout směrem k části obce Nahořany - Lhota.* Dále podatel navrhuje dvě varianty (směry), jak toto učinit: a) jihovýchodně od pozemku p.č. 138/12, tj. přes pozemky p.č. 110/1-13 (vše v k.ú. Lhota u Nahořan), tj. podél zátoky, nebo b) přes pozemky p.č. 338/4, 338/5, 129/10-20 a 129/5 v k.ú. Lhota u Nahořan. Nahlédnutím do grafické části tohoto opatření obecné povahy, případně do veřejně přístupných mapových portálů (viz obrázek níže, na kterém je rovněž vidět výše popsaná hodnotná urbanistická struktura obce), lze jednoznačně konstatovat, že takové řešení by bylo naprosto v rozporu se základními urbanistickými pravidly obecně i konkrétní urbanistickou strukturou území obce Lhota u Nahořan, která je již popsána výše, stejně tak s již citovanými základními cíli územního plánování definovanými stavebním zákonem, a dále s prioritami stanovenými Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.



K bodu 6 námitky:

Podatel upozorňuje na nedostatečné odůvodnění stanoviska krajského úřadu č.j. 2202/ZP/2014 ze dne 14. 12. 2015 (dále jen „stanovisko SEA“), které pořizovatel obdržel na základě své žádosti podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona. V tomto stanovisku byl vysloven nesouhlas s lokalitou Z16 s odkazem na shodně negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí a krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství.

Zde je nutné citovat ustanovení § 10g odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon EIA“), dle kterého *příslušný úřad vydá na základě návrhu koncepce, vyjádření k němu podaných a veřejného projednání stanovisko k posouzení vlivů provádění koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ve lhůtě do 30 dnů ode dne obdržení zápisu z veřejného projednání návrhu koncepce*. Rovněž dle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona pořizovatel zašle mimo jiné stanoviska a připomínky příslušnému úřadu (tj. krajskému úřadu) jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona EIA. Z těchto ustanovení je tedy jasné patrné, že příslušný úřad vydává své stanovisko (tj. stanovisko SEA) mimo jiné také na základě obdržených stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel má za to, že odůvodnění stanoviska příslušného úřadu spočívající v odkazu na stanoviska jednotlivých dotčených orgánů je plně dostačující, pokud je splněna podmínka, že tato stanoviska dotčených orgánů řádné odůvodnění obsahují. V opačném případě by příslušný úřad případný nesouhlas de facto odůvodňoval duplicitně.

Krajský úřad pak vydal negativní stanovisko nejenom s poukazem na negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí č.j. 9955/2015/OZP/TovJ, ale také na stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství č.j. 31442/ZP/2015, tj. stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, jehož odůvodnění je výše rozebíráno u bodu 5. Negativní stanovisko Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí k lokalitě Z16 je pak odůvodněno tím, že *navrhovaná lokalita nemá žádnou návaznost na zastavěné území, ani zastavitelné plochy, není respektována původní struktura sídla, přírodní hodnoty území, její umístění je rovněž v rozporu s Preventivním hodnocením krajinného rázu území ORP Nové Město nad Metují, zpracovaného Společností pro životní prostředí spol. s r.o., Brno, v říjnu 2012 (dále jen „Preventivní hodnocení KR“), jako*

odborný podklad pro rozhodování orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Podatel upozorňuje, že v Preventivním hodnocení KR je vlastní vodní plocha zařazena do IV. kategorie ochrany krajinného rázu. Ten podatel považuje za druhý nejnižší stupeň ochrany. Tento předpoklad však není pravdivý. Zde je možné uznat jistou metodologickou nelogičnost dokumentu a zmatenost termínů „stupeň“ a „kategorie“ ochrany krajinného rázu. Jako zásadní je však zmínit, jak je IV. kategorie ochrany krajinného rázu v tomto dokumentu definována: *Zahrnuje celky se zvýšenou přírodní hodnotou, které jsou zvláště chráněnými územími nebo mají specifický význam pro krajinný ráz.* Z grafické přílohy je pak patrné, že do této kategorie je zařazena vodní nádrž Rozkoš, evropsky významná lokalita Tuří rybník, evropsky významná lokalita Zbytka a evropsky významná lokalita Halín. Pro všechny tyto lokality jsou stanoveny tyto regulativy: *1) tato území se zvýšenou přírodní hodnotou i jejich okolí v pásu cca 100 m jsou považována za nezastavitelné plochy; 2) důsledná ochrana biotopů zvláště chráněných nebo ohrožených, popř. vzácných druhů rostlin a živočichů.*

Podatel dále tvrdí, že závazným stanoviskem Městského úřadu Nové Město nad Metují, Oddělení životního prostředí 9955/2015/OZP/TovJ je zasahováno do vlastnických práv soukromých osob s poukazem na odlišný přístup k lokalitě Z16 a Z17.

Zde je nutné uvést, že lokalita Z16 by byla v daném území naprosto novou zastavitelnou plochou, bez návaznosti na jiné urbanizované části obce, jak bylo podrobněji popsáno výše. Lokalita Z17 naopak vychází z dlouhodobé koncepce, kdy se zde již v minulosti začal pořizovat regulační plán a kdy plocha navazuje na stávající rekreační areály, koordinované se sousedním územím obce Velká Jesenice. V roce 2013 bylo schváleno zadání změny č. 4 územního plánu obce Nahořany a současně zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš. Zahájením pořizování nového ÚP bylo od dalšího pořizování těchto dokumentací upuštěno, ale v zadání nového ÚP je v kapitole „A.2 Urbanistická koncepce“ uvedeno: *řešení území poloostrova Rozkoš (severně od hráze vodní nádrže) bude vycházet ze schváleného zadání regulačního plánu poloostrova Rozkoš z února 2013.* Návrh ÚP tento požadavek respektuje, zastavitelnou plochou Z17 doplňuje stávající rekreační využívání poloostrova Rozkoš a současně rozhodování o změnách v území v rámci plochy Z17 podmiňuje vydáním regulačního plánu, pro který rovnou v kapitole I.1.c) stanovuje jeho zadání. Z uvedeného je jednoznačně patrná odlišnost ploch Z16 a Z17 a tedy i legitimního jiného přístupu k řešení těchto lokalit.

Dále je nutné zmínit, že na pozemcích dotčených námitkou nový ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany, nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv podatele, tj. významně nemění podmínky využití tohoto území.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

K bodu 7 námitky:

Podatel zde uvádí, že publikace Preventivní hodnocení KR se dívá na předmětnou lokalitu pouze z jednoho pohledu a dále, že nelze bez dalšího přejímat zde uvedené závěry a doporučení. S tímto nelze než souhlasit. Dokument, který má hodnotit krajinný ráz, logicky z ochrany krajiny vycházet musí. V souladu s druhou tezí podatele pak postupoval i dotčený orgán ochrany přírody, kdy nepřistoupil k požadavku uvedenému v Preventivním hodnocení KR kategoricky a netrval na absolutní nezastavitelnosti území ve vzdálenosti 100 m od vodní hladiny, jak tomu svědčí jeho stanovisko, kterým nerozporoval vymezení zastavitelné plochy Z17. Nicméně logicky a legitimně využil tento odborný dokument k odůvodnění svého negativního stanoviska k ploše Z16. Pořizovatel se s tímto postupem ztotožňuje, zejména z důvodů, které jsou uvedeny výše při rozboru souladu tohoto záměru podatelů s cíli a úkoly územního plánování stanovenými stavebním zákonem. Zmíněný postup je tedy v souladu s názorem podatelů uvedeném ve 3. odstavci tohoto bodu námitky.

Dále podatel uvádí citaci ze str. 34 Preventivního hodnocení KR: *Vodní dílo Rozkoš bylo do této skupiny (tj. krajinného celku s málo zachovalým krajinným rázem – pozn. pořizovatele) zařazeno jen účelově, protože hodnotu nově vzniklého krajinného rázu jezerní krajiny nelze určit a je diskutabilní.* Pořizovatel na této větě nevidí naprosto nic problematického, naopak zpracovatel Preventivního hodnocení KR zde přiznává diskutabilnost hodnocení míry zachovalosti krajinného rázu. S tímto hodnocením míry zachovalosti však není v rozporu skutečnost, že vodní nádrž Rozkoš představuje jeden z vymezených celků se zvýšenou přírodní hodnotou, pro kterou byla stanovena kategorie IV. ochrany krajinného rázu (k tomu dále odůvodnění uvedené v bodu 6).

Podatel dále uvádí, že dotčené pozemky jsou viditelné jen z velmi blízké vzdálenosti a dle jeho názoru je tedy zásah do krajinného rázu zanedbatelný. Dokument Preventivní hodnocení KR udává tuto definici: *Krajinný ráz se odvíjí od trvalých ekologických podmínek a ekosystémových režimů krajiny, tedy základních přírodních vlastností dané krajiny (přírodních podmínek území). V těchto rámcích je krajinný ráz dotvářen (krajiny přírodní) až vytvářen (krajiny antropicky přeměněné) lidskou činností a životem lidí v nich (krajinotvornými způsoby využívání území). Krajinný ráz je vytvářen souborem typických přírodních a člověkem vytvářených znaků, které jsou lidmi vnímány a které identifikují určitý prostor. Typické znaky krajinného rázu tedy vytvářejí obraz dané krajiny.* Podle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/2006 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je krajinným rázem zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Na základě těchto definic je patrné, že negativní zásah do krajinného rázu nemusí nutně znamenat záměr představující něco pohledově exponovaného, hmotově výrazného apod., ale například i samotná urbanizace území, změna v prostupnosti krajiny, změna jejího charakteru apod., a tedy i změna z volné krajiny (pole, louky), na plochu oplocené individuální rekreace s drobnými stavbami. Důvody pro konkrétní ochranu předmětného území jsou již popsány výše.

K bodu 8 námitky:

Podatel zmiňuje odborný dokument „Vodní dílo Rozkoš“ vypracovaný Ing. Přemyslem Stahlem pro Povodí Labe, státní podnik. Zde je nutné konstatovat, že není pravdivé tvrzení, že tento představuje územně analytický podklad, na rozdíl od dokumentu Preventivní hodnocení KR. Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, se jako sledovaný jev v rámci územně analytických podkladů objevuje i oblast a místo krajinného rázu včetně jejich charakteristik. Současně lze ovšem konstatovat, že se dle citované přílohy vyhlášky v rámci územně analytických podkladů vedou i informace o záměrech v území. Nicméně Povodí Labe, státní podnik žádná data o svých záměrech, která zmiňují podatelé, neuplatnil ani v rámci pořizování územně analytických podkladů, ani v rámci pořizování ÚP.

Pro úplnost lze doplnit, že zmíněný dokument nebyl nikdy projednán s dotčenými orgány a nebyla tedy ověřena jeho přijatelnost z hlediska veřejných zájmů dotčenými orgány chráněnými.

K bodu 9 námitky:

K tomuto bodu lze pouze uvést to, že podatel svůj názor nepodkládá naprosto žádným odůvodněním, ani konkretizací, v čem zmíněný nesoulad s metodikami spatřuje.

K bodům 10-12 a 14-17 námitky:

Podatel v těchto bodech zpochybňuje dokumentaci posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí zpracovanou společností EMPLA AG, spol. s r.o. (dále jen „dokumentace SEA“). Zde pořizovatel přiznává jistou diskutabilnost provedení hodnocení. Současně ovšem jako daleko důležitější a závažnější vnímá jiné důvody, ze kterých je vyhovění námitce nepřijatelné a které jsou podrobně rozebírány výše.

V těchto bodech podatel vyslovuje názor o nepřiměřeném omezování jeho vlastnických práv, nicméně nekonkretizuje, v čem toto omezování spatřuje. Zde je možné pouze zopakovat, že na pozemcích dotčených námitkou ÚP zachovává koncepci z původního územního plánu obce Nahořany a nezasahuje tedy nijak nově do vlastnických práv žadatele, a dále lze znovu poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51, citovaného výše u bodu 6.

K bodu 13 námitky:

Podatel uvádí, že spolu s dalšími vlastníky pozemků v lokalitě Z16 opakovaně žádal o změnu územního plánu. Pořizovatel však v této věci návrh na pořízení změny územního plánu ve smyslu ustanovení § 46 odst. 2 stavebního zákona neobdržel. Současně lze konstatovat, že v rámci procesu pořizování nového ÚP podatel žádným způsobem nepřipomínkoval zadání nového ÚP, které mimo jiné zakazuje vymezování nových zastavitelných ploch bez návaznosti na již zastavěné území.

K bodu 18 námitky:

Podatel uvádí názor, že dle něj není stávající návrh ÚP (a tedy bez lokality Z16) v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona. Jako jediný obecný důvod uvádí, že návrh ÚP nevytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Dále již podatel nepoukazuje na žádnou konkrétní část návrhu ÚP, která by toto měla naplňovat. Pořizovatel výše podrobně odůvodnil, že např. v lokalitě Lhoty u Nahořan ÚP navrhuje cca 13 % rozvoj a je přesvědčen, že takovýto navržený rozvoj je pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území plně dostačující. Zde je současně možné zmínit, že dle ustanovení § 55 stavebního zákona se minimálně každé 4 roky územní plán vyhodnocuje a zpracovává se zpráva o jeho uplatňování. Z takovéto zprávy pak například může vzejít i to, že se původně vymezené zastavitelné

plochy již zkonsumovaly výstavbou a je tedy potřeba vymezit plochy nové.

K bodu 19 námitky:

Zde se pořizovateli jeví jako nepochopitelná a nerelevantní argumentace podatele, že *kvůli absenci staveb se zázemím pro turisty a rekreanty bude docházet k většímu znečištění, neboť návštěvníci cyklostezky, rybáři a osoby koupající se ve vodní nádrži Rozkoš nebudou mít kam vyhodit odpadky, kde vyměšovat atd.* Zájem podatele totiž není vymezit plochu rekreace hromadné, ale individuální, tedy soukromé a pro zmíněné osoby nevyužitelné.

Na základě výše uvedených důvodů tedy pořizovatel považuje za nutné rozhodnout o této námitce tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/13928/2016/OVRR/Bal

Podatel

Jiří Rousek, nar. 6. 1. 1959, bytem Městec 11, 551 01 Jaroměř 1, zastoupen na základě plné moci Mgr. Lukášem Rothanzlem, advokátem ev.č. 15671, se sídlem Teplého 2786, 530 02 Pardubice

Text podání

I. Podatel označuje jako část návrhu ÚP, který se zejména dotýká pozemků v jeho vlastnictví, zastavitelné plochy Z21, Z25, Z27/2d a plochu územní rezervy R4b.

II. Podatel navrhuje, aby nový Územní plán Nahořany byl přijat až v návaznosti na vydání aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje, a zároveň tak, aby zohledňoval nově určený koridor pro trasování přeložky silnice druhé třídy (II/285) západně od Městce u Nahořan. V opačném případě podatel uplatňuje níže uvedené body námitky.

III. Podatel navrhuje, aby plocha pro výstavbu dopravní infrastruktury (plocha Z27/2d) a související plocha zeleně (Z21) byla v rámci návrhu

územního plánu situována v co největší vzdálenosti od stávající obytné zástavby a s co nejnížší rozlohou zasažení pozemků ve vlastnictví podatele. Dále podatel požaduje, aby byla z ÚP vypuštěna plocha Z25 a plocha R4b.

IV. Podatel požaduje, aby v odpovídajícím měřítku došlo k doplnění přesného zákresu obecního vodovodu v grafické části návrhu územního plánu a dále, aby návrh územního plánu řádně popisoval řešení reálného střetu vedení optického kabelu (a jeho ochranného pásma) s navrhovanou plochou veřejné zeleně (Z21), resp. jejím faktickou využitelností.

Rozhodnutí o námitce

Výrok

V bodu II. je námitka bezpředmětná, v ostatních bodech se námitka se zamítá.

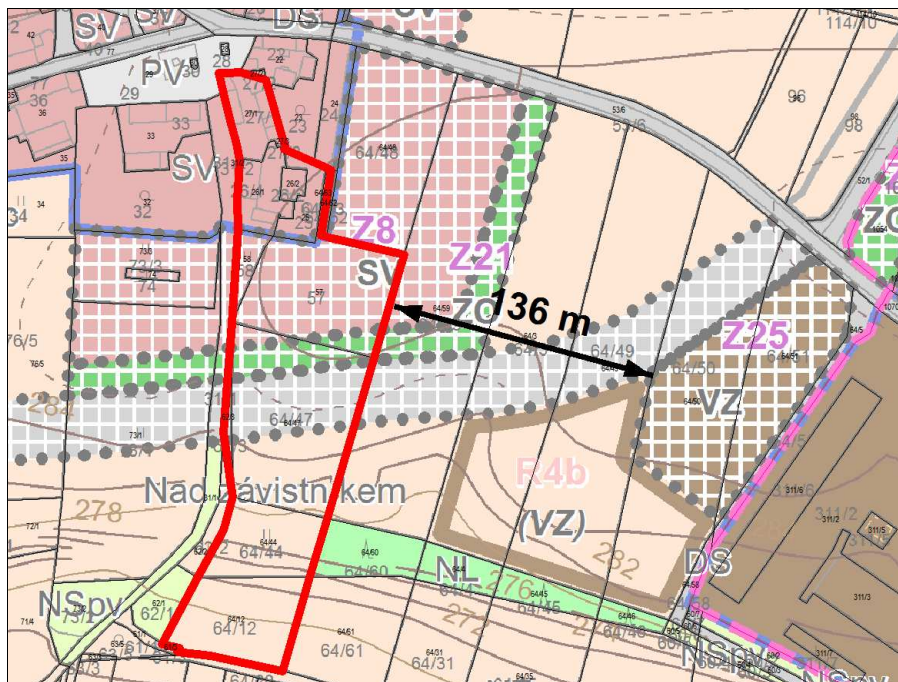
Odůvodnění

Požizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatele. Ten je vlastníkem pozemků parc.č. 57, 58, 62/3, 64/12, 64/44 a 64/47 v k.ú. Městec u Nahořan, spoluvlastníkem pozemků parc.č. 26/1 a 26/2 v k.ú. Městec u Nahořan, a dále do společného jmění manželů Jiřího Rouska (podatele) a Ivany Rouskové náleží pozemky parc.č. 25, 27/1, 27/3 a 64/63 v k.ú. Městec u Nahořan (dále jen „pozemky ve vlastnictví podatele“).

Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

Vznesené podání se týká zastavitelných ploch Z21 se stanoveným způsobem využití plocha zeleně ochranná a izolační (ZO), Z25 se stanoveným způsobem využití zemědělská výroba (VZ), Z27/2d se stanoveným způsobem využití plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) a dále plochy územní rezervy R4b se stanoveným způsobem využití zemědělská výroba (VZ).

Požizovatel se zabýval tím, zda se podatelem citovaná část řešení ÚP skutečně dotýká pozemků v jeho vlastnictví. Plochy Z21 a Z27/2d jsou vymezeny částečně přímo na pozemcích ve vlastnictví podatele a podatel je tedy jednoznačně oprávněn k nim námitku podat, a to bez ohledu na to, jaké funkční vymezení zde ÚP navrhuje. Plocha Z25 leží vzhledem k pozemkům ve vlastnictví podatele východním směrem ve vzdálenosti cca 136 až 220 m – viz obrázek s červeně vyznačenými pozemky ve vlastnictví podatele:



ÚP stanovuje plochy zemědělské výroby (ZV) tyto podmínky využití: hlavní využití – zemědělská výroba a skladování pro zemědělství; přípustné využití – občanské vybavení (obchodní prodej, stravování, služby, ochrana obyvatelstva, věda a výzkum), výroba a skladování, sídelní zeleň (ochranná a izolační zeleň), dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářské využití, zemědělské využití; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím. Z uvedeného je patrné, že po vydání ÚP bude možné v předmětné ploše umístit mimo jiné i stavby, které by mohly pozemky podatele skutečně ovlivnit (např. stavby pro zemědělství) a proto lze konstatovat, že i tato část řešení ÚP se dotýká pozemků ve vlastnictví podatele a on je zmocněn k ploše Z25 podat námitku.

Podle ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán kromě jiného vymezí plochy a koridory pro územní rezervy. Definice územní rezervy je pak obsažena v ustanovení § 36 odst. 1 stavebního zákona, dle kterého je územní rezerva plocha či koridor se stanoveným způsobem využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit. V územní rezervě jsou pak zakázány takové změny v území (viz ustanovení § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

Na základě této definice územní rezervy je možné konstatovat, že vymezená plocha územní rezervy R4b neumožňuje umístění žádné stavby ani využití území, které by se mohlo pozemků ve vlastnictví podatele dotknout. Ve svých důsledcích ji lze totiž chápat jako jistou formu stavební uzávěry. Je zde stanoven předpoklad prověření potřeby a plošných nároků pro zemědělskou výrobu, na základě

kterého se následně v případě pozitivního prověření potřeby může zahájit proces pořízení změny ÚP. Zde by se pak již jednalo o situaci, kdy by byla vymezována zastavitelná plocha, která by vliv na pozemky podatele mohla mít, a dle citovaných ustanovení stavebního zákona by k takové vymezované zastavitelné ploše mohl podat námitku. Nicméně nyní, při vymezované ploše územní rezervy, je tuto část podání nutné klasifikovat jako připomínku. Ta je pak vyhodnocena v příslušné části tohoto opatření obecné povahy.

K bodu II. podatele:

Tento bod nesměřuje k žádné části řešení ÚP ani nepožaduje jeho úpravu, byť je zde patrná souvislost s vymezeným koridorem plochy dopravní infrastruktury silniční, řešící obchvat silnice II/285 okolo obce Městec. Proto tuto část podání nelze klasifikovat jako připomínku či námitku.

Vznesený požadavek směřuje do procesní stránky věci pořizování územně plánovací dokumentace s odkazem na efektivní vynakládání veřejných prostředků.

K věci lze pouze poznamenat, že proces pořizování územních plánů je jasně stanovený stavebním zákonem, přičemž stavební zákon žádné ustanovení o možnosti pořizovatele, určeného zastupitele či zastupitelstva obce pozastavit tento proces z důvodu očekávaného vydání aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace neobsahuje. Vznesený požadavek by pak logicky směřoval spíše směrem k Zastupitelstvu obce Nahořany, které celý proces zahájilo svým usnesením o pořízení ÚP a následně schválilo Zadání ÚP, na základě kterého byl vypracován návrh ÚP. Nicméně, jak již bylo konstatováno, stavební zákon ani jiná právní úprava zmocnění zastupitelstva k požadovanému pozastavení procesu přípravy územního plánu neobsahuje. Naopak stavební zákon ve svém ustanovení § 56 obsahuje opatření proti průtahům při pořizování územního plánu.

Pro úplnost lze dodat, že původní Územní plán obce Nahořany (dále jen „ÚPO“) byl vydán roku 2000, jeho obsah vycházel ze zrušeného zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho příslušných vyhlášek. Jednoznačně lze tedy konstatovat, že ÚPO nemůže dostát současným požadavkům na územně plánovací dokumentaci, zejména s ohledem na dosavadní soudní judikaturu. Právě s vědomím nutnosti upravit původní či pořídit novou územně plánovací dokumentaci stanovil zákonodárce v novém stavebním zákoně z roku 2006 jednoznačný termín, do kdy je nutné tak učinit – viz ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona.

V neposlední řadě je nutné zmínit, že důvodem pro v námitce vznesený požadavek je změna trasování obchvatu silnice II/285. Je třeba konstatovat, že přes Zastupitelstvem Královéhradeckého kraje schválenou Zprávu o uplatňování Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje v uplynulém období (listopad 2011 – červen 2014), která deklaruje aktualizaci ZÚR ve smyslu pořizované územní studie řešící obchvat obce Městec, nelze v současné době předjímat rozhodnutí Zastupitelstva Královéhradeckého kraje a tedy předpokládat, že k přesunu obchvatu na severní stranu obce Městec v citované nadřazené územně plánovací dokumentaci skutečně dojde.

K bodu III. podatele:

Podatel zde s odkazy na soudní judikaturu poukazuje na nutnost zachování přiměřenosti zásahů do vlastnických práv a vyjadřuje přesvědčení, že ÚP z přiměřených mezí vybočuje a významně tak zasahuje do jeho vlastnických práv. Dále pak podrobněji rozebírá jednotlivé plochy Z21, Z27/2d, Z25 a R4b.

Pořizovatel zde jednoznačně nesouhlasí s tvrzením podatele o nepřiměřenosti zásahu do jeho vlastnických práv.

Řešení celého dotčeného prostoru jižně a jihovýchodně od obce Městec vychází ze snahy koordinace veřejných i soukromých záměrů v území s přihlédnutím k veřejným zájmům chráněným dotčenými orgány.

Řešení vychází z nutnosti situovat zde silniční obchvat obce Městec, který ÚP vymezuje jako koridor dopravní infrastruktury Z27/2d, který je zpřesněným koridorem DS8p, o kterém již bylo rozhodnuto při vydání Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje (dále jen „ZÚR“). Tyto ZÚR pak deklarují jednoznačný veřejný zájem na optimalizaci dopravního systému v oblasti Městce a stavbu obchvatu silnic II/285 a II/304 okolo obce vymezují jako veřejně prospěšnou. Současně ZÚR pokládají tyto úkoly pro územní plánování (a tedy i pro pořízení ÚP): *koordinovat upřesnění koridorů s ostatními zájmy nadmístního významu v území; koordinovat návaznosti koridorů a ploch na hranicích obce; zpřesnění ploch a koridorů bude prováděno s ohledem na eliminaci negativních důsledků dopravy (hluk, imise z ovzduší) na životní prostředí a veřejné zdraví.* Řešení ÚP plně vychází z těchto citovaných úkolů, jak je ještě rozvedeno níže.

Současně je nutné dodat, že podle ustanovení § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje mimo jiné závazné i pro pořizování a vydávání územních plánů. Jinými slovy lze konstatovat, že při pořizování a vydání ÚP Nahořany nebyla jiná možnost, než předmětný koridor vymezit v dané lokalitě. Úkolem ÚP

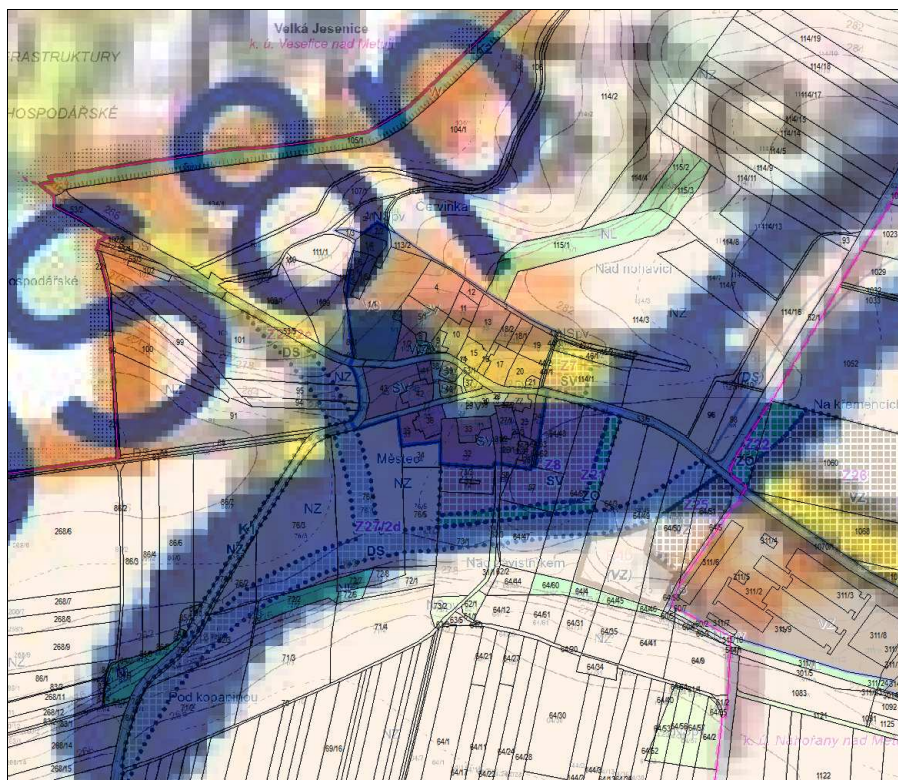
je pak v souladu s ustanovením § 43 odst. 3 stavebního zákona s ohledem na veřejné i soukromé záměry a zájmy v území tento koridor zpřesnit.

Nutno dodat, že toto nerozporuje ani sám podatel, který poukazuje zejména na to, jakým způsobem došlo ke zpřesnění koridoru Z27/2d a situování související plochy izolační zeleně Z21 – v závěru svého bodu III. navrhuje, *aby plochy pro výstavbu dopravní infrastruktury (plocha Z27/2d) a související plocha zeleně (Z21) byla v rámci návrhu územního plánu situována v co největší vzdálenosti od stávající obytné zástavby a s co nejnižší rozlohou zasažení pozemků ve vlastnictví podatele.*

Lze konstatovat, že v rámci zpřesnění tohoto koridoru v souladu s ustanovením § 43 odst. 3 stavebního zákona jej pak není možné vymezit takovým způsobem, aby nebyly dotčeny pozemky podatele, které kříží koridor DS8p vymezený v ZÚR v jeho plné šíři – viz výše a níže uvedené obrázky.

ÚP předmětný koridor vymezil v souladu se schváleným zadáním ÚP, které v kapitole „A.3 Koncepce veřejné infrastruktury“ uvádí požadavek, *že případné zpřesňování těchto koridorů bude návrh ÚP Nahořany navrhovat s ohledem na eliminaci negativních důsledků dopravy (hluk, imise z ovzduší) na životní prostředí a veřejné zdraví – včetně minimalizace negativních vlivů na zastavěné území obce a navrhované zastavitelné plochy.*

Při dodržení zásad technického řešení staveb tohoto charakteru (tj. staveb silnic II. třídy) a vzhledem ke složité geomorfologii území, která je dobře patrná např. z Výkresu základního členění dobře znázorňujícího vrstevnice, ÚP předmětný koridor vymezil co nejdále od místní části Městec. Zde je tedy již naplněn požadavek podatele. ÚP pak zpřesnil koridor DS8p vymezený v ZÚR o šířce 180 m na šířku 30 m, což odpovídá zákonnému ochrannému pásmu silnice II. třídy, která je 15 m na každou stranu od osy vozovky. Těchto 30 m představuje dostatečný prostor, do kterého by se měla vejít kompletní stavba i s přiměřenými odchylkami osy vozovky od osy koridoru vymezeného v ÚP, které mohou vzniknout podrobnějším průzkumem území v rámci přípravy a projektování dokumentace v navazujícím územním a stavebním řízení. Současně se jedná o takovou šířku, která maximálně šetří práva vlastníků jednotlivých dotčených pozemků včetně pozemků podatele. Popsané zpřesnění koridoru DS8p vymezeného v ZÚR pak dokládá přiložený obrázek s prokreslením ÚP nad ZÚR, kde je vidět koridor DS8p obsažený v ZÚR (modrý pás) i koridor Z27/2d z ÚP, navržený pokud možno co nejdále od zastavěného území a zastavitelných ploch:



Podrobnější ilustraci problematiky pak uvádí „Schéma záměrů z ÚPD na provedení změn v území“, které je součástí kapitoly „II.1.i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ textové části tohoto opatření obecné povahy.

Na základě uvedeného lze tedy konstatovat, že v rámci zpřesňování koridoru DS8p obsaženého v ZÚR ÚP v maximální možné míře šetřil vlastnická práva podatelů při únosné míře rizika, že by v následných řízeních došlo k vybočení projektované stavby mimo koridor Z27/2d a tím by nastala nutnost pořídit změnu ÚP Nahořany.

Zastavitelná plocha Z21 – zeleň ochranná a izolační je pak navržena pro eliminaci negativních vlivů z dopravní infrastruktury – obchvatu obce silnice II. třídy č. 285. Tato plocha Z21 tak představuje nutnou ochranu vymezené zastavitelné plochy Z8 – plochy smíšené obytné venkovské, která je z větší části vymezena na pozemcích podatele a která tedy jeho pozemky výrazně zhodnocuje. Plocha Z21 pak současně představuje naplnění veřejného zájmu na úseku ochrany veřejného zdraví a vytváří předpoklad a podmínky pro naplnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb v denní i noční době. Tato plocha Z21 zabírá pouze cca 240 m² z pozemku ve vlastnictví podatele.

Na základě výše uvedeného má pořizovatel za to, že se jedná o vyvážené a proporcionální řešení, které naplňuje zájmy veřejné při minimalizaci zásahů do vlastnických práv podatele, kdy ÚP současně zastavitelnou plochou Z8 významně a nikoliv pouze potenciálně, jak

uvádí podatel, zvyšuje možnosti podatele využívat své pozemky. Pro úplnost je možné dodat, že celkově je v citované zastavitelné ploše smíšené obytné venkovské Z8 přibližně 3870 m² z pozemků ve vlastnictví podatele.

Dále je nutné zmínit, že nový ÚP zde zachovává koncepci z ÚPO, který obchvat obce v tomto území rovněž obsahuje, a nezasahuje tedy výrazně nově do vlastnických práv podatele.

K ploše Z25 lze uvést, že je urbanisticky vhodně umístěna s přímou návazností na stávající areál zemědělské výroby, který bude tak vhodným způsobem rozšiřovat (toto dále dokládá grafická část tohoto opatření obecné povahy). Důvodem pro rozšíření areálu tímto západním směrem je nemožnost areál rozšířit směry jinými. Podél celé severní hranice areálu se nachází silnice II. třídy č. 285, z jižní strany je pak areál omezen geomorfologickým zlomem v podobě příkré stráně do údolní nivy řeky Metuje. Z východní strany je pak případný rozvoj výrazně ovlivněn ochranným pásmem lesního pozemku.

Skutečnost, že je tato plocha vymezena na základě vzneseného požadavku majoritního subjektu hospodařícího na zemědělském půdním fondu na území obce, považuje pořizovatel za plně legitimní postup, stejně jako vymezení zastavitelné plochy pro bydlení Z8 na pozemcích ve vlastnictví podatele, která byla dále na základě jeho připomínky v rámci řízení podle ustanovení § 50 stavebního zákona (tzv. společné jednání) významně rozšířena.

Není zde ovšem možné souhlasit s tvrzením podatele, že vymezení zastavitelné plochy Z25 znamená posun silniční infrastruktury (koridoru Z27/2d) blíže k pozemkům, které jsou zastavěny rodinnými domy. Jak je v textové části konstatováno, koridory dopravní infrastruktury jsou navrženy při dodržení zásad technického řešení staveb tohoto charakteru co nejdále od zastavěného území, což byl i požadavek zadání ÚP, jak je uvedeno výše. Až po vymezení koridoru Z27/2d byl zbylý prostor mezi koridorem dopravní infrastruktury a stabilizovanou plochou zemědělské výroby „vyplněn“ zastavitelnou plochou Z25. Obrácený postup by byl opravdu v rozporu s principy územního plánování i s požadavkem zadání ÚP.

Na základě uvedeného má i zde pořizovatel za to, že se jedná o vyvážené a proporcionální řešení, které koordinuje a naplňuje zájmy veřejné, zájmy podatele i zájmy ostatních subjektů v území při minimalizaci zásahů do vlastnických práv podatele, a že není pravdou jeho tvrzení, že navržené řešení zcela nepřiměřeně omezuje jeho vlastnická práva.

K bodu IV. podatele:

Na základě podatelovy připomínky v rámci projednávání návrhu ÚP podle ustanovení § 50 stavebního zákona pořizovatel prověřoval údaje o vedení vodovodu a kanalizace obsažené v územně analytických podkladech ORP Nové Město nad Metují (dále jen „ÚAP“) u správce těchto sítí – obci Nahořany a Českoskalické vodárny, s.r.o. Tato data pak byla zobrazena v koordinačním výkresu návrhu ÚP, tedy nikoliv ve výrokové části návrhu tohoto opatření obecné povahy.

Pořizovatel zjistil, že tato data v ÚAP jsou chybná a neodpovídají skutečnosti (jak potvrdila i další podaná připomínka) a na základě tohoto zjištění ÚAP aktualizoval – tato data z nich vypustil. Pořizovatel dále zjistil, že v současné době nejsou žádná relevantní data k dispozici. Stávající rozvody předmětné infrastruktury jsou povětšinou historická a nezachovala se k nim žádná dokumentace. Na základě této skutečnosti byl upraven i koordinační výkres a zákresy těchto inženýrských sítí z něj byla odstraněny.

Koncepce veřejné infrastruktury je pak definována v textové části – v kapitole „I.I.d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování“. Jako zásadní zde pořizovatel spatřuje, že ÚP připouští rozvoj současného systému sítí vodovodu a kanalizace v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu se stanovenými podmínkami jejich využití s cílem zásobování většiny zájemců o napojení na vodovod a s cílem napojení většiny zdrojů odpadních vod.

Zde lze pak konstatovat, že hlavní výkres, vymezující jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, u nichž je možné umisťovat předmětnou technickou infrastrukturu, jistou koncepci technické infrastruktury obsahuje. ÚP tedy není v rozporu s podatelem citovanou přílohou č. 7 částí I., odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel zde přiznává, že řešení obsažené v územně plánovací dokumentaci by mohlo být více konkretizováno, na druhou stranu ovšem nelze břemeno dodání údajů o území pořizovateli územně analytických podkladů v souladu s ustanovením § 27 odst. 3 a odst. 4 stavebního zákona přenést z vlastníka technické infrastruktury na projektanta (zpracovatele) územně plánovací dokumentace. Pro úplnost je možné doplnit, že vlastník technické infrastruktury na získání těchto údajů o území v současné době pracuje – dochází k jejímu postupnému zaměření. Po dokončení tohoto procesu a po zanesení takto vzniklých údajů o území do ÚAP bude doplnění této

technické infrastruktury zařazeno do případné aktualizace ÚP, například v rámci pravidelně pořizované zprávy o uplatňování územního plánu podle ustanovení § 55 stavebního zákona.

Podatel dále uvádí střet optického kabelu a jeho ochranného pásma s vymezenou zastavitelnou plochou ochranné a izolační zeleně Z21 s tím, aby tento střet ÚP řádně popsal.

Tento střet je dobře patrný z koordinačního výkresu, který je součástí grafické části tohoto opatření obecné povahy. Pořizovatel má za to, že vzhledem k velikosti ochranného pásma tohoto komunikačního vedení, je toto vykreslení – upozornění na střet zastavitelné plochy Z21 s vedením technické infrastruktury dostatečné a bez významnějšího vlivu na funkci ochranné a izolační zeleně v rámci plochy Z21, zejména pokud se vezme v úvahu, že šíře plochy Z21 je cca 18 m. Zmíněný střet se zmíněnou výsadbou by se řešil v navazujících řízeních, např. v dokumentaci sadových úprav coby části dokumentace k územnímu či stavebnímu řízení stavbu na obchvatu obce Městec.

Na základě výše uvedených důvodů tedy pořizovatel považuje za nutné rozhodnout o této námitce tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/14131/2016/OVRR/Bal

Podatel

Nahořanská a.s., č.p. 112, 549 07 Nahořany, IČO 25289845

Text podání

Požadavek, aby se veškeré námitky k ploše označené v ÚP jako Z25 posuzovaly pouze jako připomínky. Současně je vznesen požadavek, aby pořizovatel postupoval v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Rozhodnutí o námitce

Výrok

Námitka je bezpředmětná.

Odůvodnění

Obsah námítky nesměřuje k žádné části řešení ÚP ani nepožaduje jeho úpravu, byť je zde patrná souvislost s vymezenou zastavitelnou plochou Z25. Vznesený požadavek směřuje do procesní stránky věci pořizování územně plánovací dokumentace.

Současně je nutné dodat, že pořizovatel při posuzování obdržených podání postupoval v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona, tedy ve shodě s druhým vzneseným požadavkem podatele, jak je dokázáno v odůvodnění každého rozhodnutí o námitce.

Pro úplnost je nutné konstatovat, že podatel předpokládá, že se vymezená zastavitelná plocha Z25 s funkčním využitím zemědělské výroby (ZV) nemůže dotknout žádných okolních pozemků, které jsou v jiném vlastnictví, než ve vlastnictví podatele.

ÚP stanovuje pro plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (ZV) tyto podmínky využití: hlavní využití – zemědělská výroba a skladování pro zemědělství; přípustné využití – občanské vybavení (obchodní prodej, stravování, služby, ochrana obyvatelstva, věda a výzkum), výroba a skladování, sídelní zeleň (ochranná a izolační zeleň), dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářské využití, zemědělské využití; nepřípustné využití – stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Z uvedeného je patrné, že po vydání ÚP bude možné v předmětné ploše umístit mimo jiné i stavby, které by jednoznačně okolní pozemky mohly ovlivnit (např. stavby pro zemědělství) a proto lze konstatovat, že tato část řešení ÚP se dotýká pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele. Je zde tedy právo řady vlastníků okolních pozemků podat k této části řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona námitku.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.

Námitka č. j. NMNM/13777/2016/OVRR/Bal**Podatel**

Jiří Macháně, nar. 21. 4. 1978, bytem Nahořanská 302, 549 01 Nové Město nad Metují

Text podání

Nesouhlas se zastavitelnou plochou zeleně – ochranné a izolační

(ZO) s označením Z21 na pozemku parc. č. 46/59 v k.ú. Městec u Nahořan.

Rozhodnutí o námitce

Výrok

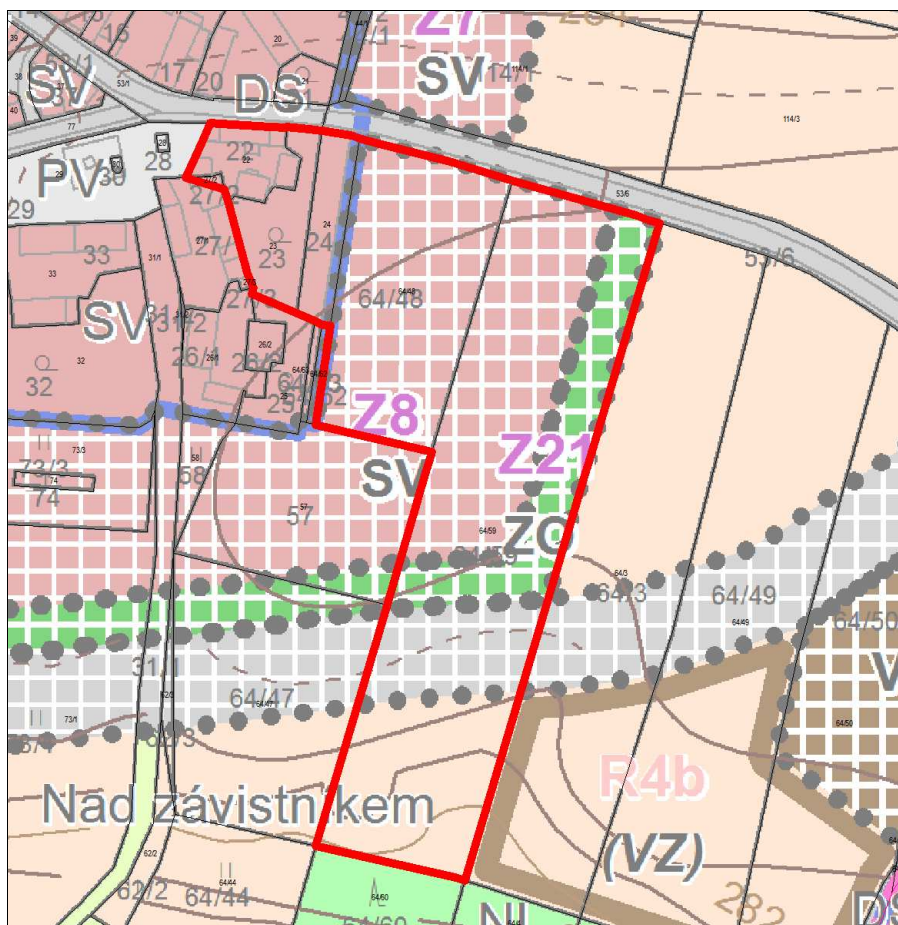
Námitka se zamítá.

Odůvodnění

Pořizovatel se nejprve zabýval vlastnictvím podatele. Ten je vlastníkem pozemků parc.č. 46/59, 64/48, 24, 23, 22 v k.ú. Městec u Nahořan (dále jen „pozemky ve vlastnictví podatele“).

Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky každý.

Vznesené podání se týká zastavitelné plochy Z21 se stanoveným způsobem využití plocha zeleně ochranná a izolační (ZO), která je vymezena i na části pozemku parc. č. 64/59 v k.ú. Městec u Nahořan – viz obrázek:



Z uvedeného je tedy zřejmé, že podatel je oprávněn podat k tomuto části řešení ÚP námitku.

Plocha Z21 je v ÚP vymezena pro eliminaci negativních důsledků dopravy z navrhovaného obchvatu silnice II/285, reprezentovaná zastavitelnou plochou – koridorem Z27/2d, který je zpřesněním koridoru DS8p v Zásadách územního rozvoje Královéhradeckého kraje (dále jen „ZÚR“). Tento obchvat je jak v ZÚR, tak v ÚP veden jako veřejně prospěšná stavba.

V rámci projednávání ÚP podle ustanovení § 50 stavebního zákona (tzv. společné jednání) byl pozemek parc. č. 46/59 v k.ú. Městec u Nahořan vymezen celý jako zastavitelná plocha zeleně – ochranné a izolační označené Z21. V rámci tohoto projednávání podal podatel připomínku, kterou s touto plochou nesouhlasil. Na základě podané připomínky je plocha Z21 minimalizována do pruhu o šíři cca 15 m na jeho východním okraji a dále podél zmíněného koridoru Z21/2d. Zbytek plochy je pak přiřazen k zastavitelné ploše Z8 se stanoveným způsobem využití plocha smíšená obytná – venkovská (SV). Plocha Z8 je rozšířena i o původně vymezenou plochu územní rezervy R1 na pozemku parc. č. 64/48 v k.ú. Městec u Nahořan, která je rovněž ve vlastnictví podatele.

Celkově je tedy vymezeno cca 8800 m² pozemků ve vlastnictví podatele jako součást zastavitelné plochy Z8 smíšené obytné – venkovské a cca 2570 m² jako součást zastavitelné plochy Z21 zeleně – ochranné a izolační.

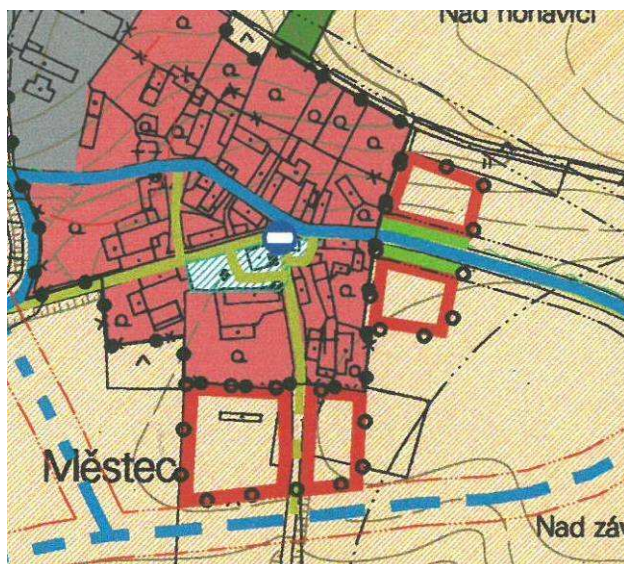
Plocha Z21 je tedy vymezena pro ochranu zastavitelných ploch pro bydlení pozemků ve vlastnictví podatele před negativními důsledky dopravy z veřejně prospěšné stavby – obchvatu obce Městec.

Současně je nutné zmínit, že podle podmínek pro využití ploch zeleně ochranné a izolační (ZO), které jsou stanoveny v kapitole I.1.f) tohoto opatření obecní povahy, je možné tyto plochy využívat i např. jako zahrady či sady, včetně možnosti oplocení.

Z hlediska koncepce řešení daného území se jedná o vyvážené a proporcionální řešení, které koordinuje a naplňuje zájmy veřejné se zájmy soukromými, včetně zájmů podatele. Navržené řešení sice představuje určitý zásah do vlastnických práv podatele. Obecně lze však konstatovat, že majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Za předpokladu dodržení subsidiarity a minimalizace zásahu může ÚP či jeho změnou dojít k omezení vlastníka, nepřesáhnou-li spravedlivou míru. Vlastnické právo není možné vnímat jako zcela nedotknutelné (viz judikát Nejvyššího správního soudu 2 Ao 4/2008-88).

Při posuzování zásahu do vlastnických práv podatele je nutné vzít v úvahu rovněž původní Územní plán obce Nahořany (dále jen ÚPO),

kde byla zastavitelná plocha pro bydlení vymezena pouze na polovině pozemku parc. č. 64/48 v k.ú. Městec u Nahořan (pokud se neberou v potaz historicky zastavěné pozemky parc. č. 22, 23 (pozemek parc. č. 24 je v ÚP rovněž zařazen jako stav a zahrnut do zastavěného území). Zbytek pozemku parc. č. 64/48 a parc. č. 64/59 v k.ú. Městec u Nahořan ÚPO vymezoval jako plochu ZPF, tj. bez možnosti umisťovat jakékoliv stavby – viz obrázek:



Z tohoto pohledu nutno konstatovat, že ÚP pozemky ve vlastnictví podatele významně zhodnocuje a zásah do jeho vlastnického práva tak nelze považovat za negativní.

Současně lze zmínit skutečnost, 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. I přes nezpochybnitelné ústavou zaručené právo vlastnit majetek, přičemž z podstaty tohoto práva v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze toto právo vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 1/2008 – 51).

Podatelem navržený způsob, který by pro něj byl akceptovatelný, a to vymezení ochranné zeleně podél plánovaného obchvatu, nemá urbanistické opodstatnění. Funkční vymezení zeleně – ochranné a izolační totiž svým charakterem náleží do urbanizované části řešeného území (součást zastavěného území či jiných zastavitelných ploch umožňujících umisťování staveb), jak již avizuje hlavní využití, kterým je sídelní zeleň a nejedná se tedy o zeleň krajinnou.

Na základě výše uvedených důvodů tedy pořizovatel považuje za nutné rozhodnout o této námitce tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Toto rozhodnutí o námitce je součástí Územního plánu Nahořany vydaného formou opatření obecné povahy. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podat řádný opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.