

KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: posta@kadleckk.cz, www.kadleckk.cz



ÚZEMNÍ PLÁN TIŠICE

Třetí svazek:

Příloha č. 1 Textové části odůvodnění:

Vyhodnocení námitek a připomínek

Záznam o účinnosti ÚP Tišice	
Správní orgán, který vydal územní plán:	Zastupitelstvo obce Tišice
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	
Pořizovatel:	Městský úřad Neratovice stavební odbor
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Markéta Čákorová
Funkce oprávněné úřední osoby:	referent stavebního odboru MěÚ Neratovice, Kojetická 1028, 277 11 Neratovice
Podpis.....	Otisk úředního razítka.....

Červenec 2021

ÚZEMNÍ PLÁN TIŠICE

Příloha č. 1 Textové části odůvodnění: Vyhodnocení námitek a připomínek

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Neratovice, stavební odbor
Ing. Markéta Čákorová

ZPRACOVATEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3
Projektant: Ing. arch. Daniela Binderová
Grafické zpracování v digitální podobě: Kateřina Benáková

OBSAH:

Návrh rozhodnutí o námítkách k návrhu územního plánu Tišice.....	3
1. Návrh rozhodnutí o námítkách podaných k veřejnému projednání.....	3
1.1. Námítky vlastníků pozemků.....	3
1.2. Námítky oprávněných investorů.....	48
2. Návrh rozhodnutí o námítkách podaných k opakovanému veřejnému projednání.....	48
2.1. Námítky vlastníků pozemků.....	48
2.2. Námítky oprávněných investorů.....	48
Návrh vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu Tišice	49
1. Návrh vyhodnocení připomínek doručených ke společnému jednání.....	49
1.1. Připomínky veřejnosti.....	49
1.2. Připomínky oprávněných investorů.....	50
2. Návrh vyhodnocení připomínek doručených k veřejnému projednání	50
2.1. Připomínky veřejnosti.....	50
2.2. Připomínky oprávněných investorů.....	50
3. Návrh vyhodnocení připomínek doručených k opakovanému veřejnému projednání.....	51
3.1. Připomínky veřejnosti.....	51
3.2. Připomínky oprávněných investorů.....	51

Vysvětlení použitých zkratk je součástí Textové části odůvodnění, kap. M.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU TIŠICE

1. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH PODANÝCH K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

1.1. Námitky vlastníků pozemků

Jednotlivé námitky vlastníků pozemků byly posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém je uvedeno, že námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dále byly námitky jednotlivě posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dle znění tohoto paragrafu se k později uplatněným námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. To bylo splněno oznámením na úřední desce (vyvěšeno u pořizovatele dne 11.05.2020, svěřeno 24.06.2020) a ústně na veřejném projednání návrhu územního plánu. Veřejné projednání návrhu se konalo dne 17.06.2020, lhůta pro podání námitek byla do 24.06.2020 včetně.

Opakované veřejné projednání se konalo dne 28.04.2021, oznámeno bylo veřejnou vyhláškou vyvěšenou u pořizovatele dne 23.03.2021, sejmuta dne 05.05.2021, lhůta k podání námitek a připomínek byla do 05.05.2021 včetně.

Údaje podle katastru nemovitostí byly ověřeny jednotlivě pořizovatelem.

N1 • Ondřej Hnátek, Praha 9 (č.j. 36878/2020, 12. 5. 2020)

Vlastník pozemku p.p.č. 418/3 k.ú. Kozly u Tišic

Text námitek:

Žádost o zrušení nesmyslného kódu 103, nebo alespoň o povolení oplotit část pozemku č. 418/3.

Po celou dobu, kdy vlastním pozemky v katastru obce Tišice, postupuji výhradně dle zákona. Vždy požádám úřad o stanovisko a následně splním dané podmínky. V roce 1998 jsem zakoupil pozemek 402 – dneska je to pozemek 418/3 a hned jsem dal žádost o oplocení z důvodu vybudování sadu. Žádný dotčený orgán s tím neměl problém a stanovil si dvě podmínky: abych podél vodoteče nechal volný pás široký nejméně 6 m a skutečnost, že oplocení bude pouze po dobu fyzické existence sadu. Tento dokument sp.zn. RŽP/př/2120/98 přinesu na jednání. V roce 1998 jsem z finančních důvodů oplotil pouze 5000 m čtverečních.

Vzhledem k tomu, že jsem měl pozemek veden jako ornou půdu, jsem byl úřady upozorněn, abych požádal o změnu územního plánu, a to jsem následně učinil. Zaplatil jsem 7 tisíc korun a Změnou územního plánu č. 5 byl můj pozemek 418/3 převeden na ZS. Že váš úřad vymyslí kód 103, kterým mě chce zakazovat oplotit zbytek pozemku, by mne ani ve snu nenapadlo. Telefonoval jsem na OÚ Tišice a bylo mně řečeno, že nikdo z OÚ takovou podmínku do změny územního plánu nechtěl a kód 103 vymyslel váš úřad. Jinými slovy, pokud bych změnu územního plánu nezaplatil, tak by žádný kód 103 neexistoval, já bych měl ovocné stromy na orné půdě jako 15 let před tím a byl bych v klidu.

Opakovaně jsem zasadil ovocné stromy na zbylou část neoploceného sadu a vždy se stejným výsledkem, stromky ožraly srny a v jednom případě se domnívám, že škodu způsobili vandalové, kteří stromky polámali. Sám referát životního prostředí v Rozhodnutí ze dne 28. 9. 1998 sp.zn. RŽP/př/3663/98 píše v odůvodnění: Referát ŽP OkÚ Mělník po provedeném řízení konstatuje, že pro zřízení sadu v zemědělské krajině je oplocení nezbytné. Jednak je třeba bránit volnému vstupu osob (poškození stromů, krádeže apod.), mnohem důležitější je ochrana stromů před poškozením zvěří (zajíci, srny).

Před lety jsem rovněž po několika měsících litaní po úřadě zajistil stavební povolení na vybudování retenční nádrže – ze svého jsem zaplatil 100 tisíc korun a v krajině vznikla překrásná tůň. Ať se tam jdou úředníci z životního prostředí podívat, jaký tam vzniknul mou zásluhou biokoridor. Všude čtu, že je třeba rozbít velké lány, stát vyplácí dotace lidem, kteří v tom umějí chodit. Já jsem nikdy o žádnou dotaci nežádal a logicky jsem ani žádnou nedostal, ale tohle si líbit nenechám.

Vždy jsem měl výborný pocit z jednání na stavebním úřadě, kde mně pracovnice trpělivě radily a přiznávají, že opakovaně, jak mám postupovat. Předpokládám, že kód 103 vzniknul na odboru životního prostředí. Je neuvěřitelné, že jste si vybrali k pronásledování zrovna mne, který za vlastní peníze na vlastním pozemku buduje to, o čem stát stále jen žvaní. Je zřejmě mou největší chybou, že jako blbec žádám povolení a nevypálím černou stavbu.

Obec Tišice dokončuje změnu územního plánu. Byl by čas napravit případnou chybu a zrušit nelogický kód 103.

Rozhodnutí o námitce: Námitka týkající se plochy ZS 103 je bezpředmětná, jelikož se týká dosud platné ÚPD obce a ne nového projednávaného ÚP.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Není plněno ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Námitka je podána vlastníkem pozemku, ale nevztahuje se k projednávanému ÚP.

Námitka se vztahuje k dosud platné ÚPD obce.

V dosud platné ÚPD obce je pozemek zařazen jako plocha Zahrady a sady ZS 103, přičemž označení „103“, na které podatel poukazuje, je pouze pořadovým číslem plochy a neneso samo o sobě žádný význam. Pro plochu označenou „ZS 103“ je stanoveno v platné ÚPD: „V ploše nebudou umístěny žádné trvalé ani dočasné stavby.“ Ustanovení vyplynulo z tehdejšího stanoviska dotčených orgánů.

V nově projednávané dokumentaci návrhu ÚP je pozemek zařazen jako plocha Sídlní zeleň – zahrady, a to z části jako plocha stabilizovaná ZZ, z části jako plochy zastavitelné ZZ 6 a ZZ 7. Na plochy typu ZZ se vztahuje ustanovení kap. 6.1. bodů B1) a), b), kde je uveden výčet možných umísťovaných staveb, včetně požadovaného oplocení. Dle projednávaného návrhu ÚP je možné pozemek oplotit, a to již od první verze návrhu ke společnému jednání.

N2 • Václav Poustecký, Praha 10 (č.j. 0736/20/OÚ/Eko, 22. 6. 2020)

Vlastník pozemku p.p.č. 722/12, 722/13, 722/14 a 766/7 k.ú. Kozly u Tišice

Poznámka: Věcně shodná námitka s N6, N7 a N8.

Podávám námitku proti návrhu ÚP obce Tišice, a to v té části, která zřizuje na mých pozemcích regionální biokoridor. K nesouhlasu se zařazením předmětných pozemků do biokoridoru mě vedou důvody pragmatické i praktické.

K těm pragmatickým: dojde tím k výraznému omezení mých vlastnických práv (viz Standard vybraných částí ÚP, Metodický pokyn, verze z 24. X. 2019, MMR ČR, 5.3.1 Legislativní východiska – uvádí cit.: Podle § 170 stavebního zákona lze odejmout nebo omezit (dále jen vyvlastnit) práva k pozemkům a stavbám, potřebných k uskutečnění staveb nebo jiných VPO, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o založení prvků ÚSES).

Zařazením pozemků do RBK de facto vznikne věcné břemeno, která významně sníží hodnotu a využitelnost pozemků.

ÚP nekonkretizuje, jaké zájmy mají být chráněny, co je možné v daném případě považovat za veřejný zájem, který je způsobilý převážit práva soukromých vlastníků. Roztříštěním a zakládáním nových biokoridorů dochází k porušování kritéria minimalizace zásahů.

A důvody praktické? Předmětné pozemky jsou vklíněny v zastavěné části obce, odděleny od polí komunikací na pozemku parc. č. 722/9. Z tohoto důvodu neplní a ani nemohou plnit funkci biokoridoru. Jižně od cesty se nachází několik set metrů široký pás polí, táhnoucí se k Labi, který je plně způsobilý plnit migrační funkci biokoridoru mezi biocentry.

Moje pozemky nejsou biotopem zvláště chráněných druhů živočichů nebo rostlin. Ani si nedokážu představit, že by je vyhledávaly, když mají možnost nerušeně užívat rozsáhlých polí, zatím co moje pozemky jsou v těsném sousedství domů a chat, jež jsou trvalým zdrojem hluku. Jako lepší varianta se mi jeví vést severní hranici biokoridoru jižně od pozemků 722/12 až 722/30. Toto řešení dává smysl každému, kdo místo zná, takhle to vypadá na práci od počítače.

Jako určitou kompenzaci za posunutí hranice RBK nabízím vybudování mokřadu na pozemku 766/7. Přikládám vlastní návrh pro hranici RBK.

Rozhodnutí o námitce: Námitka týkající se nesouhlasu s regionálním biokoridorem na pozemcích podatele námitky p. Pousteckého se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Uvedené pozemky ve vlastnictví podatele nejsou součástí regionálního biokoridoru. Dle výkresu č. A2. Hlavní výkres návrhu ÚP je patrné, že území není dotčeno vymezením prvků ÚSES – ani regionálního biokoridoru, ani jiného. Území spadá do tzv. ochranné zóny nadregionálního biokoridoru, která však není přímo biokoridorem.

Podatel se dále mýlí v tom, že jsou jeho pozemky dotčeny vymezením veřejně prospěšného opatření pro prvky ÚSES. Dle výkresu č. A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací návrhu ÚP je patrné, že území není dotčeno vymezením žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření.

Podatel tedy brojí proti neexistujícím skutečnostem.

Pro úplnost je třeba uvést, že se podatel se mýlí také v tom, že p.p.č. 722/9 k.ú. Kozly, oddělující vlastnický předmětné pozemky a pozemky jižněji, považuje za komunikaci. Jedná se o ornou půdu, která není ani jako komunikace užívána. Pozemky jak severně, tak jižně od uvedeného pozemku, včetně pozemků podatele, jsou dle KN ornou půdou se stejnými právními dopady.

ÚTP Regionální a nadregionální územní systémy ekologické stability České republiky, podle kterého jsou ochranné zóny vymezovány, stanovuje:

„Maximální šíře ochranné zóny činí 2 km na každou stranu od osy NRBK. Skutečná šíře zóny musí být upravena (tj. obvykle zúžena) v následných dokumentacích podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území.

Účelem ochranných zón je podpora koridorového efektu. To znamená, že všechny prvky regionálních a místních ÚSES, významné krajinné prvky a společenstva s vyšším stupněm ekologické stability („kostra ekologické stability“) nacházející se v zóně jsou chápány jako součást nadregionálního biokoridoru.

Podpora koridorového efektu v ochranných zónách se realizuje jako zvýšený zájem příslušného orgánu ochrany přírody v tomto území, uplatňovaný v rámci platných právních předpisů.“

Podpora koridorového efektu je prováděna např. vhodným výběrem druhů při zakládání přírodě blízkých společenstev.

Vzhledem k tomu, že na uvedených pozemcích podatele nejsou vymezeny ani regionální ani místní prvky ÚSES, ani významné krajinné prvky (registrované ani ze zákona) ani společenstva s vyšším stupněm ekologické stability (jedná se o ornou půdu), jsou dopady vymezení ochranné zóny minimální až nicotné.

Vymezení hranice ochranné zóny nadregionálního koridoru vychází z platné nadřazené ÚPD, a to ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění. Zde je pro nadregionální biokoridor NRBK K10 Stříbrný roh – Polabský luh (jdoucí po řece Labi) vymezena ochranná zóna v měřítku této dokumentace (1 : 50 000). Vymezení hranice je součástí datové sady ÚAP ORP Neratovice a do ÚP Tišice byla hranice upřesněna, tj. ztotožněna s hranicemi pozemků dle KN v měřítku ÚP (1 : 5000).

Při upřesňování ochranné zóny v ÚP se vycházelo ze stavu území dle KN, z vymezené hranice zastavěného území, z plošného zásahu záplavovým územím Labe (které zvyšuje vzájemnou interakci biotopů) a z fyzické hranice urbanizovaného území. Pozemky podatele jsou nezastavěným územím, ornou půdou a jsou dotčeny záplavovým územím.

Z koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje ke společnému jednání ze dne 24. 6. 2019 vyplývá, že s vymezením ochranné zóny souhlasí, návrh respektuje požadavky ochrany NRBK K10 Stříbrný roh – Polabský luh.

Záměru na vybudování mokřadu na p.p.č. 766/7 k.ú. Kozly u Tišic návrh ÚP nebrání. Jedná se o plochu smíšenou nezastavěného území, v rámci níž jsou „vodní plochy a toky přírodního charakteru, mokřady“ uváděny jako hlavní využití.

N3 • Ing. arch. Milena Tomková, Praha 8 (č.j. 052297/2020, 22. 6. 2020)

Vlastník pozemku st.p.č. 218, p.p.č. 687/25 k.ú. Kozly u Tišic

Poznámka: Věčně shodná námitka s N9.

Text námítky:

Prosím o převedení pozemků p.č. 687/25 a p.č. 687/40 a st.č. 218 v k.ú. Kozly u Tišic 767352 v obci Tišice na funkci využití území bydlení individuální (BI) I. (barva oranžová plná). Pozemky jsou již od roku 1957 pod jedním oplocením a jsou jedním funkčním celkem užívaným dohromady. Pozemky koupil můj dědeček s babičkou a jsou stále v držení naší rodiny. V rekreačním objektu na pozemku st.č. 218 je jediná místnost o 17 m², kde spíme v 5 lidí dohromady. Situace je neúnosná a

nutně potřebujeme zvětšit objem domu. Na tuto úpravu si potřebujeme půjčit 75 % peněz z banky se zástavou této nemovitosti. V případě, že nemovitost zůstane ve funkční zóně rekreace rodinná (RR), banka nám nemovitost jako zástavu nevezme a tím nám bude znemožněno uvést nemovitost do stavu pro nás užitelnou.

Odůvodnění:

1. Výměra všech pozemků p.č. 687/25 (416 m²) a p.č. 687/40 (451 m²) a st.č. 218 (40 m²) je 907 m². Pozemky p.č. 687/25 a p.č. 687/40 mají každý samostatný vstup a vjezd na pozemek z veřejné komunikace. Tím je splněna podmínka pro bydlení individuální (BI). Nemovitost skládající se z pozemků p.č. 687/5, p.č. 687/9, st.č. 455, st.č. 515 pana Vacka a paní Vackové, kteří jsou našimi sousedy přes jednu parcelu, je již vedena jako bydlení individuální (BI) I. Protože i jejich nemovitost též splňuje podmínky pro bydlení individuální (BI).

2. Vjezd na pozemek, který používáme, je z ulice V chatách. Ulici V chatách dopravně nepřitěžujeme, protože parkujeme výhradně na našem pozemku. Disponujeme jedním automobilem (na pozemku máme dostatek prostoru pro parkování). Dvouproudá komunikace V úvoze je od naší brány situována velice blízko cca 60 m. Historicky v roce 1957 všichni budoucí majitelé těchto pozemků koupili celou louku. Pak se pozemky rozparcelovaly a vytyčily se komunikace. I pozemky pod komunikacemi si budoucí majitelé zaplatili. Komunikace pak odevzdali bezplatně do majetku obce. Tzn. Můj dědeček s babičkou si část komunikace k naší bráně zaplatili. Komunikace je cca 4,90 m široká a dvě auta se zde bez problémů vyhnou. Je zde cca 8 sousedů, kterých se vjíždění do této komunikace aktivně týká, kteří se známe a vyhovíme si. Takže o žádné zvýšení dopravy nejde.

3. Ač jednotlivé parcely jsou historicky v této lokalitě jen cca 450 m² velké, nejbližší sousední fasáda domu s okny je od naší chaty vzdálena 9,2 m. Což je v souladu s územním plánem. Ten dovoluje vzdálenost mezi objekty s okny 7 m. Bez oken 4 m.

4. Stávající objekt je napojen na elektrickou rozvodnou síť, je do něj zavedena voda ze studny a kanalizace je svedena do stávající žumpy. V přilehlé ulici V chatách je možno se napojit na kanalizační řad. V přilehlé ulici Na Vejskoku a i V chatách je možnost se připojit na vodovodní řad (revizní šachtu na pozemku už máme). Plnohodnotné napojení pozemku na síť nevyžaduje další investice do veřejné infrastruktury. Což je v souladu s republikovou prioritou Politiky územního rozvoje ČR v aktuálním znění, bod 2.2 Republikové priority, odstavec 19: „Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“

5. Pozemek je umístěn uvnitř zastavěného území a mimo zátopové území Q₁₀₀.

Z důvodů výše uvedených Vás prosím o zařazení výše uvedených pozemků do funkce využití území bydlení individuální (BI) I. (barva oranžová plná). Víím, že tato změna znamená práci paní projektantky a jejich spolupracovní a uvědomuji si to a přesto věřím v kladné vyřízení mé námítky.

Rozhodnutí o námítce: Námítce týkající se změny funkčního využití pozemků se stavbou na st.p. 218 k.ú. Kozly u Tišic se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Uvedené pozemky se dle návrhu ÚP nachází ve stabilizované ploše Rekreace rodinná RR. Dle koncepce ÚP bylo území chat, ohraničené na východě ulicí V úvozu, vymezeno pro rekreaci bez možnosti přestavby chat na bydlení a zařazeno jako stabilizované plochy RR. Výjimkou jsou pouze ty pozemky, které jsou již v současné době vedeny v katastru nemovitostí pro bydlení; ty jsou vymezeny jako stabilizované plochy bydlení BI. Přestavba ostatních rekreačních ploch na bydlení se zde nenavrhuje, což se týká i pozemků podatelky.

Koncepce ÚP vymezující ucelené území primárně pro rekreaci vychází z charakteru území a jeho stávající těžko změnitelné urbanistické struktury – z převažující velikosti pozemků, velikosti a charakteru staveb a jejich převažujícího určení. V území převažují malé velikosti pozemků a malá šíře obslužných komunikací, které neodpovídají standardům obsluhy ploch pro bydlení.

Podávající byla upozorněna na možnost změny užívání stávající rekreační stavby na stavbu pro bydlení a možnost přístavby dle dosud platného ÚPO.

V průběhu projednávání ÚP došlo v KN ke změně údajů o stavbě ze stavby pro rodinnou rekreaci č.ev. 35 na stavbu rodinného domu č. p. 260.

Pozemky parc.č. 687/40, 687/25 a st.p. 218 jsou zahrnuty do zastavěného území v ploše bydlení. Námitce týkající se změny funkčního využití pozemku je vyhověno.

N4 • Atelier Albis s.r.o., Ing. Lukáš Burda, Brandýs nad Labem (č.j. pod: 0731/20/OÚ/Eko, 22. 6. 2020)

Vlastník Pavel Kasík, Čelákovice, pozemek p.p.č. 529/2 v k.ú. Chrást u Tišic

Pozn.: Byla doložena plná moc, kterou vlastník udělil právo podateli k jednání ve věci návrhu ÚP ve vztahu k uvedenému pozemku. Podání je proto vedeno jako námitka.

Shoda s připomínkou ke společnému jednání ve shodném znění.

Text námítky:

Uplatňuji připomínku k upravenému návrhu územního plánu Tišice a to konkrétně k pozemku parc. č. 529/2, k.ú. Chrást u Tišic o výměře 3944 m², obec Tišice.

V návrhu je pozemek v ploše Zemědělská plocha.

Nově bychom chtěli, aby byl pozemek zařazen do plochy Bydlení individuální (BI).

Odůvodnění:

Tento pozemek není využíván, rostou na něm náletové dřeviny, místy jsou hromady šterku a stavební sutě. Jelikož se jedná o plochu relativně malou a oddělenou od ostatních ploch pro zemědělskou rostlinnou výrobu, nepředpokládá se v budoucnu využití pro zemědělskou rostlinnou výrobu. Je možné předpokládat, že pokud bude pozemek i nadále v této funkční ploše bude ve stejném stavu a může negativně ovlivňovat životní prostředí.

Podél celé jižní hranice pozemku je hranice zastavěného území dle § 58 zák. č. 183/2006 Sb., ke dni 01. 04. 2014. Současná funkční plocha je polohově izolována od ploch se stejnou nebo podobnou funkcí využití.

Dopravně je možné pozemek napojit, dle ÚP, plochami Veřejného prostranství – zpevněné plochy (PV). Veškerá doprava pro obsluhu zemědělské rostlinné výroby by byla uskutečňována skrz obytnou zástavbu.

Navrhovaná změna funkčně doplní a scelí plochu Bydlení individuální (BI). Změnou plochy by se dotvořila urbanisticky a posléze i architektonicky a v neposlední řadě funkčně ulice Zelená.

Omezení plochy ochranným pásmem ČD Praha – Všetaty je technicky řešitelné. Doplnuji, že trať u pozemku zajíždí níže pod terén. Taktéž napojení na komunikaci v ulici Zelená je technicky a právně řešitelné.

K omezení plochy pásmem EVL Píščina u Tišic sdělují, že tato plocha je v platném ÚP obce na odvrácené straně železniční tratě. Nově je v návrhu vyznačena i na straně, kde je řešený pozemek. Dle výpisu z KN není pozemek v žádném způsobu ochrany vyjma ZPF. Tedy skrz tuto přírodní památku prochází středem železniční trať a zabírá zhruba ¼ plochy této památky. Dále na druhé straně železniční tratě je plocha pro Bydlení v pásmu EVL Píščina u Tišic. Pozemek parc. č. 529/2, k.ú. Chrást u Tišic o výměře 3944 m² je dotčen pásmem EVL Píščina u Tišic jen částečně. Dokonce v části pozemku dotčenou plochou EVL Píščina u Tišic jsou náletové dřeviny, hromady sutě a šterku.

Ochranné pásmo lesa zasahuje částečně na pozemek, ale to je řešitelné.

Rozhodnutí o námitce: Námitka týkající se změny funkčního využití pozemku parc.č. 529/2 k.ú. Chrást u Tišic se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Uvedený pozemek je dotčen celou řadou limitů využití území. Jedná se o souběh více důvodů, které ovlivňují negativní rozhodnutí o námitce.

Nejzásadnějším je dotčení ochranným pásmem přírodní památky (PP) Píščina u Tišic (která je zároveň evropsky významnou lokalitou EVL). Dle § 37 odst. 2) zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny:

„K umístování, povolování nebo provádění staveb, změně způsobu využití pozemků, terénním úpravám, změnám vodního režimu pozemků nebo k nakládání s vodami, k použití chemických prostředků a ke změnám druhu pozemku v ochranném pásmu zvláště chráněného území je nutný souhlas orgánu ochrany přírody.“

Ze stanoviska orgánu ochrany přírody k návrhu ÚP vyplývá požadavek na zachování veškerého území zájmu ochrany přírody a krajiny dle zákona o ochraně přírody č. 114/1992 Sb., tj. že není

povoleno v těchto lokalitách zřizovat či rozšiřovat mimo jiné i plochy pro výstavbu.

Vymezení PP a EVL je dáno samostatným správním rozhodnutím, pro územní plán je vstupním limitem využití území.

Podatel se mylí, když uvádí, že: „skrz tuto přírodní památku prochází středem železniční trať a zabírá zhruba ¼ plochy této památky“. PP je vymezena pouze na severní straně dráhy, a to v rámci pozemku dráhy (svah zářezu), mimo vlastní trať.

Ochranné pásmo PP 50 m vyplývá z § 37 odst. 1) uvedeného zákona. Neuvedení tohoto pásma v grafické části dosud platné ÚPD obce nemá žádný vliv na platnost ochranného pásma.

Dále se zde uplatňuje ochranné pásmo dráhy, které omezuje umístění staveb nesouvisejících s provozem na dráze. Z tohoto ochranného pásma je sice možné udělení výjimky s ohledem na ochranu provozu na dráze, avšak uplatňuje se zde i ochrana ploch hygienické ochrany (zde případných ploch bydlení) před vlivy provozu na dráze. S ohledem na to, že pozemek se nachází 15 – 35 m od dráhy, je možné očekávat dotčení hlukem. Vzhledem k tvaru pozemku (úzký pruh o šíři cca 8 – 15 m, vedený souběžně s dráhou) není možné předpokládat možnost umístění chráněných staveb do nějaké vzdálenější části pozemku.

Ochranné pásmo lesa se pozemku dotýká v menší části území a není pro zamítnutí plochy rozhodující s ohledem na výše uvedené limity využití území.

Pozemek není určen k zástavbě ani v současně platné ÚPD obce.

Nevyužívání pozemku způsobem, pro který je určen v KN (orná půda), není sám o sobě důvodem pro vymezení pozemku jako zastavitelné plochy pro bydlení.

N5 • Zdenka Kotrčová, Kostelec nad Labem (č.j.052823/2020, 23. 6. 2020)

Vlastník pozemku p.p.č. 567/8 a 567/9 v k.ú. Chrást u Tišic

• **Lenka Vacková**, Tišice

Vlastník pozemku p.p.č. 565/2 v k.ú. Chrást u Tišic

• **Věra Mynářová**, Tišice

Vlastník pozemku p.p.č. 567/2 a p.č. 567/5 v k.ú. Chrást u Tišic

Území dotčené námitkou: p.p.č. 565/3 v k.ú. Chrást u Tišic

Text námítky (formulace uvedeny dle originálu podání):

Území sousedící s obecním lesem CHKO je z části lesní celá plocha biotop živočichů a rostlin, která vznikla bez užívání k zemědělské činnosti po dobu cca 30ti let. Navrhovali bychom dotčené území parc. č. 565/3 změnit na území/plochu/ lesní a ostatní zeleň.

Naše dotčené parcely by stavební činností utrpěly jak v případné užívání příjezdové komunikace a parkování, komunikace je v mém osobním vlastnictví. Podotýkám, že omezení vlastnického práva lze pouze ve veřejném zájmu, odkaz na listinu práv a svobod článek 11/ odst. 1-4 a to není tento případ (veřejný zájem).

Odůvodnění:

Území parc. č. 565/3 v k.ú. Chrást u Tišic je přírodním, lesním a živočichům (vysoká zvěř, zajáci, koroptve a hnízdící ptactva / datel) jako příznivá lokalita, která udržuje podzemní vodní zdroje a klima v krajinně prostředí okolo Neratovic.

Rozhodnutí o námitce: Námitka týkající se změny funkčního využití pozemku parc.č. 565/3 k.ú. Chrást u Tišic se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Jedná se o námitku vlastnic domů č.p. 361, č.p. 169 a č.p. 198 ke způsobu využití pozemku p.č. 565/3 k.ú. Chrást u Tišic, se kterou sousedí buď přímo nebo přes místní komunikaci Na Ladech. Napadený pozemek p.p.č. 565/3 k.ú. Chrást u Tišic je v majetku jiného vlastníka.

Pozemek je v současné ÚPD obce veden v zastavitelné ploše pro občanskou vybavenost, která připouští i možnost výstavby rodinného domu (bydlení). Nový ÚP přehodnotil způsob využití plochy z občanského vybavení OV na bydlení individuální BI, z hlediska přípustnosti umístění RD se navržené využití nemění.

Pozemek se nachází v uceleném území určeném dlouhodobě pro zástavbu, již bylo provedeno dělení pozemku z důvodů záměru umístění RD (vznik p.p.č. 563/10).

Pozemek se charakterem nevyvíká z řady dalších podobných pozemků charakteru proluky v širším okolí; ačkoli se jedná o zemědělský pozemek, není k zemědělství využíván. Z hlediska ochrany přírodních hodnot se na něm nenachází žádné specifické hodnoty, které by upřednostnily veřejný zájem na zachování přírodního charakteru plochy a vyloučení zástavby.

Omezení pásmem 50 m od okraje lesa zástavbu přímo nevyklučuje, v tomto pásmu se příslušný dotčený orgán ochrany lesa vyjadřuje k umístění staveb, jedná se o limit využití území pro navazující řízení.

Podatelky se mýlí, na území obce Tišice nezasahuje žádná chráněná krajinná oblast (CHKO).

Případnou stavební činnost musí sousedé po dobu výstavby strpět ve všech zastavitelných plochách v kterémkoli území, kde probíhá zástavba proluk, nejen na uvedeném pozemku.

Komunikace na p.p.č. 567/9 k.ú. Chrást u Tišic je ve vlastnictví podatelky, ale zároveň je vymezena jako veřejné prostranství a je na ní umístěna veřejně přístupná komunikace – ulice Na Ladech, zpřístupňující i další stávající nemovitosti. Přístup na předmětný pozemek není z této komunikace, ale z obecní komunikace na p.p.č. 578 k.ú. Chrást u Tišic.

K této námitce dále konstatujeme, že dopisem ze dne 24.08.2020, podaným na MěÚ Neratovice dne 26.08.2020 pod č.j. 070768/2020 se ohradila majitelka předmětného pozemku par.č..563/3 k.ú. Chrást u Tišic, která nesouhlasí a ohrazuje se proti změně funkčního využití pozemku na jiné než pro bydlení v rodinných domech. Dopis je součástí spisu.

N6 • Pavel Rychetský, Praha 3 (č.j. 053682/2020, 24. 6. 2020)

Vlastník pozemku p.p.č. 722/17 a 722/18 v k.ú. Kozly u Tišic

Poznámka: Věcně shodná námitka s N2, N7 a N8. Text námitky shodný s N7 a N8.

Text námitky:

V rámci veřejného projednání návrhu územního plánu konaného dne 17. 6. 2020 byla mj. řešena otázka zahrnutí výše uvedených pozemků dotčených návrhem územního plánu do biokoridoru (resp. ochranného pásma), a to s odůvodněním, že je tak nutné činit z důvodu nadřazené plánovací dokumentace.

Se zařazením pozemků do oblasti biokoridoru, resp. ochranného pásma, nesouhlasím.

V územně analytických podkladech pro OPR Neratovice jsou zaneseny následující biokoridory s doprovodnými biocentry:

- nadregionální biokoridor (označený NK 10) Stříbrný roh – Polabský luh, který vede jižně od ramene Labe a je vzdálen cca 1 km od pozemků;

- regionální biocentrum (označené RC 1478) Mlékojedský luh, které se rozkládá severně od ramene Labe a jižně od Kozelské tůně a od pozemků jej ze západu již striktně odděluje existující zastavěné území.

V rámci Územně analytických podkladů ORP Neratovice nebyl vyznačen žádný plánovaný biokoridor, který by měl zasahovat do výše uvedených pozemků, plánovaný biokoridor Stříbrný roh – Polabský luh je pak od pozemků vzdálen cca 1 km. V návrhu územního plánu naznačené ochranné pásmo tohoto biokoridoru zahrnující předmětné pozemky nedává smyslu, neboť pozemky, jichž se mj. týká, jsou v zákrytu stávajícího zastavěného území. K tomuto dodávám, že v původní verzi návrhu územního plánu měla hranice biokoridoru protínat předmětné pozemky zhruba v půli (viz příloha č. 1), v další verzi návrhu již byly pozemky do biokoridoru zahrnuty celé (viz příloha č. 2), a to aniž by bylo vysvětleno, proč se tak stalo – je tak patrné, že pořizovatel ÚP nemá o umístění ochranného pásma a nutného zahrnutí pozemků do tohoto pásma rovněž přesnou představu.

Zahrnutí předmětných pozemků do území, které má být dotčeno specifickým režimem, by však mělo podléhat zásadě šetření práv dotčených osob. Jak rozhodl mj. Nejvyšší správní soud, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 ze dne 21. července 2009, územní plán může představovat omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, přičemž zásahy do tohoto vlastnického práva proto „musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucí ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěna na základě zákona“ (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do vlastnických a jiných věcných práv).

Z uvedeného vyplývá, že navrhuje-li pořizovatel zanést do územního plánu oblasti se specifickým omezením pro vlastníky dotčených pozemků, je nutné takové omezení řádně zdůvodnit. K dnešnímu dni však nebylo ojasněno a řádně zdůvodněno, z jakého důvodu má být pozemkům přiřazen tento specifický režim a proč je vzhledem ke vzdálenosti biokoridoru cca 1 km nutno

zasáhnout do práv vlastníků pozemků pro rozšíření hranice ochranného pásma asi o 20 metrů.

V rámci územního plánu je nutno brát v potaz i zájmy jednotlivých vlastníků pozemků a má-li být ve veřejném zájmu zasaženo do jejich práv, je třeba, aby tak bylo činěno v míře nezbytně nutné, což se v tomto případě neděje.

Vzhledem k výše uvedenému proto žádám, aby pozemky nebyly zahrnuty do oblasti plánovaného ochranného pásma biokoridoru, neboť vzhledem ke svému umístění neplní ochranný účel a nadbytečně zasahuje do práv vlastníků.

Rozhodnutí o námitce: Námitka týkající se nesouhlasu s regionálním biokoridorem na pozemcích podatele námítky p. Rychetského se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Uvedené pozemky ve vlastnictví podatele nejsou součástí regionálního biokoridoru. Dle výkresu č. A2. Hlavní výkres návrhu ÚP je patrné, že území není dotčeno vymezením prvků ÚSES – ani regionálního biokoridoru, ani jiného. Území spadá do tzv. ochranné zóny nadregionálního biokoridoru, která však není přímo biokoridorem.

Podatel se dále mýlí v tom, že jsou jeho pozemky dotčeny vymezením veřejně prospěšného opatření pro prvky ÚSES. Dle výkresu č. A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací návrhu ÚP je patrné, že území není dotčeno vymezením žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření.

Podatel tedy brojí proti neexistujícím skutečnostem.

Pro úplnost je třeba uvést, že se podatel se mýlí také v tom, že p.p.č. 722/9 k.ú. Kozly, oddělující vlastnický předmětné pozemky a pozemky jižněji, považuje za komunikaci. Jedná se o ornou půdu, která není ani jako komunikace užívána. Pozemky jak severně, tak jižně od uvedeného pozemku, včetně pozemků podatele, jsou dle KN ornou půdou se stejnými právními dopady.

ÚTP Regionální a nadregionální územní systémy ekologické stability České republiky, podle kterého jsou ochranné zóny vymezovány, stanovuje:

„Maximální šíře ochranné zóny činí 2 km na každou stranu od osy NRBK. Skutečná šíře zóny musí být upravena (tj. obvykle zúžena) v následných dokumentacích podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území.

Účelem ochranných zón je podpora koridorového efektu. To znamená, že všechny prvky regionálních a místních ÚSES, významné krajinné prvky a společenstva s vyšším stupněm ekologické stability („kostra ekologické stability“) nacházející se v zóně jsou chápány jako součást nadregionálního biokoridoru.

Podpora koridorového efektu v ochranných zónách se realizuje jako zvýšený zájem příslušného orgánu ochrany přírody v tomto území, uplatňovaný v rámci platných právních předpisů.“

Podpora koridorového efektu je prováděna např. vhodným výběrem druhů při zakládání přírodě blízkých společenstev.

Vzhledem k tomu, že na uvedených pozemcích podatele nejsou vymezeny ani regionální ani místní prvky ÚSES, ani významné krajinné prvky (registrované ani ze zákona) ani společenstva s vyšším stupněm ekologické stability (jedná se o ornou půdu), jsou dopady vymezení ochranné zóny minimální až nicotné.

Vymezení hranice ochranné zóny nadregionálního koridoru vychází z platné nadřazené ÚPD, a to ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění. Zde je pro nadregionální biokoridor NRBK K10 Stříbrný roh – Polabský luh (jdoucí po řece Labi) vymezena ochranná zóna v měřítku této dokumentace (1 : 50 000). Vymezení hranice je součástí datové sady ÚAP ORP Neratovice a do ÚP Tišice byla hranice upřesněna, tj. ztotožněna s hranicemi pozemků dle KN v měřítku ÚP (1 : 5000).

Při upřesňování ochranné zóny v ÚP se vycházelo ze stavu území dle KN, z vymezené hranice zastavěného území, z plošného zásahu záplavovým územím Labe (které zvyšuje vzájemnou interakci biotopů) a z fyzické hranice urbanizovaného území. Pozemky podatele jsou nezastavěným územím, ornou půdou a jsou dotčeny záplavovým územím.

Z koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje ke společnému jednání ze dne 24. 6. 2019 vyplývá, že s vymezením ochranné zóny souhlasí, návrh respektuje požadavky ochrany NRBK K10 Stříbrný roh – Polabský luh.

Záměru na vybudování mokřadu na p.p.č. 766/7 k.ú. Kozly u Tišic návrh ÚP nebrání. Jedná se o plochu smíšenou nezastavěného území, v rámci níž jsou „vodní plochy a toky přírodního charakteru, mokřady“ uváděny jako hlavní využití.

Co se týče příloh č. 1 a č. 2 námitky N6, podatel neuvádí, z jaké dokumentace uvedené výřezy provedl. Vzhledem k tomu, že Příloha č. 2 odpovídá Koordinačnímu výkresu Návrhu ÚP (2/2019), tj. dokumentaci ke společnému jednání, což je prvá zveřejněná verze návrhu ÚP, nemůže být Příloha č. 1 žádnou z projednávaných dokumentací; pravděpodobně se jedná o výřez z interního podkladu ke konzultaci projektanta s pořizovatelem a s obcí z rozpracované dokumentace z r. 2018, který nemá žádnou ani právní, ani vypovídací hodnotu a nelze z něj nic dedukovat. Vzhledem k tomu, že se nejedná o veřejný dokument, vztahují se na užití obrázku autorská práva.

Povinnost vymezení a upřesnění ochranné zóny nadregionálního biokoridoru vyplývá mimo jiné ze zásady č. 195 ZÚR SK: „(195) b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.“ Pokud plyne pro ÚP úkol plynoucí z nadřazené dokumentace, samotná povinnost jeho splnění se již v ÚP neodůvodňuje, protože plyne ze stavebního zákona (§ 43 odst. 3)).

Tvrzení podatele, že ochranná zóna „vzhledem ke svému umístění neplní ochranný účel“ je pouze neodborným soukromým názorem podatele. Zpochybnění smyslu vymezení ochranných zón NRBK však nelze směřovat proti řešení ÚP konkrétní obce, ale spíše je třeba ho uplatnit v rámci celostátní odborné diskuse.

N7 • Jan Mařák, Praha 10 (č.j. 053688/2020, 24. 6. 2020)

Spoluvlastník pozemku p.p.č. 722/16 v k.ú. Kozly u Tišic

Poznámka: Věcně shodná námitka s N2, N6 a N8. Text námitky shodný s N6 a N8.

Rozhodnutí o námitce: Námitka týkající se nesouhlasu s regionálním biokoridorem na pozemcích podatele námitky p. Mařáka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Uvedené pozemky ve spoluvlastnictví podatele nejsou součástí regionálního biokoridoru. Dle výkresu č. A2. Hlavní výkres návrhu ÚP je patrné, že území není dotčeno vymezením prvků ÚSES – ani regionálního biokoridoru, ani jiného. Území spadá do tzv. ochranné zóny nadregionálního biokoridoru, která však není přímo biokoridorem.

Podatel se dále mýlí v tom, že jsou jeho pozemky dotčeny vymezením veřejně prospěšného opatření pro prvky ÚSES. Dle výkresu č. A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačních návrhů ÚP je patrné, že území není dotčeno vymezením žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření.

Podatel tedy brojí proti neexistujícím skutečnostem.

Pro úplnost je třeba uvést, že se podatel se mýlí také v tom, že p.p.č. 722/9 k.ú. Kozly, oddělující vlastnický předmětné pozemky a pozemky jižněji, považuje za komunikaci. Jedná se o ornou půdu, která není ani jako komunikace užívána. Pozemky jak severně, tak jižně od uvedeného pozemku, včetně pozemků podatele, jsou dle KN ornou půdou se stejnými právními dopady.

ÚTP Regionální a nadregionální územní systémy ekologické stability České republiky, podle kterého jsou ochranné zóny vymežovány, stanovuje:

„Maximální šíře ochranné zóny činí 2 km na každou stranu od osy NRBK. Skutečná šíře zóny musí být upravena (tj. obvykle zúžena) v následných dokumentacích podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území.

Účelem ochranných zón je podpora koridorového efektu. To znamená, že všechny prvky regionálních a místních ÚSES, významné krajinné prvky a společenstva s vyšším stupněm ekologické stability („kostra ekologické stability“) nacházející se v zóně jsou chápány jako součást nadregionálního biokoridoru.

Podpora koridorového efektu v ochranných zónách se realizuje jako zvýšený zájem příslušného orgánu ochrany přírody v tomto území, uplatňovaný v rámci platných právních předpisů.“

Podpora koridorového efektu je prováděna např. vhodným výběrem druhů při zakládání přírodních blízkých společenstev.

Vzhledem k tomu, že na uvedených pozemcích podatele nejsou vymezeny ani regionální ani místní prvky ÚSES, ani významné krajinné prvky (registrované ani ze zákona) ani společenstva s vyšším stupněm ekologické stability (jedná se o ornou půdu), jsou dopady vymezení ochranné zóny minimální až nicotné.

Vymezení hranice ochranné zóny nadregionálního koridoru vychází z platné nadřazené ÚPD, a to ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění. Zde je pro nadregionální biokoridor NRBK K10 Stříbrný roh – Polabský luh (jdoucí po řece Labi) vymezena ochranná zóna v měřítku této dokumentace (1 : 50 000). Vymezení hranice je součástí datové sady ÚAP ORP Neratovice a do ÚP Tišice byla hranice upřesněna, tj. ztotožněna s hranicemi pozemků dle KN v měřítku ÚP (1 : 5000).

Při upřesňování ochranné zóny v ÚP se vycházelo ze stavu území dle KN, z vymezené hranice zastavěného území, z plošného zásahu záplavovým územím Labe (které zvyšuje vzájemnou interakci biotopů) a z fyzické hranice urbanizovaného území. Pozemky podatele jsou nezastavěným územím, ornou půdou a jsou dotčeny záplavovým územím.

Z koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje ke společnému jednání ze dne 24. 6. 2019 vyplývá, že s vymezením ochranné zóny souhlasí, návrh respektuje požadavky ochrany NRBK K10 Stříbrný roh – Polabský luh.

Záměru na vybudování mokřadu na p.p.č. 766/7 k.ú. Kozly u Tišic návrh ÚP nebrání. Jedná se o plochu smíšenou nezastavěného území, v rámci níž jsou „vodní plochy a toky přírodního charakteru, mokřady“ uváděny jako hlavní využití.

Co se týče příloh č. 1 a č. 2 námítky N6, podatel neuvádí, z jaké dokumentace uvedené výřezy provedl. Vzhledem k tomu, že Příloha č. 2 odpovídá Koordinačnímu výkresu Návrhu ÚP (2/2019), tj. dokumentaci ke společnému jednání, což je prvá zveřejněná verze návrhu ÚP, nemůže být Příloha č. 1 žádnou z projednávaných dokumentací; pravděpodobně se jedná o výřez z interního podkladu ke konzultaci projektanta s pořizovatelem a s obcí z rozpracované dokumentace z r. 2018, který nemá žádnou ani právní, ani vypovídací hodnotu a nelze z něj nic dedukovat. Vzhledem k tomu, že se nejedná o veřejný dokument, vztahují se na užití obrázku autorská práva.

Povinnost vymezení a upřesnění ochranné zóny nadregionálního biokoridoru vyplývá mimo jiné ze zásady č. 195 ZÚR SK: „(195) b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.“ Pokud plyne pro ÚP úkol plynoucí z nadřazené dokumentace, samotná povinnost jeho splnění se již v ÚP neodůvodňuje, protože plyne ze stavebního zákona (§ 43 odst. 3)).

Tvrzení podatele, že ochranná zóna „vzhledem ke svému umístění neplní ochranný účel“ je pouze neobdobným soukromým názorem podatele. Zpochybnění smyslu vymezování ochranných zón NRBK však nelze směřovat proti řešení ÚP konkrétní obce, ale spíše je třeba ho uplatnit v rámci celostátní odborné diskuse.

N8 • Jaroslav Zákoutský, Kozly (č.j. 053690/2020, 24. 6. 2020)

Spoluvlastník pozemků p.p.č. 722/9, 722/10 a 722/19 v k.ú. Kozly u Tišic.

Poznámka: Věcně shodná námítka s N2, N7 a N8. Text námítky shodný s N7 a N8.

Rozhodnutí o námítce: Námítka týkající se nesouhlasu s regionálním biokoridorem na pozemcích podatele námítky p. Zákoutského se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Uvedené pozemky ve vlastnictví podatele nejsou součástí regionálního biokoridoru. Dle výkresu č. A2. Hlavní výkres návrhu ÚP je patrné, že území není dotčeno vymezením prvků ÚSES – ani regionálního biokoridoru, ani jiného. Území spadá do tzv. ochranné zóny nadregionálního biokoridoru, která však není přímo biokoridorem.

Podatel se dále mýlí v tom, že jsou jeho pozemky dotčeny vymezením veřejně prospěšného opatření pro prvky ÚSES. Dle výkresu č. A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací návrhu ÚP je patrné, že území není dotčeno vymezením žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření.

Podatel tedy brojí proti neexistujícím skutečnostem.

Pro úplnost je třeba uvést, že se podatel se mýlí také v tom, že p.p.č. 722/9 k.ú. Kozly, oddělující vlastnický předmětné pozemky a pozemky jižněji, považuje za komunikaci. Jedná se o ornou půdu, která není ani jako komunikace užívána. Pozemky jak severně, tak jižně od uvedeného pozemku, včetně pozemků podatele, jsou dle KN ornou půdou se stejnými právními dopady.

ÚTP Regionální a nadregionální územní systémy ekologické stability České republiky, podle kterého jsou ochranné zóny vymezovány, stanovuje:

„Maximální šíře ochranné zóny činí 2 km na každou stranu od osy NRBK. Skutečná šíře zóny musí být upravena (tj. obvykle zúžena) v následných dokumentacích podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území.

Účelem ochranných zón je podpora koridorového efektu. To znamená, že všechny prvky regionálních a místních ÚSES, významné krajinné prvky a společenstva s vyšším stupněm ekologické stability („kostra ekologické stability“) nacházející se v zóně jsou chápány jako součást nadregionálního biokoridoru.

Podpora koridorového efektu v ochranných zónách se realizuje jako zvýšený zájem příslušného orgánu ochrany přírody v tomto území, uplatňovaný v rámci platných právních předpisů.“

Podpora koridorového efektu je prováděna např. vhodným výběrem druhů při zakládání přírodních blízkých společenstev.

Vzhledem k tomu, že na uvedených pozemcích podatele nejsou vymezeny ani regionální ani místní prvky ÚSES, ani významné krajinné prvky (registrované ani ze zákona) ani společenstva s vyšším stupněm ekologické stability (jedná se o ornou půdu), jsou dopady vymezení ochranné zóny minimální až nicotné.

Vymezení hranice ochranné zóny nadregionálního koridoru vychází z platné nadřazené ÚPD, a to ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění. Zde je pro nadregionální biokoridor NRBK K10 Stříbrný roh – Polabský luh (jdoucí po řece Labi) vymezena ochranná zóna v měřítku této dokumentace (1 : 50 000). Vymezení hranice je součástí datové sady ÚAP ORP Neratovice a do ÚP Tišice byla hranice upřesněna, tj. ztotožněna s hranicemi pozemků dle KN v měřítku ÚP (1 : 5000).

Při upřesňování ochranné zóny v ÚP se vycházelo ze stavu území dle KN, z vymezené hranice zastavěného území, z plošného zásahu záplavovým územím Labe (které zvyšuje vzájemnou interakci biotopů) a z fyzické hranice urbanizovaného území. Pozemky podatele jsou nezastavěným územím, ornou půdou a jsou dotčeny záplavovým územím.

Z koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje ke společnému jednání ze dne 24. 6. 2019 vyplývá, že s vymezením ochranné zóny souhlasí, návrh respektuje požadavky ochrany NRBK K10 Stříbrný roh – Polabský luh.

Záměru na vybudování mokřadu na p.p.č. 766/7 k.ú. Kozly u Tišic návrh ÚP nebrání. Jedná se o plochu smíšenou nezastavěného území, v rámci níž jsou „vodní plochy a toky přírodního charakteru, mokřady“ uváděny jako hlavní využití.

Co se týče příloh č. 1 a č. 2 námítky N6, podatel neuvádí, z jaké dokumentace uvedené výřezy provedl. Vzhledem k tomu, že Příloha č. 2 odpovídá Koordináčnímu výkresu Návrhu ÚP (2/2019), tj. dokumentaci ke společnému jednání, což je prvá zveřejněná verze návrhu ÚP, nemůže být Příloha č. 1 žádnou z projednávaných dokumentací; pravděpodobně se jedná o výřez z interního podkladu ke konzultaci projektanta s pořizovatelem a s obcí z rozpracované dokumentace z r. 2018, který nemá žádnou ani právní, ani vypovídací hodnotu a nelze z něj nic dedukovat. Vzhledem k tomu, že se nejedná o veřejný dokument, vztahují se na užití obrázku autorská práva.

Povinnost vymezení a upřesnění ochranné zóny nadregionálního biokoridoru vyplývá mimo jiné ze zásady č. 195 ZÚR SK: „(195) b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.“ Pokud plyne pro ÚP úkol plynoucí z nadřazené dokumentace, samotná povinnost jeho splnění se již v ÚP neodůvodňuje, protože plyne ze stavebního zákona (§ 43 odst. 3)).

Tvrzení podatele, že ochranná zóna „vzhledem ke svému umístění neplní ochranný účel“ je pouze neodborným soukromým názorem podatele. Zpochybnění smyslu vymezení ochranných zón NRBK však nelze směřovat proti řešení ÚP konkrétní obce, ale spíše je třeba ho uplatnit v rámci celostátní odborné diskuse.

N9 • Věra Ulčová, Praha 8 (č.j. 053694/2020, 24. 6. 2020)

Vlastník pozemku p.č. 687/40 v k.ú. Kozly u Tišic

Poznámka: Věcně i textově shodná námítka s N3.

Rozhodnutí o námítce: Námítce týkající se změny funkčního využití pozemků se stavbou na st.p. 218 k.ú. Kozly u Tišic se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Uvedené pozemky se dle návrhu ÚP nachází ve stabilizované ploše Rekreace rodinná RR. Jedná se o zastavěné pozemky (ve smyslu § 2 stavebního zákona) se stavbou nově dle KN rodinného domu č.p. 260, který se sestává z pozemků parc.č. 687/40 ve vlastnictví podatelky a pozemku parc.č. 687/25 vlastnice stavby RD Ing. Tomkové. Dle koncepce ÚP bylo území chat, ohraničené na východě ulicí V úvozu, vymezeno pro rekreaci bez možnosti přestavby chat na bydlení a zařazeno jako stabilizované plochy RR. Výjimkou jsou pouze ty pozemky, které jsou již v současné době vedeny v katastru nemovitostí pro bydlení; ty jsou vymezeny jako stabilizované plochy bydlení BI. Přestavba ostatních rekreačních ploch na bydlení se zde nenavrhuje, což se týká i pozemků podatelky.

Koncepce ÚP vymezující ucelené území primárně pro rekreaci vychází z charakteru území a jeho stávající těžko změnitelné urbanistické struktury – z převažující velikosti pozemků, velikosti a charakteru staveb a jejich převažujícího určení. V území převažují malé velikosti pozemků a malá šíře obslužných komunikací, které neodpovídají standardům obsluhy ploch pro bydlení.

Podávající byla upozorněna na možnost změny užívání stávající rekreační stavby na stavbu pro bydlení a možnost přístavby dle dosud platného ÚPO.

V průběhu projednávání ÚP došlo v KN ke změně údajů o stavbě ze stavby pro rodinnou rekreaci č.ev. 35 na stavbu rodinného domu č. p. 260.

Pozemky parc.č. 687/40, 687/25 a st.p. 218 jsou upraveným návrhem po opakovaném veřejném projednání (tj. dokumentace k vydání a pro úřední potřebu) zahrnuty do zastavěného území v ploše bydlení. Námitky týkající se změny funkčního využití pozemku je vyhověno.

N10 • Ing. David Krbec, Tišice (č.j. 053719/2020, 24. 6. 2020)

Vlastník pozemku p.č. 478/22, 478/25, p.č. st. 453 a 565 v k.ú. Chrást u Tišic

Území dotčené námitkou: p.p.č. 478/68, 478/26, 478/23 v k.ú. Chrást u Tišic

Poznámka: Věcně i textově shodná námitka s N11.

Text námitky:

Na části pozemků 478/68, 478/26, 478/23 v k.ú. Chrást u Tišic by měla být vytvořena plocha zeleně oddělující stávající sportovní areál od ploch pro bydlení v šíři min 10 m.

Obdobné oddělení od ploch pro bydlení přináší i návrh ÚP veřejně projednaný 17. 6. 2020 v částech PZ 6 a PZ 7 (směr severní a jižní). Západním směrem (obydlená část obce) však takové oddělení chybí.

Odůvodnění:

V souladu se zásadami rozvoje a územním plánem obce je třeba regulovat a omezit negativní dopad sportovní a společenské činnosti ze sportovního areálu, restaurace na hřišti, společenského sálu a letního kina tak, aby stavby k trvalému bydlení č.p. 315 v ulici Nové a budoucí stavba na pozemku p.č. 478/28 a stavby sousední č.p. 337 nebyly nad míru rušeny provozem sportovního areálu, a to jak po hlukové stránce (včetně amplionů na hřišti a značným počtem návštěvníků při akcích), tak světelného znečištění v době osvětlení hrací plochy, a dále například i velmi častého zakopnutí míčů na oplocené pozemky v soukromém vlastnictví, které výše uvedené domy k bydlení obklopují.

V době koupě a výstavby výše uvedených domů

- oddělovací plocha zeleně a dokonce pevné oplocení existovalo, vzrostlé stromy i oplocení však byly odstraněny
- nebyl obcí provoz sportovního areálu ve stávajícím rozsahu ani plánován. Následný rozvoj provozu areálu a aktivity v rámci něj jsou realizované bez ohledu na negativní zásahy a vliv na zástavbu bydlení. Akce ve sportovním areálu jsou běžně navštěvované více než tisícem návštěvníků.

Rozhodnutí o námitce: Námitka týkající se vymezení plochy zeleně na pozemcích sportoviště parc.č. 478/68, 478/26, 478/23 v k.ú. Chrást u Tišic se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Jedná se o námitku, která byla podána již jako připomínka k návrhu ke společnému jednání. Podatelem je vlastník pozemku s RD, sousedící s hřištěm přes komunikaci ulicí Nová.

Území dotčené námitkou je stabilizovaná plocha pro sport stávajícího místního sportovního areálu obce Tišice, která je zde min. od 70. let 20. stol. Rodinné domy v Nové ulici byly postaveny později (cca mezi lety 2000 – 2005) s vědomím, že sousedí s jediným sportovním areálem tohoto typu

v obci.

Podateli bylo vydáno stavební povolení na stavbu domu v roce 2002, kdy již probíhalo projednávání územního plánu obce Tišice, který v předmětném území navrhoval plochu rozšíření sportoviště označenou SP 101 až ke komunikaci ulice Nová. Takto byl i schválen zastupitelstvem obce dne 18.12.2003.

Povinnost realizace výsadby či jiného opatření není na úrovni územního plánu možné vymezit zpětně u stávajícího areálu. Ustanovené podmínky využití plochy pro sport (ani jiných ploch v zastavěném území) nevyklučují výsadbu zeleně, včetně zeleně ochranné, která zde může být a je již i z části realizována. Požadované šíře 10 m však nemůže být v celé délce podél komunikace dosaženo z důvodů umístění stávajícího tenisového hřiště.

N11 • Ing. Pavel Janoušek, Tišice (č.j. 053723/2020, 24. 6. 2020)

Vlastník pozemku p.p.č. 478/28, 478/29, 478/30, 478/31, 478/32, 478/70, 478/71, st.p.č. 417 a 443 k.ú. Chrást u Tišic

Území dotčené námitkou: p.p.č. 478/68, 478/26, 478/23 v k.ú. Chrást u Tišic

Poznámka: Věcně i textově shodná námitka s N10.

Rozhodnutí o námitce: Námitka týkající se vymezení plochy zeleně na pozemcích sportoviště parc.č. 478/68, 478/26, 478/23 v k.ú. Chrást u Tišic se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Jedná se o námitku, která byla podána již jako připomínka k návrhu ke společnému jednání. Podatelem je vlastník pozemku s RD, sousedící s hřištěm přes komunikaci ulici Nová.

Území dotčené námitkou je stabilizovaná plocha pro sport stávajícího místního sportovního areálu obce Tišice, která je zde min. od 70. let 20. stol. Rodinné domy v Nové ulici byly postaveny později (cca mezi lety 2000 – 2005) s vědomím, že sousedí s jediným sportovním areálem tohoto typu v obci.

Podateli bylo vydáno stavební povolení na stavbu domu na počátku roku 2002, kdy již probíhalo projednávání územního plánu Tišice, který v předmětném území navrhoval plochu rozšíření sportoviště označenou SP 101 až ke komunikaci ulice Nová. Takto byl i schválen zastupitelstvem obce dne 18.12.2003.

Povinnost realizace výsadby či jiného opatření není na úrovni územního plánu možné vymezit zpětně u stávajícího areálu. Ustanovené podmínky využití plochy pro sport (ani jiných ploch v zastavěném území) nevyklučují výsadbu zeleně, včetně zeleně ochranné, která zde může být a je již i z části realizována. Požadované šíře 10 m však nemůže být v celé délce podél komunikace dosaženo z důvodů umístění stávajícího tenisového hřiště.

.....

Následující věcně shodná podání pod označením N12 až N16 a N18 se vztahují k tematice řešené v námitce N17 (p.p.č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic). Tato podání byla zařazena formálně jako námitky, a to pouze na základě toho, že někteří podatelé jsou vlastníky některé nemovitosti na území obce Tišice.

Z hlediska obsahu podání se však jedná spíše o připomínky, protože:

• Námitky proti návrhu ÚP mohou podat vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení. Musí uvést mimo jiné údaje podle KN dokladující dotčená práva. Tuto náležitost uvedená podání nesplňují.

• Někteří podatelé námitek jsou vlastníky nemovitostí na území obce Tišice, tyto nemovitosti však nesouvisí s řešením na p.p.č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic. Podatelé neuvedli, jaká jejich subjektivní majetková práva, povinnosti nebo zájmy jsou nebo by jen mohly být návrhem ÚP dotčeny nebo jak jsou jejich majetková práva, povinnosti nebo zájmy spjata dotčena řešením na p.p.č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic.

Nebyla tedy naplněna ustanovení § 52 stavebního zákona. Konkrétně podání označená N12, 13 a 14 byla podateli označena jako připomínka. Avšak v případě pochybností, zda jde o námitku či připomínku, je účelné vyhodnotit je také jako námitky.

N12 • Andrea Filová a Nikola Filová, Chrást (č.j. 053724/2020, 24. 6. 2020)

Vlastníkem pozemku st.p.č. 145 k.ú. Chrást u Tišic (ul. Sportovní 159) je Filová Jiřina, Sportovní 159, Chrást u Tišic.

Poznámka: Věcně shodná námitka s N13 až N18, textově shodná námitka s N13 až N15. Části textu uvedené v hranatých závorkách se v jednotlivých podáních liší, nemají však vliv na obsah podání. Např. v každém podání chybí cca dva řádky textu na přelomu str. 1 a 2 podání, díky různému zalomení ne vždy stejné dva řádky a díky tomu bylo smysluplné znění totožného textu rekonstruováno. První odstavec třetí části odůvodnění není obsažen v N12, N13 a N14.

Text námítky:

1. Námitka proti nezohlednění žádosti pana Davida Illíka o změnu funkčního využití části pozemku parc. č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic, obec Tišice.

2. Námitka proti postupu pořizovatele Územního plánu Tišice.

3. Námitka proti navrhované změně funkčního využití části pozemku parc. č. 607 v k.ú. Kozly u Tišic, obec Tišice.

Odůvodnění:

Ad námitka sub 1.

Pro prostudování návrhu územního plánu obce Tišice, konkrétně zóny č. 4 území smíšené – Kozelský les, mapové i textové části, a dále po zjištění konkrétních faktů jsem dospěl jako občan žijící v této části a soused k závěru, že David Illík podal řádně a včas svoji žádost o změnu ÚP a to konkrétně dne 25. 1. 2017 na ObÚ Tišice stejně jako ostatní vlastníci.

Všem ostatním vlastníkům z dané lokality (zóna č. 4 území smíšené – Kozelský les) bylo v návrhu vyhověno na rozdíl od pana Davida Illíka a to i přes skutečnosti, že

1. Jedná se o změnu ÚP ve stejné zóně (č. 4 území smíšené – Kozelský les).

2. Jedná se o stejný typ pozemku (lesní pozemek).

3. Jedná se o přibližně stejnou výměru lesního pozemku, která by měla být změněna – vyjmuta (s výjimkou pozemku Nástrojárna Vít, kde se vyjímá pozemek o rozloze cca 2860 m²).

4. Jedná se o pozemek, ke kterému vedou dvě komunikace – stejně jako k ostatním dotčeným pozemkům.

5. Svoz komunálního odpadu zde probíhá bezproblémově po desítky let.

6. Podle mého zjištění nemají dotčené orgány námitek a tyto vyjádření jsou ve vlastnictví Davida Illíka.

7. Část pozemku, na kterém stojí stavby Davida Illíka je taktéž podle mého zjištění nezalesnitelná (na rozdíl od ostatních pozemků), a to z důvodu vedení VN a tudíž se zde nejedná o žádný zásah do krajiny a lesa.

8. Taktéž se jedná o pozemek v okrajové části území při komunikaci stejně jako RR 1, RR 2 i VD 4.

[9. V obou případech změn ÚP RR 1 i RR 2 zde vlastníci bydlí trvale i když v textové části ÚP se hovoří pouze o rekreaci, protože funkce bydlení zde není podle textové části podporována. Rozdíl pouze v č.p. a č.ev.

10. V případě žádosti Davida Illíka se jedná o stavbu určenou k trvalému bydlení č.p. 141 již od roku 1932] a tudíž se nejedná o novou výstavbu, ale pouze o rekonstrukci původní stavby a přístavbu (na rozdíl třeba od nástrojárny Vít, která byla vystavěna zcela nově i když před lety a je zde změna ÚP umožněna).

Tato stavba č.p. 141 Davida Illíka, byla určená k bydlení rodiny již v roce 1932 a od té doby uplynulo více jak 80 let. Za tuto dobu jsme postoupili o desetiletí do nového století i tisíciletí a mám za to, že v dnešní době jsou nároky a požadavky na bydlení rodiny zcela úplně jinde a tak rekonstrukce vč. přístavby je z hlediska požadavků a podmínek této doby zcela legitimní a oprávněná.

Z těchto důvodů [podávám připomínku // podávám námitku] k návrhu ÚP obce Tišice a [jme přesvědčení // jsem přesvědčen], že všechny orgány, které věděly o žádosti změny ÚP Davida Illíka a podílely se na tvorbě tohoto návrhu se dopustily zásadní chyby, když v obdobných až shodných případech ve stejné zóně, části území, typu pozemku i velikostní výměry nepostupovali shodně, a co víc, žádost o změnu ÚP Davida Illíka nebyla ani postoupena stavebnímu úřadu v Neratovicích. Podle mého názoru měly postupovat tak, aby bylo všem měřeno stejným metrem a nevznikla zde pochybnost o diskriminaci a úmyslném znevýhodnění a poškození práv nesoucí znaky selektivního výběru.

Ostatní vlastníci taktéž žádali o změnu ÚP z důvodu nápravy právního stavu (legalizaci a uvedení současných staveb do souladu s katastrálně zapsaným stavem).

Jedná se o rodinu, která žije v našem sousedství více jak 80 let (vlastní zde nemovitost od roku 1932), bezproblémovou za každé situace se chovají ohleduplně.

Není zde z mého pohledu žádný legitimní ani odpovídající důvod, který by zakládal – vedl k zamítnutí žádosti o změnu ÚP tak jak o ní vlastník David Illík žádal a jak bylo vyhověno ostatním s přihlédnutím k shora uvedenému.

Jakékoliv jiné řešení, které by mělo za následek odstraňování přístavby a úpravy původní stavby, sebou nese neúměrné zatížení (právě onoho území uvedeného v textové části návrhu ÚP Tišic jako Kozelský les) spojené s nadměrným hlukem, prašností, pohybu techniky, osob a ostatního a tak se jeví v současné době a stavu, kdy tato tady stojí více jak pět let zcela neadekvátně a neekonomicky s tím, že bude mít za následek mnohem více škod, než možnost legalizace a ponechání již současného stabilizovaného stavu. Škody, které by byly touto činností napáchány a mnohdy i nevratně na porostu, komunikacích i ovzduší by zcela jistě převýšily záměr ochrany a zachování PUPFL.

Mám za to, že i v tomto případě může pořizovatel stejně jako v případě plochy VD 2, požádat KÚ Středočeského kraje, OŽP a zemědělství s konkrétním odůvodněním o přehodnocení stanoviska s poukázáním na skutečnost, že se i v tomto případě vlastníka Davida Illíka jedná o situaci, kdy je v KN lesní pozemek a ve skutečnosti nikoli (zahrada nejméně 50 let) tato část pozemku neplní a ani plnit funkci lesa nemůže – jak v.u. existence vedení VN.

V neposlední řadě by rodinu s 16 měsíčním dítětem, navíc po současné koronavirové situaci, kdy více jak 4 měsíce (živnostník) vlastník David Illík byl bez možnosti provozování živnosti, kdy rodina závislá na mateřské podpoře by byla uvržena do existenčních problémů, které by mohly v konečném důsledku způsobit devastaci a rozpad rodiny. Což z mého pohledu, a jistě ne jen z mého, by mělo převážet nad všechny případné důvody zamítnutí žádosti.

Nic nemůže vyvážit uvržení rodiny do existenčních problémů a její možný rozpad.

I toto je jedním z hlavních důvodů, kdy jsem se rozhodl podat tuto námitku a bojovat o zachování jejich domova a rodiny.

Věřím, že má námitka bude objektivně posouzena a žádosti Davida Illíka bude vyhověno.

Ad námitka sub 2.

Mám za to, že je nutno v obdobných případech postupovat v rámci správního řízení stejně a umožnit tedy rovněž panu Davidu Illíkovi, aby část pozemku 628 byla v územním plánu odejmuta a bylo změno jeho funkční využití. Pouze takovým způsobem lze zajistit spravedlivý a zákonný proces v řízení o přijímání územního plánu. Postup přijímání územního plánu, jak pořizovatel dopustil, je dle mého názoru v části nepřijetí návrhu pana Davida Illíka na změnu funkčního využití části pozemku 628 v rozporu se zákonem.

Mám za to, že Odůvodnění návrhu územního plánu je nekonzistentní a nepřezkoumatelné. Na jedné straně hovoří o umožnění změn využívání území z důvodu nápravy právního a faktického stavu (oblasti RR 1 a RR 2) a na druhé straně uvádí, že byt „rozvoj území zde (pozn. Zóna 4 – Území smíšené) probíhá dlouhodobě v rozporu s platnou ÚPD a s původním lesním charakterem území, realizovaná nepovolená výstavba obytných a rekreačních objektů v lese je v kolizi s funkcí lesa, ohrožení staveb blízkosti lesa, nedostatečná dopravní obsluha staveb (lesní cesty), omezená možnost napojení na inženýrské sítě a svozu komunálního odpadu, výstavba ve volné krajině – tyto důvody vedly k nekompromisnímu koncepčnímu řešení, je území vymezeno jako nevhodné pro funkci bydlení a nebude zde podporována s výjimkou úseku ul. Borové (stávající stavby jsou v rámci zastavěných stavebních pozemků stabilizovány). Funkce individuální rekreace je možná ve stávajících objektech s umožněním legalizace úprav rekreačních objektů ve dvou vybraných lokalitách“.

K tomuto je nutno doplnit, že Odůvodnění územního plánu je vystavěno na ochraně lesa, lesních pozemků a že do těchto pozemků bude zasahováno pouze výjimečně, nicméně i přes to je povolováno vynětí lesního pozemku o výměře 2 868 m² u pozemku parc. č. 607 v k.ú. Kozly u Tišic, obec Tišic, pro stavbu výroby a skladování, která bude mít zásadní vliv na okolí, životní prostředí a v podstatě celou lesní oblast. Navíc v této oblasti jsou stromy káceny pro výstavbu výrobních a skladovacích prostor v posledních letech, na rozdíl od porostů na pozemku 628, které jsou již přes 50 let vykáceny a nelze tyto zalesnit. Takový přístup pořizovatele územního plánu spočívající v nedostatečném odůvodnění rozdílů v přístupu ke změně jednotlivých lesních ploch je zcela nepřijatelný, dále postrádá ve vztahu k celému obsahu návrhu územního plánu jakékoliv racionální odůvodnění.

Vzhledem k tomu, že územní plán je nástrojem územního plánování, měl by být v souladu s cíli územního plánování dle ust. § 18 stavebního zákona. Návrh územního plánu je s cíli územního plánování v rozporu, a to proto, že nevytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území

a naopak nikterak nereflektuje, že některé plochy jsou fakticky již 80 let využívány k rodinnému bydlení a že tyto nebude možno v budoucnu ani zalesnit a tudíž nemohou plnit funkci lesa (pozemek 628). V případě územního plánu lze shledat, že pořizovatel pak na místo výstavby a udržitelného rozvoje území (u pozemku 628 náprava faktického a právního stavu, dlouhodobé užívání k bydlení) pořizovatel územního plánu preferuje výstavbu průmyslovou, a to v zalesněné oblasti, a to bez jakékoli racionálního odůvodnění, pokud celým Odůvodněním návrhu územního plánu zdůrazňuje ochranu funkce lesa a jeho využití.

Lze tedy shledat za rozporné se zákonem, pokud je přijat a vydán územní plán, který by takto zakotveným cílům odporoval.

Ad námitka sub 3.

[Vzhledem k tomu, že se mé nemovitosti // že se nemovitosti ve vlastnictví předkladatelů // nacházejí v oblasti lesních ploch, mám za to, že jsem přímo dotčen // mají předkladatelé za to, že jsou přímo dotčeni // návrhem změny územního plánu v lokalitě VD 4, a to přípuštěním odnětí plochy o výměře 2 868 m² u pozemku parc. č. 607 v k.ú. Kozly u Tišic, obec Tišice, z plochy lesní na plochu výroby a skladování. Tím dojde k ovlivnění ekosystému celého lesa a tudíž také k ovlivnění ekosystému a životního prostředí v okolí nemovitosti v mém vlastnictví.]

Jak již bylo uvedeno, přípuštění změny části Územního plánu Tišice v lokalitě VD 4 není jakkoliv blíže odůvodněno (vyjma toho, že se jedná o nápravu právního stavu), a to zejména ve vztahu k celému textu Odůvodnění návrhu územního plánu. Odůvodnění návrhu územního plánu totiž uvádí, že je nutno lesní pozemky chránit, neumožnit další výstavbu určenou k trvalému bydlení, pro lokality RR 1 a RR 2 uvádí, že se jedná skutečně o minimální zábory lesního pozemku, ovšem u lokality VD 4 není jakkoliv rozsah záboru odůvodněn. Návrh územního plánu je v tomto ohledu tedy chaotický, nepřezkoumatelný, nekonzistentní.

Návrh územního plánu jakkoliv nereflektuje reálné dopady vynětí lesních pozemků v lokalitě VD 4 na les, sousedy a přilehlé okolí, přitom se jedná o tak zásadní zásah, který by měl čítat obsáhlejší odůvodnění – zejména také z toho důvodu, že panu Davidu Illíkovi nebyla pro část pozemku 628 vůbec jeho žádost o změnu funkčního využití části pozemku 628 zohledněna, přestože by se jednalo rovněž o nápravu právního stavu, jednalo by se o zábor trvale nezalesněné a nezalesnitelné části pozemku, o zábor pro účely bydlení a nikoliv pro účely průmyslové výroby v lese, v minimální možné míře (téměř 10x menší než u vynětí lesního pozemku parc. č. 607) mající nulový dopad do stávajícího lesního ekosystému.

Mám tedy za to, že navrhovaná změna vynětí lesního pozemku č. 607 by neměla být v územním plánu přijata. Navrhovaná změna funkčního využití pozemku 628 by naopak přijata být měla, a to zejména s ohledem na zásadu nediskriminace a legitimního očekávání, o to spíše, pokud by v konečném důsledku byla přijata navrhovaná změna využití pozemku parc. č. 607, k.ú. Kozly u Tišic, obec Tišice.

Rozhodnutí o námitce: Námitka týkající se vymezení nové zastavitelné plochy části pozemku parc. č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatelky nedoložily údaj z Katastru nemovitostí dokladující jejich dotčená práva. Ověřením z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že stavba a pozemky adresního místa Sportovní 159 st.p. 145, parc.č. 470/11 k.ú. Chrást u Tišic jsou ve vlastnictví jiného vlastníka. V námitce není uvedeno jaká jejich subjektivní majetková práva, povinnosti nebo zájmy jsou nebo by jen mohly být návrhem ÚP dotčeny nebo jak jsou jejich majetková práva, povinnosti nebo zájmy spjata dotčena řešením na p.p.č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic. Nebyla tedy naplněna ustanovení § 52 stavebního zákona.

Základní koncepce územního plánu je popsána v kapitole 2.1. *Základní koncepce rozvoje území* výrokové části ÚP. Pozemek p.p.č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic je součástí prostorové zóny 4, území smíšené. Zóna zahrnuje také území zvané „Kozelský les“, kde jsou dlouhodobě evidovány střety mezi rozvojovými záměry na straně jedné a veřejným zájmem ochrany přírody a krajiny a ochrany lesa na straně druhé. Nachází se zde řada obytných a rekreačních staveb, které jsou v kolizi s funkcí lesa – nacházejí se zde stavební pozemky obklopené lesními pozemky, stavby zapsané na lesních pozemcích a dokonce celá řada staveb nezapsaných v KN, které jsou také umístěny na lesních pozemcích. Stavby jsou dopravně obsluhovány motorovou dopravou z lesních cest, které z části nejsou komunikací dle KN, je zde omezená možnost napojení na inženýrské sítě a komplikovaný svoz komunálního odpadu.

Dochází tak na jedné straně k ohrožení samotných staveb pádem stromu, na druhé straně k ohrožení funkcí lesa lidskou činností – k nepovolenému odlesňování, umísťování a rozšiřování nepovolených staveb, tím k narušování vodního režimu, k snižování ekologické stability území, k narušení přirozených biotopů, k narušení hodnot nezastavěného území, k rušení zvěře hlukem z lidské činnosti a obslužné dopravy, k zvyšování prachu a spadu v přírodním prostředí, apod.

Podstatou územního plánování je mimo jiné prostorové oddělení takových způsobů využití, které jsou vzájemně neslučitelné. V předmětném území Kozelského lesa jsou vzájemně neslučitelné funkce bohužel již promíšeny způsobem, který citelně narušuje funkce lesa, a byla proto územním plánem stanovena pravidla, jejichž cílem je minimalizovat zásahy do ploch lesa. Pravidla pro další koexistenci neslučitelných funkcí jsou uvedena v kap. 6.1. *Společná ustanovení*, v bodě A3) odrážka 4. Tato pravidla byla zvažována tak, aby maximálně ochránila Kozelský les a zároveň respektovala řádně povolené stavby.

Území bylo vymezeno jako nevhodné pro rozvoj funkce bydlení a zastavitelné plochy pro bydlení zde nejsou navrhovány, s výjimkou úseku ul. Borové (plocha BI 82), která se nachází na okraji lesního celku a pro umístění staveb je zde dohodnut s orgánem ochrany lesa odstup umísťovaných staveb od hranice lesa 20 m. Dále jsou vymezeny stávající obytné stavby a stávající rekreační stavby (s rozlišením dle KN) v rámci zastavěných stavebních pozemků jako plochy stabilizované. Vymezení stabilizovaných ploch respektuje v celém území hranice dle KN, vychází tedy z právního, ne fyzického stavu území.

Vymezení zastavitelných ploch v území bylo minimalizováno a omezuje se na plochy pro stavby individuální rekreace a drobné výroby ve stávajících objektech s umožněním legalizace úprav staveb ve vybraných prověřených lokalitách RR 1, RR 2 a VD 4 (viz dále).

Předmětný pozemek p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic je pozemkem dle KN lesním, proto byl v návrhu ÚP vymezen jako stabilizovaná plocha lesní. St.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic, pozemek obklopený uvedeným lesním pozemkem, byl vymezen jako stabilizovaná plocha pro bydlení v rozsahu dle KN.

K uváděným argumentům v podání N12 až N16 a N18:

ad 1) Z podání není zřejmá jeho odůvodněnost. Podatelé žádají o vyhovění navýšení zastavitelných ploch bydlení na konkrétním, a to lesním pozemku cizího vlastníka, a odůvodňují tento požadavek tím, že bylo vyhověno jinému podnětu; neuvádějí však, jak se jejich vlastních zájmů tato lokalita týká.

• ad 1/1, 1/2 a 1/3: Bez ohledu na to, zda podatel podá podnět k obsahu ÚP před zahájením tvorby ÚP, v rámci zákonné lhůty projednání zadání ÚP nebo později, neplyne z toho nárok na vyhovění. Na změnu v území oproti stavu území dle KN není právní nárok.

Každý záměr týkající se změny v území, včetně oblasti Kozelského lesa, byl posuzován samostatně, a to s ohledem na požadovaný způsob využití, umístění v rámci lesního komplexu, z jaké doby pochází případná stavba na pozemku umístěná a zda byla řádně povolena, zda je pozemek obklopen lesním či nelesním pozemkem, zda sousedí s veřejně přístupnou komunikací či zda je dotčen limity využití území. Je tedy bezpředmětná argumentace, že se jedná o stejnou zónu a o lesní pozemek. Odnímaná výměra je pak jen důsledkem vlastního posouzení lokality záměru a není primárně rozhodující.

• ad 1/4: Ke stavbě, která je umístěna na st.p.č. 140 k.ú. Kozly, nevedou dle katastru nemovitostí dvě komunikace, jak podání uvádí, natož komunikace veřejné, umožňující dopravu motorovými vozidly, nýbrž komunikace žádná. Ulice V Bažínách je vzdálená od stavby cca 85 m a ul. Na Čihadlech cca 155 m vzdušnou čarou, a to přes plochy lesní. Dopravní obsluha stavby je prováděna pouze lesní cestou, která je součástí lesního pozemku a není komunikací dle KN, a to navíc přes pozemky v majetku jiných vlastníků.

Na základě § 20 odst. 3) a 7) vyhlášky č. 501/2006 Sb. je k plochám pro bydlení nezbytné zajistit přístup motorové dopravy:

„(3) Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ a „(7) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.“

Vzhledem k znění § 2 odst. 1) písm. c) stavebního zákona je v případě projednávaného objektu zastavěným stavebním pozemkem pouze samotná st.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic; navazující lesní

pozemek p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic se nachází v nezastavěném území a nemůže proto tvořit se stavbou pro bydlení souvislý celek s ohledem na funkce, které lesní pozemky plní. Proto je pro posouzení přístupu „k pozemku“ i ke „stavbě“ rozhodující hranice st.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic.

Dle § 20 odst. 1) g) zákona č. 289/1995 o lesích, v platném znění (lesní zákon) je na lesních pozemcích zakázáno jezdit a stát s motorovými vozidly. Podle § 20 odst 4):

„Vlastník lesa může povolit výjimku ze zákazů uvedených v odstavci 1 písm. a) až k). Pokud by touto výjimkou byla porušena práva jiných vlastníků lesů, rozhodne na návrh vlastníka lesa orgán státní správy lesů.“

V případě požadovaného vymezení zastavitelné plochy na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic by se tedy jednalo o významný zásah do stávajícího lesa, zahrnující nejen vlastní plochu pro bydlení, ale i vymezení plochy pro přístupovou veřejně přístupnou komunikaci, která by musela vést přes pozemky jiných vlastníků, s nejistými dopady na další vlastníky, a to včetně dalšího záboru PUPFL.

Na základě této skutečnosti byl záměr na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic vyhodnocen jako problematický, narušující PUPFL nad únosnou míru a nebyl proto akceptován.

- ad 1/6: Jedná se o nepodložené tvrzení – viz vyhodnocení k N17.

- ad 1/7: Součástí pozemků k plnění funkcí lesa jsou nejen aktuálně zalesněné pozemky, ale dle § 3 odst. 1) písm a) lesního zákona také „...plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty“. Pás vedení VN a jeho ochranného pásma je součástí lesních pozemků se všemi právními dopady z toho plynoucími.

- ad 1/8: Toto tvrzení je nepodložené. St.p.č. 140 se nenachází u veřejně přístupné komunikace (viz výše).

- ad 1/9: Rozdíl mezi plochou bydlení a plochou rekreace není dán udělením čísla popisného nebo čísla evidenčního, třebaže je obvyklé udělovat stavbám pro bydlení č.p. a stavbám pro rekreaci č.e. (Nahlédnutím do KN je k 1. 1. 2021 v k.ú. Kozly u Tišic evidováno 135 staveb k bydlení s č.p., 3 stavby rodinné rekreace s č.p. a 170 staveb rodinné rekreace s č.e.) Rozdíl mezi stavbou pro bydlení a stavbou rekreace je dán zápisem v KN a ten vychází z toho, k čemu byla stavba povolena při výstavbě, kolaudaci či změně užívání (rekolaudaci). Ve stavebním řízení či jiném řízení, které ho nahrazuje, se zkoumá, zda stavba odpovídá technickým požadavkům na stanovenou kategorii stavby, přičemž požadavky na stavby pro rekreaci bývaly vždy méně přísné než na stavby pro bydlení. Tento fakt souvisí s předpokladem celoročního obývání staveb pro bydlení, které musí zároveň umožňovat všechny běžné činnosti lidí spojené s životem v jeho šíři a pestrosti, kdežto stavba pro rekreaci má sloužit k sezónnímu obývání se zúženou škálou předpokládaných činností (rekreace, tedy převážně klidový režim). Proto byly v minulosti stavby pro rekreaci v lesních komplexech tolerovány, kdežto stavby pro bydlení byly vždy vnímány jako s funkcí lesa neslučitelné.

Do stavby s č.e., tedy obvykle do stavby pro rekreaci, je sice možné se přihlásit k trvalému pobytu, ale bydlící tak činí s vědomím nižšího komfortu a omezených služeb ze strany obce.

- ad 1/10: Argumentace, že se nejedná o novou výstavbu, ale rekonstrukci stávající stavby, není zcela přesná. Vlastník pozemku st.p.č. 140 o výměře 59 m² postavil na lesním pozemku bez povolení dle stavebního zákona novou stavbu typu rodinného domu včetně vedlejší stavby, zpevněných ploch, a to o zastavěné ploše větší než 300 m² a s rozsahem pozemku dotčeným úpravami cca 750 m². V takovém případě nelze hovořit o rekonstrukci. Podstatné však je, že tato „rekonstrukce“ byla provedena bez povolení.

- Podatelé mají jistě pravdu v tom, že dnes jsou nároky a požadavky na bydlení vyšší než před 80 lety, tento fakt však svědčí spíše v jejich neprospěch. Požadavky na umístění ploch a staveb pro bydlení jsou dnes přísnější. Umístění nové stavby pro bydlení uvnitř lesního masivu bylo možná před 80 lety realizovatelné, dnes je však vyloučené.

- Argumentace možným narušením ochrany lesa při procesu odstranění černé stavby nemůže být důvodem ke změně řešení na úrovni ÚP.

- Argumentace „zahradou nejméně 50 let“ není relevantní – jedná se o les, s kterým je tedy nejméně 50 let, v případě pravdivého tvrzení, nakládáno nesprávně. K realizaci černé stavby však došlo mezi lety 2012 a 2015, jak je patrné z historických leteckých snímků uvedených na www.mapy.cz.

- Argumentace podatele, že se jedná o bezproblémovou rodinu žijící 80 let v obci, či popis rodinné situace majitele pozemku pořizovatel neposuzuje ani nevyhodnocuje. Nejedná se o argumenty, které by mohly souviset se stanovením způsobu využití plochy v ÚP. Přesto lze konstatovat, že došlo k porušení stavebního zákona nepovolenou stavbou a do existenčních problémů jistě nebyla rodina uvržena návrhem ÚP, jelikož neexistuje žádné legitimní očekávání, že bude

podnětu či námitce resp. připomínce územním plánem vyhověno. ÚP je platný až jeho vydáním zastupitelstvem obce, které předtím rozhodne o návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.

ad 2) Není zřejmé, na základě čeho se podatel domnívá, že se jedná o nespravedlivý proces pořízení jen proto, že některému žadateli bylo vyhověno a jinému nikoli. Na vymezení zastavitelné plochy s určitým způsobem využitím není žádný právní nárok. (Judikáty č.1 Ao 2/2011-17, 1 Ao1/2006-74, 2 Ao 1/2008-51).

Nespravedlnost podatelé spatřují v tom, že byly vymezeny plochy pro rekreaci RR 1 a RR 2, aniž byla vymezena zastavitelná plocha na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic. Není však zřejmé, na základě čeho podatelé usuzují, že vyhovění požadavku jednoho záměru je podmíněno vyhověním druhému.

Každý zaevidovaný záměr je prověřován a posuzován samostatně na základě dokumentace Doplňujících průzkumů a rozborů, Územně analytických podkladů, nadřazené ÚPD, terénního průzkumu, známých limitů využití území a na základě úvah zvažujících všechny známé relevantní informace o území. Důvody pro nepřijetí záměru zastavitelné plochy pro bydlení na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic jsou popsány výše.

• K plochám RR 1 a RR 2: Podatelé se všemožnou argumentací snaží dovést, že se jedná o stejné případy jako u p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic. Není tomu tak. Zpracovatel ÚP vycházel z těchto principů:

- Byly akceptovány pouze požadavky na rozšíření ploch pro rekreaci, která je s plochami lesa omezeně slučitelná, nebyly akceptovány požadavky ploch pro bydlení, protože bydlení je s funkcemi lesa neslučitelné. Odůvodnění vymezení ploch bydlení a ploch rekreace je uvedeno v textové části odůvodnění v kap. E.2.1. a také v úvodu tohoto odůvodnění zamítnutí námitek. Rekreční funkce je v území Kozelského lesa z hlediska slučitelnosti s funkcí lesa přijatelnější než bydlení. V území byla v 2. pol. 20. století podporována rekreace pro obyvatele zejména Prahy a okolí, protože obec je dostupná vlakovou dopravou.

- Plochy RR 1 a RR 2 jsou součástí rozsáhlejších urbanizovaných celků (v případě RR 1 ucelená skupina 5 chat, v případě RR 2 skupina 2 chat a 1 RR 2), a tyto celky jsou přímo napojeny na veřejně přístupnou komunikaci a dopravní přístup k plochám RR 1 a RR 2 vede přes tato urbanizovaná území. Dopravní přístup ke stavbě na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic je oproti tomu problematický.

- Plochy RR 1 a RR 2 se nachází v okrajové části lesa v blízkosti ul. Na Čihadlech, tato část Kozelského lesa je nejvíce zasažena urbanizací – je zda řada pozemků jiných než lesních, jsou zde ploty, vzdušné vedení NN, zpevněná komunikace. Oproti tomu p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic se nachází v kompaktnější části lesa, méně zasažené lidskou činností a tedy krajinařky cennější.

Nejedná se tedy o shodné případy.

• K ploše VD 4: Plocha VD 4 pro výrobu drobnou je vymezena pro nápravu právního stavu území, kdy existující legální stavby nejsou uvedeny v KN a nachází se na lesním pozemku. Plocha byla vymezena v rozsahu stávajících budov, jejichž významná část byla realizována před r. 1990. Z dokladů vztahujících se ke stavbě je zřejmé, že stavba byla řádně povolena, pouze nedošlo k zápisu do evidence KN. Stavba je po celou dobu existence využívána pro řemeslnou výrobu. Územní rozsah plochy VD 4 kopíruje rozsah existujících staveb v území, při respektování stávajících lesních porostů; nejedná se o novou výstavbu.

Právní stav plochy měl být napraven již v dosud platné ÚPD obce, avšak z důvodu nesnadné dostupnosti leteckých snímků v 90. letech nebyl tehdy odhalen skutečný rozsah staveb; proto se stav v území napravuje až nyní.

Podatelé dále namítají, že je povolováno vynětí tohoto lesního pozemku p.č. 607 k.ú. Kozly; není tomu tak. Vynětí z PUPFL je až návazným správním úkonem, jedná se o rozhodovací proces orgánu ochrany lesů a není v kompetenci dokumentu územního plánu. Orgán ochrany lesů je však dotčeným orgánem mimo jiné i v procesu územního plánování.

ad 3) V ploše VD 4 se nepředpokládají změny využití. Škála možného využití plochy VD 4 je vymezena v kap. 6.2.17. *Výroba a skladování – drobná výroba* textové části. Není zřejmé, z čeho podatelé usuzují, že se jedná o novou výstavbu „škodlivého průmyslu“, že se jedná o „zásadní zásah“ nebo že dojde k ovlivnění ekosystému celého lesa, k takovým předpokladům nejsou žádné indicie. Jde pouze o legalizaci a potvrzení využití stávajícího areálu řemeslné výroby.

Rozsah záboru PUPFL plochy VD 4 odůvodněn je, a to rozsahem stávajících budov. Územní rozsah plochy není dán nominální výměrou, kterou by podatelé chtěli (nebo nechtěli) považovat za přiměřenou, ale faktickou, hmotnou realitou existujících staveb v území.

Pojmy typu „chaotický, nepřezkoumatelný, nekonzistentní“ není možné aplikovat takto abstraktně. Chaotičnost nebo nekonzistentnost nelze spatřovat v tom, že jsou záměry posuzovány individuálně, nepřezkoumatelnost zase nespočívá v tom, že podatel osobně nesouhlasí s důvody, které vedly k určitému řešení.

Plocha VD 4 není „zásadním zásahem“; ačkoli není umístění staveb pro drobnou výrobu v lesním komplexu plně v souladu se zájmy ochrany lesa, akceptace stávajícího areálu je kompromisem, který reflektuje stav území před r. 1990. „Reálné dopady vynětí lesních pozemků v lokalitě VD 4 na les, sousedy a přilehlé okolí“ budou tedy nulové, porosty v rozsahu plochy VD 4 zanikly před r. 1990, fyzický stav v území se nemění.

Souhlas s odnětím pozemků z PUPFL je v kompetenci orgánu státní správy lesů, kterým je MěÚ Mělník, odbor životního prostředí a zemědělství a který je mimo jiné také dotčeným orgánem v projednávání nového ÚP Tišice. Ze stanovisek tohoto orgánu k návrhu ÚP pro společné jednání ze dne 03.07.2019, č.j. 3279/ZP/19/LUVA a pro veřejné projednání ze dne 23.06.2020, č.j. 3196/ZP/20/LUVA nevyplývá nesouhlas se zmiňovanými plochami VD 4 a RR 1, RR 2. Naopak v každém stanovisku je zdůrazněn požadavek, aby při tvorbě územního plánu Tišice nebyly nové zastavitelné plochy umístovány ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa (pozemků určených k plnění funkcí lesa).

N13 • Květa Pokorná, Petr Pokorný, Nikola Pokorná a Vojta Pokorný, Tišice – Kozly (č.j. 053725/2020, 24. 6. 2020)

Vlastníkem pozemku st.p.č. 413 k.ú. Kozly u Tišic (ul. Zahradní 166) je Květa Pokorná.

Text námítky: viz námitka N12

Poznámka: Věcně shodná námitka s N12, N14 až N18, textově shodná námitka s N12, N14 a N15.

Rozhodnutí o námitce: Námitka týkající se vymezení nové zastavitelné plochy části pozemku parc. č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatelé nedoložily údaj z Katastru nemovitostí dokladující jejich dotčená práva. Ověřením z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že stavba a pozemky adresního místa Zahradní 166 st.p. 413 a parc.č. 661/17 k.ú. Kozly u Tišic jsou ve vlastnictví pouze podatelky Květy Pokorné. V námitce není uvedeno jaká jejich subjektivní majetková práva, povinnosti nebo zájmy jsou nebo by jen mohly být návrhem ÚP dotčeny nebo jak jsou jejich majetková práva, povinnosti nebo zájmy spjata dotčena řešením na p.p.č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic. Nebyla tedy naplněna ustanovení § 52 stavebního zákona.

Základní koncepce územního plánu je popsána v kapitole 2.1. *Základní koncepce rozvoje území* výrokové části ÚP. Pozemek p.p.č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic je součástí prostorové zóny 4, území smíšené. Zóna zahrnuje také území zvané „Kozelský les“, kde jsou dlouhodobě evidovány střety mezi rozvojovými záměry na straně jedné a veřejným zájmem ochrany přírody a krajiny a ochrany lesa na straně druhé. Nachází se zde řada obytných a rekreačních staveb, které jsou v kolizi s funkcí lesa – nacházejí se zde stavební pozemky obklopené lesními pozemky, stavby zapsané na lesních pozemcích a dokonce celá řada staveb nezapsaných v KN, které jsou také umístěny na lesních pozemcích. Stavby jsou dopravně obsluhovány motorovou dopravou z lesních cest, které z části nejsou komunikací dle KN, je zde omezená možnost napojení na inženýrské sítě a komplikovaný svoz komunálního odpadu.

Dochází tak na jedné straně k ohrožení samotných staveb pádem stromu, na druhé straně k ohrožení funkcí lesa lidskou činností – k nepovolenému odlesňování, umístování a rozšiřování nepovolených staveb, tím k narušování vodního režimu, k snižování ekologické stability území, k narušení přirozených biotopů, k narušení hodnot nezastavěného území, k rušení zvěře hlukem z lidské činnosti a obslužné dopravy, k zvyšování prachu a spadu v přírodním prostředí, apod.

Podstatou územního plánování je mimo jiné prostorové oddělení takových způsobů využití, které jsou vzájemně neslučitelné. V předmětném území Kozelského lesa jsou vzájemně neslučitelné funkce bohužel již promíšeny způsobem, který citelně narušuje funkce lesa, a byla proto územním plánem stanovena pravidla, jejichž cílem je minimalizovat zásahy do ploch lesa. Pravidla pro další koexistenci neslučitelných funkcí jsou uvedena v kap. 6.1. *Společná ustanovení*, v bodě A3) odrážka 4. Tato

pravidla byla zvažována tak, aby maximálně ochránila Kozelský les a zároveň respektovala řádně povolené stavby.

Území bylo vymezeno jako nevhodné pro rozvoj funkce bydlení a zastavitelné plochy pro bydlení zde nejsou navrhovány, s výjimkou úseku ul. Borové (plocha BI 82), která se nachází na okraji lesního celku a pro umístění staveb je zde dohodnut s orgánem ochrany lesa odstup umístěovaných staveb od hranice lesa 20 m. Dále jsou vymezeny stávající obytné stavby a stávající rekreační stavby (s rozlišením dle KN) v rámci zastavěných stavebních pozemků jako plochy stabilizované. Vymezení stabilizovaných ploch respektuje v celém území hranice dle KN, vychází tedy z právního, ne fyzického stavu území.

Vymezení zastavitelných ploch v území bylo minimalizováno a omezuje se na plochy pro stavby individuální rekreace a drobné výroby ve stávajících objektech s umožněním legalizace úprav staveb ve vybraných prověřených lokalitách RR 1, RR 2 a VD 4 (viz dále).

Předmětný pozemek p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic je pozemkem dle KN lesním, proto byl v návrhu ÚP vymezen jako stabilizovaná plocha lesní. St.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic, pozemek obklopený uvedeným lesním pozemkem, byl vymezen jako stabilizovaná plocha pro bydlení v rozsahu dle KN.

K uváděným argumentům v podání N12 až N16 a N18:

ad 1) Z podání není zřejmá jeho odůvodněnost. Podatelé žádají o vyhovění navýšení zastavitelných ploch bydlení na konkrétním, a to lesním pozemku cizího vlastníka, a odůvodňují tento požadavek tím, že bylo vyhověno jinému podnětu; neuvádějí však, jak se jejich vlastních zájmů tato lokalita týká.

• ad 1/1, 1/2 a 1/3: Bez ohledu na to, zda podatel podá podnět k obsahu ÚP před zahájením tvorby ÚP, v rámci zákonné lhůty projednání zadání ÚP nebo později, neplyne z toho nárok na vyhovění. Na změnu v území oproti stavu území dle KN není právní nárok.

Každý záměr týkající se změny v území, včetně oblasti Kozelského lesa, byl posuzován samostatně, a to s ohledem na požadovaný způsob využití, umístění v rámci lesního komplexu, z jaké doby pochází případná stavba na pozemku umístěná a zda byla řádně povolena, zda je pozemek obklopen lesním či nelesním pozemkem, zda sousedí s veřejně přístupnou komunikací či zda je dotčen limity využití území. Je tedy bezpředmětná argumentace, že se jedná o stejnou zónu a o lesní pozemek. Odnímaná výměra je pak jen důsledkem vlastního posouzení lokality záměru a není primárně rozhodující.

• ad 1/4: Ke stavbě, která je umístěna na st.p.č. 140 k.ú. Kozly, nevedou dle katastru nemovitostí dvě komunikace, jak podání uvádí, natož komunikace veřejné, umožňující dopravu motorovými vozidly, nýbrž komunikace žádná. Ulice V Bažinách je vzdálená od stavby cca 85 m a ul. Na Čihadlech cca 155 m vzdušnou čarou, a to přes plochy lesní. Dopravní obsluha stavby je prováděna pouze lesní cestou, která je součástí lesního pozemku a není komunikací dle KN, a to navíc přes pozemky v majetku jiných vlastníků.

Na základě § 20 odst. 3) a 7) vyhlášky č. 501/2006 Sb. je k plochám pro bydlení nezbytné zajistit přístup motorové dopravy:

„(3) Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ a „(7) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.“

Vzhledem k znění § 2 odst. 1) písm. c) stavebního zákona je v případě projednávaného objektu zastavěným stavebním pozemkem pouze samotná st.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic; navazující lesní pozemek p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic se nachází v nezastavěném území a nemůže proto tvořit se stavbou pro bydlení souvislý celek s ohledem na funkce, které lesní pozemky plní. Proto je pro posouzení přístupu „k pozemku“ i ke „stavbě“ rozhodující hranice st.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic.

Dle § 20 odst. 1) g) zákona č. 289/1995 o lesích, v platném znění (lesní zákon) je na lesních pozemcích zakázáno jezdit a stát s motorovými vozidly. Podle § 20 odst 4):

„Vlastník lesa může povolit výjimku ze zákazů uvedených v odstavci 1 písm. a) až k). Pokud by touto výjimkou byla porušena práva jiných vlastníků lesů, rozhodne na návrh vlastníka lesa orgán státní správy lesů.“

V případě požadovaného vymezení zastavitelné plochy na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic by se tedy jednalo o významný zásah do stávajícího lesa, zahrnující nejen vlastní plochu pro bydlení, ale i

vymezení plochy pro přístupovou veřejně přístupnou komunikaci, která by musela vést přes pozemky jiných vlastníků, s nejistými dopady na další vlastníky, a to včetně dalšího záboru PUPFL.

Na základě této skutečnosti byl záměr na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic vyhodnocen jako problematický, narušující PUPFL nad únosnou míru a nebyl proto akceptován.

- ad 1/6: Jedná se o nepodložené tvrzení – viz vyhodnocení k N17.

- ad 1/7: Součástí pozemků k plnění funkcí lesa jsou nejen aktuálně zalesněné pozemky, ale dle § 3 odst. 1) písm a) lesního zákona také „...plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty“. Pás vedení VN a jeho ochranného pásma je součástí lesních pozemků se všemi právními dopady z toho plynoucími.

- ad 1/8: Toto tvrzení je nepodložené. St.p.č. 140 se nenachází u veřejně přístupné komunikace (viz výše).

- ad 1/9: Rozdíl mezi plochou bydlení a plochou rekreace není dán udělením čísla popisného nebo čísla evidenčního, třebaže je obvyklé udělovat stavbám pro bydlení č.p. a stavbám pro rekreaci č.e. (Nahlédnutím do KN je k 1. 1. 2021 v k.ú. Kozly u Tišic evidováno 135 staveb k bydlení s č.p., 3 stavby rodinné rekreace s č.p. a 170 staveb rodinné rekreace s č.e.) Rozdíl mezi stavbou pro bydlení a stavbou rekreace je dán zápisem v KN a ten vychází z toho, k čemu byla stavba povolena při výstavbě, kolaudaci či změně užívání (rekolaudaci). Ve stavebním řízení či jiném řízení, které ho nahrazuje, se zkoumá, zda stavba odpovídá technickým požadavkům na stanovenou kategorii stavby, přičemž požadavky na stavby pro rekreaci bývaly vždy méně přísné než na stavby pro bydlení. Tento fakt souvisí s předpokladem celoročního obývání staveb pro bydlení, které musí zároveň umožňovat všechny běžné činnosti lidí spojené s životem v jeho šíři a pestrosti, kdežto stavba pro rekreaci má sloužit k sezónnímu obývání se zúženou škálou předpokládaných činností (rekreace, tedy převážně klidový režim). Proto byly v minulosti stavby pro rekreaci v lesních komplexech tolerovány, kdežto stavby pro bydlení byly vždy vnímány jako s funkcí lesa neslučitelné.

Do stavby s č.e., tedy obvykle do stavby pro rekreaci, je sice možné se přihlásit k trvalému pobytu, ale bydlící tak činí s vědomím nižšího komfortu a omezených služeb ze strany obce.

- ad 1/10: Argumentace, že se nejedná o novou výstavbu, ale rekonstrukci stávající stavby, není zcela přesná. Vlastník pozemku st.p.č. 140 o výměře 59 m² postavil na lesním pozemku bez povolení dle stavebního zákona novou stavbu typu rodinného domu včetně vedlejší stavby, zpevněných ploch, a to o zastavěné ploše větší než 300 m² a s rozsahem pozemku dotčeným úpravami cca 750 m². V takovém případě nelze hovořit o rekonstrukci. Podstatné však je, že tato „rekonstrukce“ byla provedena bez povolení.

- Podatelé mají jistě pravdu v tom, že dnes jsou nároky a požadavky na bydlení vyšší než před 80 lety, tento fakt však svědčí spíše v jejich neprospěch. Požadavky na umístování ploch a staveb pro bydlení jsou dnes přísnější. Umístění nové stavby pro bydlení uvnitř lesního masivu bylo možná před 80 lety realizovatelné, dnes je však vyloučené.

- Argumentace možným narušením ochrany lesa při procesu odstranění černé stavby nemůže být důvodem ke změně řešení na úrovni ÚP.

- Argumentace „zahradou nejméně 50 let“ není relevantní – jedná se o les, s kterým je tedy nejméně 50 let, v případě pravdivého tvrzení, nakládáno nesprávně. K realizaci černé stavby však došlo mezi lety 2012 a 2015, jak je patrné z historických leteckých snímků uvedených na www.mapy.cz.

- Argumentace podatele, že se jedná o bezproblémovou rodinu žijící 80 let v obci, či popis rodinné situace majitele pozemku pořizovatel neposuzuje ani nevyhodnocuje. Nejedná se o argumenty, které by mohly souviset se stanovením způsobu využití plochy v ÚP. Přesto lze konstatovat, že došlo porušení stavebního zákona nepovolenou stavbou a do existenčních problémů jistě nebyla rodina uvržena návrhem ÚP, jelikož neexistuje žádné legitimní očekávání, že bude podnětu či námitce resp. připomínce územním plánem vyhověno. ÚP je platný až jeho vydáním zastupitelstvem obce, které předtím rozhodne o návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.

ad 2) Není zřejmé, na základě čeho se podatel domnívá, že se jedná o nespravedlivý proces pořizený jen proto, že některému žadateli bylo vyhověno a jinému nikoli. Na vymezení zastavitelné plochy s určitým způsobem využitím není žádný právní nárok. (Judikáty č.1 Ao 2/2011-17, 1 Ao1/2006-74, 2 Ao 1/2008-51).

Nespravedlnost podatelé spatřují v tom, že byly vymezeny plochy pro rekreaci RR 1 a RR 2, aniž byla vymezena zastavitelná plocha na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic. Není však zřejmé, na základě

čeho podatelé usuzují, že vyhovění požadavku jednoho záměru je podmíněno vyhověním druhému.

Každý zaevidovaný záměr je prověřován a posuzován samostatně na základě dokumentace Doplnujících průzkumů a rozborů, Územně analytických podkladů, nadřazené ÚPD, terénního průzkumu, známých limitů využití území a na základě úvah zvažujících všechny známé relevantní informace o území. Důvody pro nepřijetí záměru zastavitelné plochy pro bydlení na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic jsou popsány výše.

• K plochám RR 1 a RR 2: Podatelé se všemožnou argumentací snaží dovodit, že se jedná o stejné případy jako u p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic. Není tomu tak. Zpracovatel ÚP vycházel z těchto principů:

- Byly akceptovány pouze požadavky na rozšíření ploch pro rekreaci, která je s plochami lesa omezeně slučitelná, nebyly akceptovány požadavky ploch pro bydlení, protože bydlení je s funkcemi lesa neslučitelné. Odůvodnění vymezení ploch bydlení a ploch rekreace je uvedeno v textové části odůvodnění v kap. E.2.1. a také v úvodu tohoto odůvodnění zamítnutí námitek. Rekreční funkce je v území Kozelského lesa z hlediska slučitelnosti s funkcí lesa přijatelnější než bydlení. V území byla v 2. pol. 20. století podporována rekreace pro obyvatele zejména Prahy a okolí, protože obec je dostupná vlakovou dopravou.

- Plochy RR 1 a RR 2 jsou součástí rozsáhlejších urbanizovaných celků (v případě RR 1 ucelená skupina 5 chat, v případě RR 2 skupina 2 chat a 1 RR 2), a tyto celky jsou přímo napojeny na veřejně přístupnou komunikaci a dopravní přístup k plochám RR 1 a RR 2 vede přes tato urbanizovaná území. Dopravní přístup ke stavbě na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic je oproti tomu problematický.

- Plochy RR 1 a RR 2 se nachází v okrajové části lesa v blízkosti ul. Na Čihadlech, tato část Kozelského lesa je nejvíce zasažena urbanizací – je zda řada pozemků jiných než lesních, jsou zde ploty, vzdušné vedení NN, zpevněná komunikace. Oproti tomu p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic se nachází v kompaktnější části lesa, méně zasažené lidskou činností a tedy krajinařky cennější.

- Součástí úvah bylo i to, že požadovaný rozsah ploch RR 1 a RR 2 zahrnuje cca 350 – 450 m², kdežto záměr na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic by předpokládal při akceptaci stávajícího rozsahu plochy až po oplocení a po hranici porostů (zasahuje i do p.p.č. 361/1 k.ú. Kozly u Tišic) cca 3500 m², a to bez započtení výměry související nezbytné příjezdové komunikace veřejně přístupné, která by představovala další odnětí PUPFL.

Nejedná se tedy o shodné případy.

• K ploše VD 4: Plocha VD 4 pro výrobu drobnou je vymezena pro nápravu právního stavu území, kdy existující legální stavby nejsou uvedeny v KN a nachází se na lesním pozemku. Plocha byla vymezena v rozsahu stávajících budov, jejichž významná část byla realizována před r. 1990. Z dokladů vztahujících se ke stavbě je zřejmé, že stavba byla řádně povolena, pouze nedošlo k zápisu do evidence KN. Stavba je po celou dobu existence využívána pro řemeslnou výrobu. Územní rozsah plochy VD 4 kopíruje rozsah existujících staveb v území, při respektování stávajících lesních porostů; nejedná se o novou výstavbu.

Právní stav plochy měl být napraven již v dosud platné ÚPD obce, avšak z důvodu nesnadné dostupnosti leteckých snímků v 90. letech nebyl tehdy odhalen skutečný rozsah staveb; proto se stav v území napravuje až nyní.

Podatelé dále namítají, že je povolováno vynětí tohoto lesního pozemku p.č. 607 k.ú. Kozly; není tomu tak. Vynětí z PUPFL je až návazným správním úkonem, jedná se o rozhodovací proces orgánu ochrany lesů a není v kompetenci dokumentu územního plánu. Orgán ochrany lesů je však dotčeným orgánem mimo jiné i v procesu územního plánování.

ad 3) V ploše VD 4 se nepředpokládají změny využití. Škála možného využití plochy VD 4 je vymezena v kap. 6.2.17. *Výroba a skladování – drobná výroba* textové části. Není zřejmé, z čeho podatelé usuzují, že se jedná o novou výstavbu „škodlivého průmyslu“, že se jedná o „zásadní zásah“ nebo že dojde k ovlivnění ekosystému celého lesa, k takovým předpokladům nejsou žádné indicie. Jde pouze o legalizaci a potvrzení využití stávajícího areálu řemeslné výroby.

Rozsah záboru PUPFL plochy VD 4 odůvodněn je, a to rozsahem stávajících budov. Územní rozsah plochy není dán nominální výměrou, kterou by podatelé chtěli (nebo nechtěli) považovat za přiměřenou, ale faktickou, hmotnou realitou existujících staveb v území.

Pojmy typu „chaotický, nepřezkoumatelný, nekonzistentní“ není možné aplikovat takto abstraktně. Chaotičnost nebo nekonzistentnost nelze spatřovat v tom, že jsou záměry posuzovány

individuálně, nepřezkoumatelnost zase nespočívá v tom, že podatel osobně nesouhlasí s důvody, které vedly k určitému řešení.

Plocha VD 4 není „zásadním zásahem“; ačkoli není umístění staveb pro drobnou výrobu v lesním komplexu plně v souladu ze zájmy ochrany lesa, akceptace stávajícího areálu je kompromisem, který reflektuje stav území před r. 1990. „Reálné dopady vynětí lesních pozemků v lokalitě VD 4 na les, sousedy a přílehlé okolí“ budou tedy nulové, porosty v rozsahu plochy VD 4 zanikly před r. 1990, fyzický stav v území se nemění.

Souhlas s odnětím pozemků z PUPFL je v kompetenci orgánu státní správy lesů, kterým je MěÚ Mělník, odbor životního prostředí a zemědělství a který je mimo jiné také dotčeným orgánem v projednávání nového ÚP Tišice. Ze stanovisek tohoto orgánu k návrhu ÚP pro společné jednání ze dne 03.07.2019, č.j. 3279/ZP/19/LUVA a pro veřejné projednání ze dne 23.06.2020, č.j. 3196/ZP/20/LUVA nevyplývá nesouhlas se zmiňovanými plochami VD 4 a RR 1, RR 2. Naopak v každém stanovisku je zdůrazněn požadavek, aby při tvorbě územního plánu Tišice nebyly nové zastavitelné plochy umístovány ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa (pozemků určených k plnění funkcí lesa).

N14 • Radka Slavíková, Jaroslava Slavíková, Radek Slavík, Daniela Slavíková, Tišice – Kozly (č.j. 053726/2020, 24. 6. 2020)

Vlastníci pozemku st.p.č. 34/1 k.ú. Kozly (Labská 11) jsou Radek Slavík a Jaroslava Slavíková, Labská 11, Kozly u Tišic

Poznámka: Věcně shodná námitka s N12, N13, N15 až N18, textově shodná námitka s N12, N13 a N15.

Text námítky: viz N12

Rozhodnutí o námitce: Námitka týkající se vymezení nové zastavitelné plochy části pozemku parc. č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatelé nedoložily údaj z Katastru nemovitostí dokladující jejich dotčená práva. Ověřením z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že stavba a pozemky adresního místa Labská 11, Kozly st.p. 34/1 a 34/5 a parc.č. 675/7 a 877 k.ú. Kozly u Tišic jsou ve vlastnictví pouze podatelů Radka a Jaroslavy Slavíkových. V námitce není uvedeno jaká jejich subjektivní majetková práva, povinnosti nebo zájmy jsou nebo by jen mohly být návrhem ÚP dotčeny nebo jak jsou jejich majetková práva, povinnosti nebo zájmy spjata dotčena řešením na p.p.č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic. Nebyla tedy naplněna ustanovení § 52 stavebního zákona.

Základní koncepce územního plánu je popsána v kapitole 2.1. *Základní koncepce rozvoje území* výrokové části ÚP. Pozemek p.p.č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic je součástí prostorové zóny 4, území smíšené. Zóna zahrnuje také území zvané „Kozelský les“, kde jsou dlouhodobě evidovány střety mezi rozvojovými záměry na straně jedné a veřejným zájmem ochrany přírody a krajiny a ochrany lesa na straně druhé. Nachází se zde řada obytných a rekreačních staveb, které jsou v kolizi s funkcí lesa – nacházejí se zde stavební pozemky obklopené lesními pozemky, stavby zapsané na lesních pozemcích a dokonce celá řada staveb nezapsaných v KN, které jsou také umístěny na lesních pozemcích. Stavby jsou dopravně obsluhovány motorovou dopravou z lesních cest, které z části nejsou komunikací dle KN, je zde omezená možnost napojení na inženýrské sítě a komplikovaný svoz komunálního odpadu.

Dochází tak na jedné straně k ohrožení samotných staveb pádem stromu, na druhé straně k ohrožení funkcí lesa lidskou činností – k nepovolenému odlesňování, umístování a rozšiřování nepovolených staveb, tím k narušování vodního režimu, k snižování ekologické stability území, k narušení přirozených biotopů, k narušení hodnot nezastavěného území, k rušení zvěře hlukem z lidské činnosti a obslužné dopravy, k zvyšování prachu a spadu v přírodním prostředí, apod.

Podstatou územního plánování je mimo jiné prostorové oddělení takových způsobů využití, které jsou vzájemně neslučitelné. V předmětném území Kozelského lesa jsou vzájemně neslučitelné funkce bohužel již promíšeny způsobem, který citelně narušuje funkce lesa, a byla proto územním plánem stanovena pravidla, jejichž cílem je minimalizovat zásahy do ploch lesa. Pravidla pro další koexistenci neslučitelných funkcí jsou uvedena v kap. 6.1. *Společná ustanovení*, v bodě A3) odrážka 4. Tato pravidla byla zvažována tak, aby maximálně ochránila Kozelský les a zároveň respektovala rádně povolené stavby.

Území bylo vymezeno jako nevhodné pro rozvoj funkce bydlení a zastavitelné plochy pro bydlení zde nejsou navrhovány, s výjimkou úseku ul. Borové (plocha BI 82), která se nachází na okraji lesního celku a pro umístění staveb je zde dohodnut s orgánem ochrany lesa odstup umísťovaných staveb od hranice lesa 20 m. Dále jsou vymezeny stávající obytné stavby a stávající rekreační stavby (s rozlišením dle KN) v rámci zastavěných stavebních pozemků jako plochy stabilizované. Vymezení stabilizovaných ploch respektuje v celém území hranice dle KN, vychází tedy z právního, ne fyzického stavu území.

Vymezení zastavitelných ploch v území bylo minimalizováno a omezuje se na plochy pro stavby individuální rekreace a drobné výroby ve stávajících objektech s umožněním legalizace úprav staveb ve vybraných prověřených lokalitách RR 1, RR 2 a VD 4 (viz dále).

Předmětný pozemek p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic je pozemkem dle KN lesním, proto byl v návrhu ÚP vymezen jako stabilizovaná plocha lesní. St.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic, pozemek obklopený uvedeným lesním pozemkem, byl vymezen jako stabilizovaná plocha pro bydlení v rozsahu dle KN.

K uváděným argumentům v podání N12 až N16 a N18:

ad 1) Z podání není zřejmá jeho odůvodněnost. Podatelé žádají o vyhovění navýšení zastavitelných ploch bydlení na konkrétním, a to lesním pozemku cizího vlastníka, a odůvodňují tento požadavek tím, že bylo vyhověno jinému podnětu; neuvádějí však, jak se jejich vlastních zájmů tato lokalita týká.

• **ad 1/1, 1/2 a 1/3:** Bez ohledu na to, zda podatel podá podnět k obsahu ÚP před zahájením tvorby ÚP, v rámci zákonné lhůty projednání zadání ÚP nebo později, neplyne z toho nárok na vyhovění. Na změnu v území oproti stavu území dle KN není právní nárok.

Každý záměr týkající se změny v území, včetně oblasti Kozelského lesa, byl posuzován samostatně, a to s ohledem na požadovaný způsob využití, umístění v rámci lesního komplexu, z jaké doby pochází případná stavba na pozemku umístěná a zda byla řádně povolena, zda je pozemek obklopen lesním či nelesním pozemkem, zda sousedí s veřejně přístupnou komunikací či zda je dotčen limity využití území. Je tedy bezpředmětná argumentace, že se jedná o stejnou zónu a o lesní pozemek. Odnímaná výměra je pak jen důsledkem vlastního posouzení lokality záměru a není primárně rozhodující.

• **ad 1/4:** Ke stavbě, která je umístěna na st.p.č. 140 k.ú. Kozly, nevedou dle katastru nemovitostí dvě komunikace, jak podání uvádí, natož komunikace veřejné, umožňující dopravu motorovými vozidly, nýbrž komunikace žádná. Ulice V Bažinách je vzdálená od stavby cca 85 m a ul. Na Čihadlech cca 155 m vzdušnou čarou, a to přes plochy lesní. Dopravní obsluha stavby je prováděna pouze lesní cestou, která je součástí lesního pozemku a není komunikací dle KN, a to navíc přes pozemky v majetku jiných vlastníků.

Na základě § 20 odst. 3) a 7) vyhlášky č. 501/2006 Sb. je k plochám pro bydlení nezbytné zajistit přístup motorové dopravy:

„(3) Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ a „(7) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.“

Vzhledem k znění § 2 odst. 1) písm. c) stavebního zákona je v případě projednávaného objektu zastavěným stavebním pozemkem pouze samotná st.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic; navazující lesní pozemek p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic se nachází v nezastavěném území a nemůže proto tvořit se stavbou pro bydlení souvislý celek s ohledem na funkce, které lesní pozemky plní. Proto je pro posouzení přístupu „k pozemku“ i ke „stavbě“ rozhodující hranice st.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic.

Dle § 20 odst. 1) g) zákona č. 289/1995 o lesích, v platném znění (lesní zákon) je na lesních pozemcích zakázáno jezdit a stát s motorovými vozidly. Podle § 20 odst 4):

„Vlastník lesa může povolit výjimku ze zákazů uvedených v odstavci 1 písm. a) až k). Pokud by touto výjimkou byla porušena práva jiných vlastníků lesů, rozhodne na návrh vlastníka lesa orgán státní správy lesů.“

V případě požadovaného vymezení zastavitelné plochy na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic by se tedy jednalo o významný zásah do stávajícího lesa, zahrnující nejen vlastní plochu pro bydlení, ale i vymezení plochy pro přístupovou veřejně přístupnou komunikaci, která by musela vést přes pozemky jiných vlastníků, s nejistými dopady na další vlastníky, a to včetně dalšího záboru PUPFL.

Na základě této skutečnosti byl záměr na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic vyhodnocen jako problematický, narušující PUPFL nad únosnou míru a nebyl proto akceptován.

- ad 1/6: Jedná se o nepodložené tvrzení – viz vyhodnocení k N17.

- ad 1/7: Součástí pozemků k plnění funkcí lesa jsou nejen aktuálně zalesněné pozemky, ale dle § 3 odst. 1) písm a) lesního zákona také „...plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty“. Pás vedení VN a jeho ochranného pásma je součástí lesních pozemků se všemi právními dopady z toho plynoucími.

- ad 1/8: Toto tvrzení je nepodložené. St.p.č. 140 se nenachází u veřejně přístupné komunikace (viz výše).

- ad 1/9: Rozdíl mezi plochou bydlení a plochou rekreace není dán udělením čísla popisného nebo čísla evidenčního, třebaže je obvyklé udělovat stavbám pro bydlení č.p. a stavbám pro rekreaci č.e. (Nahlédnutím do KN je k 1. 1. 2021 v k.ú. Kozly u Tišic evidováno 135 staveb k bydlení s č.p., 3 stavby rodinné rekreace s č.p. a 170 staveb rodinné rekreace s č.e.) Rozdíl mezi stavbou pro bydlení a stavbou rekreace je dán zápisem v KN a ten vychází z toho, k čemu byla stavba povolena při výstavbě, kolaudaci či změně užívání (rekolaudaci). Ve stavebním řízení či jiném řízení, které ho nahrazuje, se zkoumá, zda stavba odpovídá technickým požadavkům na stanovenou kategorii stavby, přičemž požadavky na stavby pro rekreaci bývaly vždy méně přísné než na stavby pro bydlení. Tento fakt souvisí s předpokladem celoročního obývání staveb pro bydlení, které musí zároveň umožňovat všechny běžné činnosti lidí spojené s životem v jeho šíři a pestrosti, kdežto stavba pro rekreaci má sloužit k sezónnímu obývání se zúženou škálou předpokládaných činností (rekreace, tedy převážně klidový režim). Proto byly v minulosti stavby pro rekreaci v lesních komplexech tolerovány, kdežto stavby pro bydlení byly vždy vnímány jako s funkcí lesa neslučitelné.

Do stavby s č.e., tedy obvykle do stavby pro rekreaci, je sice možné se přihlásit k trvalému pobytu, ale bydlící tak činí s vědomím nižšího komfortu a omezených služeb ze strany obce.

- ad 1/10: Argumentace, že se nejedná o novou výstavbu, ale rekonstrukci stávající stavby, není zcela přesná. Vlastník pozemku st.p.č. 140 o výměře 59 m² postavil na lesním pozemku bez povolení dle stavebního zákona novou stavbu typu rodinného domu včetně vedlejší stavby, zpevněných ploch, a to o zastavěné ploše větší než 300 m² a s rozsahem pozemku dotčeným úpravami cca 750 m². V takovém případě nelze hovořit o rekonstrukci. Podstatné však je, že tato „rekonstrukce“ byla provedena bez povolení.

- Podatelé mají jistě pravdu v tom, že dnes jsou nároky a požadavky na bydlení vyšší než před 80 lety, tento fakt však svědčí spíše v jejich neprospěch. Požadavky na umístění ploch a staveb pro bydlení jsou dnes přísnější. Umístění nové stavby pro bydlení uvnitř lesního masívu bylo možná před 80 lety realizovatelné, dnes je však vyloučené.

- Argumentace možným narušením ochrany lesa při procesu odstranění černé stavby nemůže být důvodem ke změně řešení na úrovni ÚP.

- Argumentace „zahradou nejméně 50 let“ není relevantní – jedná se o les, s kterým je tedy nejméně 50 let, v případě pravdivého tvrzení, nakládáno nesprávně. K realizaci černé stavby však došlo mezi lety 2012 a 2015, jak je patrné z historických leteckých snímků uvedených na www.mapy.cz.

- Argumentace podatele, že se jedná o bezproblémovou rodinu žijící 80 let v obci, či popis rodinné situace majitele pozemku pořizovatel neposuzuje ani nevyhodnocuje. Nejedná se o argumenty, které by mohly souviset se stanovením způsobu využití plochy v ÚP. Přesto lze konstatovat, že došlo porušení stavebního zákona nepovolenou stavbou a do existenčních problémů jistě nebyla rodina uvržena návrhem ÚP, jelikož neexistuje žádné legitimní očekávání, že bude podnětu či námítce resp. připomínce územním plánem vyhověno. ÚP je platný až jeho vydáním zastupitelstvem obce, které předtím rozhodne o návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.

ad 2) Není zřejmé, na základě čeho se podatel domnívá, že se jedná o nespravedlivý proces pořízení jen proto, že některému žadateli bylo vyhověno a jinému nikoli. Na vymezení zastavitelné plochy s určitým způsobem využitím není žádný právní nárok. (Judikáty č.1 Ao 2/2011-17, 1 Ao1/2006-74, 2 Ao 1/2008-51).

Nespravedlnost podatelé spatřují v tom, že byly vymezeny plochy pro rekreaci RR 1 a RR 2, aniž byla vymezena zastavitelná plocha na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic. Není však zřejmé, na základě čeho podatelé usuzují, že vyhovění požadavku jednoho záměru je podmíněno vyhověním druhému.

Každý zaevidovaný záměr je prověřován a posuzován samostatně na základě dokumentace Doplnujících průzkumů a rozborů, Územně analytických podkladů, nadřazené ÚPD, terénního průzkumu, známých limitů využití území a na základě úvah zvažujících všechny známé relevantní informace o území. Důvody pro nepřijetí záměru zastavitelné plochy pro bydlení na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic jsou popsány výše.

- K plochám RR 1 a RR 2: Podatelé se všemožnou argumentací snaží dovodit, že se jedná o stejné případy jako u p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic. Není tomu tak. Zpracovatel ÚP vycházel z těchto principů:

- Byly akceptovány pouze požadavky na rozšíření ploch pro rekreaci, která je s plochami lesa omezeně slučitelná, nebyly akceptovány požadavky ploch pro bydlení, protože bydlení je s funkcemi lesa neslučitelné. Odůvodnění vymezení ploch bydlení a ploch rekreace je uvedeno v textové části odůvodnění v kap. E.2.1. a také v úvodu tohoto odůvodnění zamítnutí námitek. Rekreční funkce je v území Kozelského lesa z hlediska slučitelnosti s funkcí lesa přijatelnější než bydlení. V území byla v 2. pol. 20. století podporována rekreace pro obyvatele zejména Prahy a okolí, protože obec je dostupná vlakovou dopravou.

- Plochy RR 1 a RR 2 jsou součástí rozsáhlejších urbanizovaných celků (v případě RR 1 ucelená skupina 5 chat, v případě RR 2 skupina 2 chat a 1 RR 2), a tyto celky jsou přímo napojeny na veřejně přístupnou komunikaci a dopravní přístup k plochám RR 1 a RR 2 vede přes tato urbanizovaná území. Dopravní přístup ke stavbě na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic je oproti tomu problematický.

- Plochy RR 1 a RR 2 se nachází v okrajové části lesa v blízkosti ul. Na Čihadlech, tato část Kozelského lesa je nejvíce zasažena urbanizací – je zda řada pozemků jiných než lesních, jsou zde ploty, vzdušné vedení NN, zpevněná komunikace. Oproti tomu p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic se nachází v kompaktnější části lesa, méně zasažené lidskou činností a tedy krajinářky cennější.

- Součástí úvah bylo i to, že požadovaný rozsah ploch RR 1 a RR 2 zahrnuje cca 350 – 450 m², kdežto záměr na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic by předpokládal při akceptaci stávajícího rozsahu plochy až po oplocení a po hranici porostů (zasahuje i do p.p.č. 361/1 k.ú. Kozly u Tišic) cca 3500 m², a to bez započtení výměry související nezbytné příjezdové komunikace veřejně přístupné, která by představovala další odnětí PUPFL.

Nejedná se tedy o shodné případy.

- K ploše VD 4: Plocha VD 4 pro výrobu drobnou je vymezena pro nápravu právního stavu území, kdy existující legální stavby nejsou uvedeny v KN a nachází se na lesním pozemku. Plocha byla vymezena v rozsahu stávajících budov, jejichž významná část byla realizována před r. 1990. Z dokladů vztahujících se ke stavbě je zřejmé, že stavba byla řádně povolena, pouze nedošlo k zápisu do evidence KN. Stavba je po celou dobu existence využívána pro řemeslnou výrobu. Územní rozsah plochy VD 4 kopíruje rozsah existujících staveb v území, při respektování stávajících lesních porostů; nejedná se o novou výstavbu.

Právní stav plochy měl být napraven již v dosud platné ÚPD obce, avšak z důvodu nesnadné dostupnosti leteckých snímků v 90. letech nebyl tehdy odhalen skutečný rozsah staveb; proto se stav v území napravuje až nyní.

Podatelé dále namítají, že je povolováno vynětí tohoto lesního pozemku p.č. 607 k.ú. Kozly; není tomu tak. Vynětí z PUPFL je až návazným správním úkonem, jedná se o rozhodovací proces orgánu ochrany lesů a není v kompetenci dokumentu územního plánu. Orgán ochrany lesů je však dotčeným orgánem mimo jiné i v procesu územního plánování.

ad 3) V ploše VD 4 se nepředpokládají změny využití. Škála možného využití plochy VD 4 je vymezena v kap. 6.2.17. *Výroba a skladování – drobná výroba* textové části. Není zřejmé, z čeho podatelé usuzují, že se jedná o novou výstavu „škodlivého průmyslu“, že se jedná o „zásadní zásah“ nebo že dojde k ovlivnění ekosystému celého lesa, k takovým předpokladům nejsou žádné indicie. Jde pouze o legalizaci a potvrzení využití stávajícího areálu řemeslné výroby.

Rozsah záboru PUPFL plochy VD 4 odůvodněn je, a to rozsahem stávajících budov. Územní rozsah plochy není dán nominální výměrou, kterou by podatelé chtěli (nebo nechtěli) považovat za přiměřenou, ale faktickou, hmotnou realitou existujících staveb v území.

Pojmy typu „chaotický, nepřezkoumatelný, nekonzistentní“ není možné aplikovat takto abstraktně. Chaotičnost nebo nekonzistentnost nelze spatřovat v tom, že jsou záměry posuzovány individuálně, nepřezkoumatelnost zase nespočívá v tom, že podatel osobně nesouhlasí s důvody, které

vedly k určitému řešení.

Plocha VD 4 není „zásadním zásahem“; ačkoli není umístění staveb pro drobnou výrobu v lesním komplexu plně v souladu se zájmy ochrany lesa, akceptace stávajícího areálu je kompromisem, který reflektuje stav území před r. 1990. „Reálné dopady vynětí lesních pozemků v lokalitě VD 4 na les, sousedy a přilehlé okolí“ budou tedy nulové, porosty v rozsahu plochy VD 4 zanikly před r. 1990, fyzický stav v území se nemění.

Souhlas s odnětím pozemků z PUPFL je v kompetenci orgánu státní správy lesů, kterým je MěÚ Mělník, odbor životního prostředí a zemědělství a který je mimo jiné také dotčeným orgánem v projednávání nového ÚP Tišice. Ze stanovisek tohoto orgánu k návrhu ÚP pro společné jednání ze dne 03.07.2019, č.j. 3279/ZP/19/LUVA a pro veřejné projednání ze dne 23.06.2020, č.j. 3196/ZP/20/LUVA nevyplývá nesouhlas se zmiňovanými plochami VD 4 a RR 1, RR 2. Naopak v každém stanovisku je zdůrazněn požadavek, aby při tvorbě územního plánu Tišice nebyly nové zastavitelné plochy umístěny ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa (pozemků určených k plnění funkcí lesa).

N15 • Stanislav Pokorný, Tišice – Kozly (č.j. 053728/2020, 24. 6. 2020)

Spoluvlastník pozemku st. p.č. 152, p.p.č. 627/2 a 627/3 k.ú. Kozly u Tišic (V Bažínách 149)

Poznámka: Věcně shodná námitka s N12 až N14, N16 až N18, textově shodná námitka s N12 až N14.

Text námítky: viz N12

Rozhodnutí o námitce: Námitka týkající se vymezení nové zastavitelné plochy části pozemku parc. č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí:

Podatelem námítky je spoluvlastník sousedního pozemku dotčeného návrhem. Ověřením z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že stavba a pozemky adresního místa V Bažínách 149 st.p. 152 a parc.č. 627/2 a 627/3 k.ú. Kozly u Tišic jsou ve vlastnictví dále Věry Pokorné, V Bažínách 149, Kozly u Tišic. V námitce není uvedeno jaká jejich subjektivní majetková práva, povinnosti nebo zájmy jsou nebo by jen mohly být návrhem ÚP dotčeny nebo jak jsou jejich majetková práva, povinnosti nebo zájmy spjata dotčena řešením na p.p.č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic.

Základní koncepce územního plánu je popsána v kapitole 2.1. *Základní koncepce rozvoje území* výrokové části ÚP. Pozemek p.p.č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic je součástí prostorové zóny 4, území smíšené. Zóna zahrnuje také území zvané „Kozelský les“, kde jsou dlouhodobě evidovány střety mezi rozvojovými záměry na straně jedné a veřejným zájmem ochrany přírody a krajiny a ochrany lesa na straně druhé. Nachází se zde řada obytných a rekreačních staveb, které jsou v kolizi s funkcí lesa – nacházejí se zde stavební pozemky obklopené lesními pozemky, stavby zapsané na lesních pozemcích a dokonce celá řada staveb nezapsaných v KN, které jsou také umístěny na lesních pozemcích. Stavby jsou dopravně obsluhovány motorovou dopravou z lesních cest, které z části nejsou komunikací dle KN, je zde omezená možnost napojení na inženýrské sítě a komplikovaný svoz komunálního odpadu.

Dochází tak na jedné straně k ohrožení samotných staveb pádem stromu, na druhé straně k ohrožení funkcí lesa lidskou činností – k nepovolenému odlesňování, umístěování a rozšiřování nepovolených staveb, tím k narušování vodního režimu, k snižování ekologické stability území, k narušení přirozených biotopů, k narušení hodnot nezastavěného území, k rušení zvěře hlukem z lidské činnosti a obslužné dopravy, k zvyšování prachu a spadu v přírodním prostředí, apod.

Podstatou územního plánování je mimo jiné prostorové oddělení takových způsobů využití, které jsou vzájemně neslučitelné. V předmětném území Kozelského lesa jsou vzájemně neslučitelné funkce bohužel již promíšeny způsobem, který citelně narušuje funkce lesa, a byla proto územním plánem stanovena pravidla, jejichž cílem je minimalizovat zásahy do ploch lesa. Pravidla pro další koexistenci neslučitelných funkcí jsou uvedena v kap. 6.1. *Společná ustanovení*, v bodě A3) odrážka 4. Tato pravidla byla zvažována tak, aby maximálně ochránila Kozelský les a zároveň respektovala řádně povolené stavby.

Území bylo vymezeno jako nevhodné pro rozvoj funkce bydlení a zastavitelné plochy pro bydlení zde nejsou navrhovány, s výjimkou úseku ul. Borové (plocha BI 82), která se nachází na okraji lesního celku a pro umístění staveb je zde dohodnut s orgánem ochrany lesa odstup umístěovaných staveb od hranice lesa 20 m. Dále jsou vymezeny stávající obytné stavby a stávající rekreační stavby (s rozlišením dle KN) v rámci zastavěných stavebních pozemků jako plochy

stabilizované. Vymezení stabilizovaných ploch respektuje v celém území hranice dle KN, vychází tedy z právního, ne fyzického stavu území.

Vymezení zastavitelných ploch v území bylo minimalizováno a omezuje se na plochy pro stavby individuální rekreace a drobné výroby ve stávajících objektech s umožněním legalizace úprav staveb ve vybraných prověřených lokalitách RR 1, RR 2 a VD 4 (viz dále).

Předmětný pozemek p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic je pozemkem dle KN lesním, proto byl v návrhu ÚP vymezen jako stabilizovaná plocha lesní. St.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic, pozemek obklopený uvedeným lesním pozemkem, byl vymezen jako stabilizovaná plocha pro bydlení v rozsahu dle KN.

K uváděným argumentům v podání N12 až N16 a N18:

ad 1) Z podání není zřejmá jeho odůvodněnost. Podatelé žádají o vyhovění navýšení zastavitelných ploch bydlení na konkrétním, a to lesním pozemku cizího vlastníka, a odůvodňují tento požadavek tím, že bylo vyhověno jinému podnětu; neuvádějí však, jak se jejich vlastních zájmů tato lokalita týká.

• ad 1/1, 1/2 a 1/3: Bez ohledu na to, zda podatel podá podnět k obsahu ÚP před zahájením tvorby ÚP, v rámci zákonné lhůty projednání zadání ÚP nebo později, neplyne z toho nárok na vyhovění. Na změnu v území oproti stavu území dle KN není právní nárok.

Každý záměr týkající se změny v území, včetně oblasti Kozelského lesa, byl posuzován samostatně, a to s ohledem na požadovaný způsob využití, umístění v rámci lesního komplexu, z jaké doby pochází případná stavba na pozemku umístěná a zda byla řádně povolena, zda je pozemek obklopen lesním či nelesním pozemkem, zda sousedí s veřejně přístupnou komunikací či zda je dotčen limity využití území. Je tedy bezpředmětná argumentace, že se jedná o stejnou zónu a o lesní pozemek. Odnímaná výměra je pak jen důsledkem vlastního posouzení lokality záměru a není primárně rozhodující.

• ad 1/4: Ke stavbě, která je umístěna na st.p.č. 140 k.ú. Kozly, nevedou dle katastru nemovitostí dvě komunikace, jak podání uvádí, natož komunikace veřejné, umožňující dopravu motorovými vozidly, nýbrž komunikace žádná. Ulice V Bažínách je vzdálená od stavby cca 85 m a ul. Na Čihadlech cca 155 m vzdušnou čarou, a to přes plochy lesní. Dopravní obsluha stavby je prováděna pouze lesní cestou, která je součástí lesního pozemku a není komunikací dle KN, a to navíc přes pozemky v majetku jiných vlastníků.

Na základě § 20 odst. 3) a 7) vyhlášky č. 501/2006 Sb. je k plochám pro bydlení nezbytné zajistit přístup motorové dopravy:

„(3) Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ a „(7) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.“

Vzhledem k znění § 2 odst. 1) písm. c) stavebního zákona je v případě projednávaného objektu zastavěným stavebním pozemkem pouze samotná st.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic; navazující lesní pozemek p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic se nachází v nezastavěném území a nemůže proto tvořit se stavbou pro bydlení souvislý celek s ohledem na funkce, které lesní pozemky plní. Proto je pro posouzení přístupu „k pozemku“ i ke „stavbě“ rozhodující hranice st.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic.

Dle § 20 odst. 1) g) zákona č. 289/1995 o lesích, v platném znění (lesní zákon) je na lesních pozemcích zakázáno jezdit a stát s motorovými vozidly. Podle § 20 odst. 4):

„Vlastník lesa může povolit výjimku ze zákazů uvedených v odstavci 1 písm. a) až k). Pokud by touto výjimkou byla porušena práva jiných vlastníků lesů, rozhodne na návrh vlastníka lesa orgán státní správy lesů.“

V případě požadovaného vymezení zastavitelné plochy na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic by se tedy jednalo o významný zásah do stávajícího lesa, zahrnující nejen vlastní plochu pro bydlení, ale i vymezení plochy pro přístupovou veřejně přístupnou komunikaci, která by musela vést přes pozemky jiných vlastníků, s nejistými dopady na další vlastníky, a to včetně dalšího záboru PUPFL.

Na základě této skutečnosti byl záměr na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic vyhodnocen jako problematický, narušující PUPFL nad únosnou míru a nebyl proto akceptován.

• ad 1/6: Jedná se o nepodložené tvrzení – viz vyhodnocení k N17.

• ad 1/7: Součástí pozemků k plnění funkcí lesa jsou nejen aktuálně zalesněné pozemky, ale dle § 3 odst. 1) písm. a) lesního zákona také „...plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem

obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty“. Pás vedení VN a jeho ochranného pásma je součástí lesních pozemků se všemi právními dopady z toho plynoucími.

- **ad 1/8:** Toto tvrzení je nepodloženo. St.p.č. 140 se nenachází u veřejně přístupné komunikace (viz výše).

- **ad 1/9:** Rozdíl mezi plochou bydlení a plochou rekreace není dán udělením čísla popisného nebo čísla evidenčního, třebaže je obvyklé udělovat stavbám pro bydlení č.p. a stavbám pro rekreaci č.e. (Nahlédnutím do KN je k l. 1. 2021 v k.ú. Kozly u Tišic evidováno 135 staveb k bydlení s č.p., 3 stavby rodinné rekreace s č.p. a 170 staveb rodinné rekreace s č.e.) Rozdíl mezi stavbou pro bydlení a stavbou rekreace je dán zápisem v KN a ten vychází z toho, k čemu byla stavba povolena při výstavbě, kolaudaci či změně užívání (rekolaudaci). Ve stavebním řízení či jiném řízení, které ho nahrazuje, se zkoumá, zda stavba odpovídá technickým požadavkům na stanovenou kategorii stavby, přičemž požadavky na stavby pro rekreaci bývaly vždy méně přísné než na stavby pro bydlení. Tento fakt souvisí s předpokladem celoročního obývání staveb pro bydlení, které musí zároveň umožňovat všechny běžné činnosti lidí spojené s životem v jeho šíři a pestrosti, kdežto stavba pro rekreaci má sloužit k sezónnímu obývání se zúženou škálou předpokládaných činností (rekreace, tedy převážně klidový režim). Proto byly v minulosti stavby pro rekreaci v lesních komplexech tolerovány, kdežto stavby pro bydlení byly vždy vnímány jako s funkcí lesa neslučitelné.

Do stavby s č.e., tedy obvykle do stavby pro rekreaci, je sice možné se přihlásit k trvalému pobytu, ale bydlicí tak činí s vědomím nižšího komfortu a omezených služeb ze strany obce.

- **ad 1/10:** Argumentace, že se nejedná o novou výstavbu, ale rekonstrukci stávající stavby, není zcela přesná. Vlastník pozemku st.p.č. 140 o výměře 59 m² postavil na lesním pozemku bez povolení dle stavebního zákona novou stavbu typu rodinného domu včetně vedlejší stavby, zpevněných ploch, a to o zastavěné ploše větší než 300 m² a s rozsahem pozemku dotčeným úpravami cca 750 m². V takovém případě nelze hovořit o rekonstrukci. Podstatné však je, že tato „rekonstrukce“ byla provedena bez povolení.

- Podatelé mají jistě pravdu v tom, že dnes jsou nároky a požadavky na bydlení vyšší než před 80 lety, tento fakt však svědčí spíše v jejich neprospěch. Požadavky na umístění ploch a staveb pro bydlení jsou dnes přísnější. Umístění nové stavby pro bydlení uvnitř lesního masívu bylo možná před 80 lety realizovatelné, dnes je však vyloučené.

- Argumentace možným narušením ochrany lesa při procesu odstranění černé stavby nemůže být důvodem ke změně řešení na úrovni ÚP.

- Argumentace „zahradou nejméně 50 let“ není relevantní – jedná se o les, s kterým je tedy nejméně 50 let, v případě pravdivého tvrzení, nakládáno nesprávně. K realizaci černé stavby však došlo mezi lety 2012 a 2015, jak je patrné z historických leteckých snímků uvedených na www.mapy.cz.

- Argumentace podatele, že se jedná o bezproblémovou rodinu žijící 80 let v obci, či popis rodinné situace majitele pozemku pořizovatel neposuzuje ani nevyhodnocuje. Nejedná se o argumenty, které by mohly souviset se stanovením způsobu využití plochy v ÚP. Přesto lze konstatovat, že došlo porušení stavebního zákona nepovolenou stavbou a do existenčních problémů jistě nebyla rodina uvržena návrhem ÚP, jelikož neexistuje žádné legitimní očekávání, že bude podnětu či námitce resp. připomínce územním plánem vyhověno. ÚP je platný až jeho vydáním zastupitelstvem obce, které předtím rozhodne o návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.

ad 2) Není zřejmé, na základě čeho se podatel domnívá, že se jedná o nespravedlivý proces pořízení jen proto, že některému žadateli bylo vyhověno a jinému nikoli. Na vymezení zastavitelné plochy s určitým způsobem využitím není žádný právní nárok. (Judikáty č.1 Ao 2/2011-17, 1 Ao1/2006-74, 2 Ao 1/2008-51).

Nespravedlnost podatelé spatřují v tom, že byly vymezeny plochy pro rekreaci RR 1 a RR 2, aniž byla vymezena zastavitelná plocha na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic. Není však zřejmé, na základě čeho podatelé usuzují, že vyhovění požadavku jednoho záměru je podmíněno vyhověním druhému.

Každý zaevidovaný záměr je prověřován a posuzován samostatně na základě dokumentace Doplňujících průzkumů a rozborů, Územně analytických podkladů, nadřazené ÚPD, terénního průzkumu, známých limitů využití území a na základě úvah zvažujících všechny známé relevantní informace o území. Důvody pro nepřijetí záměru zastavitelné plochy pro bydlení na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic jsou popsány výše.

• K plochám RR 1 a RR 2: Podatelé se všemožnou argumentací snaží dovodit, že se jedná o stejné případy jako u p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic. Není tomu tak. Zpracovatel ÚP vycházel z těchto principů:

- Byly akceptovány pouze požadavky na rozšíření ploch pro rekreaci, která je s plochami lesa omezeně slučitelná, nebyly akceptovány požadavky ploch pro bydlení, protože bydlení je s funkcemi lesa neslučitelné. Odůvodnění vymezení ploch bydlení a ploch rekreace je uvedeno v textové části odůvodnění v kap. E.2.1. a také v úvodu tohoto odůvodnění zamítnutí námitek. Rekreční funkce je v území Kozelského lesa z hlediska slučitelnosti s funkcí lesa přijatelnější než bydlení. V území byla v 2. pol. 20. století podporována rekreace pro obyvatele zejména Prahy a okolí, protože obec je dostupná vlakovou dopravou.

- Plochy RR 1 a RR 2 jsou součástí rozsáhlejších urbanizovaných celků (v případě RR 1 ucelená skupina 5 chat, v případě RR 2 skupina 2 chat a 1 RR 2), a tyto celky jsou přímo napojeny na veřejně přístupnou komunikaci a dopravní přístup k plochám RR 1 a RR 2 vede přes tato urbanizovaná území. Dopravní přístup ke stavbě na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic je oproti tomu problematický.

- Plochy RR 1 a RR 2 se nachází v okrajové části lesa v blízkosti ul. Na Čihadlech, tato část Kozelského lesa je nejvíce zasažena urbanizací – je zda řada pozemků jiných než lesních, jsou zde ploty, vzdušné vedení NN, zpevněná komunikace. Oproti tomu p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic se nachází v kompaktnější části lesa, méně zasažené lidskou činností a tedy krajinařky cennější.

- Součástí úvah bylo i to, že požadovaný rozsah ploch RR 1 a RR 2 zahrnuje cca 350 – 450 m², kdežto záměr na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic by předpokládal při akceptaci stávajícího rozsahu plochy až po oplocení a po hranici porostů (zasahuje i do p.p.č. 361/1 k.ú. Kozly u Tišic) cca 3500 m², a to bez započtení výměry související nezbytné příjezdové komunikace veřejně přístupné, která by představovala další odnětí PUPFL.

Nejedná se tedy o shodné případy.

• K ploše VD 4: Plocha VD 4 pro výrobu drobnou je vymezena pro nápravu právního stavu území, kdy existující legální stavby nejsou uvedeny v KN a nachází se na lesním pozemku. Plocha byla vymezena v rozsahu stávajících budov, jejichž významná část byla realizována před r. 1990. Z dokladů vztahujících se ke stavbě je zřejmé, že stavba byla řádně povolena, pouze nedošlo k zápisu do evidence KN. Stavba je po celou dobu existence využívána pro řemeslnou výrobu. Územní rozsah plochy VD 4 kopíruje rozsah existujících staveb v území, při respektování stávajících lesních porostů; nejedná se o novou výstavbu.

Právní stav plochy měl být napraven již v dosud platné ÚPD obce, avšak z důvodu nesnadné dostupnosti leteckých snímků v 90. letech nebyl tehdy odhalen skutečný rozsah staveb; proto se stav v území napravuje až nyní.

Podatelé dále namítají, že je povolováno vynětí tohoto lesního pozemku p.č. 607 k.ú. Kozly; není tomu tak. Vynětí z PUPFL je až návazným správním úkonem, jedná se o rozhodovací proces orgánu ochrany lesů a není v kompetenci dokumentu územního plánu. Orgán ochrany lesů je však dotčeným orgánem mimo jiné i v procesu územního plánování.

ad 3) V ploše VD 4 se nepředpokládají změny využití. Škála možného využití plochy VD 4 je vymezena v kap. 6.2.17. *Výroba a skladování – drobná výroba* textové části. Není zřejmé, z čeho podatelé usuzují, že se jedná o novou výstavbu „škodlivého průmyslu“, že se jedná o „zásadní zásah“ nebo že dojde k ovlivnění ekosystému celého lesa, k takovým předpokladům nejsou žádné indicie. Jde pouze o legalizaci a potvrzení využití stávajícího areálu řemeslné výroby.

Rozsah záboru PUPFL plochy VD 4 odůvodněn je, a to rozsahem stávajících budov. Územní rozsah plochy není dán nominální výměrou, kterou by podatelé chtěli (nebo nechtěli) považovat za přiměřenou, ale faktickou, hmotnou realitou existujících staveb v území.

Pojmy typu „chaotický, nepřezkoumatelný, nekonzistentní“ není možné aplikovat takto abstraktně. Chaotičnost nebo nekonzistentnost nelze spatřovat v tom, že jsou záměry posuzovány individuálně, nepřezkoumatelnost zase nespočívá v tom, že podatel osobně nesouhlasí s důvody, které vedly k určitému řešení.

Plocha VD 4 není „zásadním zásahem“; ačkoli není umístění staveb pro drobnou výrobu v lesním komplexu plně v souladu ze zájmy ochrany lesa, akceptace stávajícího areálu je kompromisem, který reflektuje stav území před r. 1990. „Reálné dopady vynětí lesních pozemků v lokalitě VD 4 na les, sousedy a přilehlé okolí“ budou tedy nulové, porosty v rozsahu plochy VD 4 zanikly před r. 1990, fyzický stav v území se nemění.

Souhlas s odnětím pozemků z PUPFL je v kompetenci orgánu státní správy lesů, kterým je MěÚ Mělník, odbor životního prostředí a zemědělství a který je mimo jiné také dotčeným orgánem v projednávání nového ÚP Tišice. Ze stanovisek tohoto orgánu k návrhu ÚP pro společné jednání ze dne 03.07.2019, č.j. 3279/ZP/19/LUVA a pro veřejné projednání ze dne 23.06.2020, č.j. 3196/ZP/20/LUVA nevyplývá nesouhlas se zmiňovanými plochami VD 4 a RR 1, RR 2. Naopak v každém stanovisku je zdůrazněn požadavek, aby při tvorbě územního plánu Tišice nebyly nové zastavitelné plochy umísťovány ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa (pozemků určených k plnění funkcí lesa).

N16 • Jan Smolík a Eva Smolíková, Kozly (č.j. 053730/2020, 24. 6. 2020)
Vlastníci pozemku st.p.č. 182, p.p.č. 523/3, 523/7 a 523/8 k.ú. Kozly u Tišic
Poznámka: Věčně shodná námítka s N12 až N15, N17 a N18.

Text námítky:

Viz N12, pouze část 1 se liší:

Ad námítka sub 1.

Jan Smolík a Eva Smolíková (dále také jako „Předkladatelé“) vlastní ve společném jmění manželů pozemek parc. č. 523/8 v k.ú. Kozly u Tišic, obec Tišice (dále také jako „Pozemek 523“), který je v návrhu Územního plánu Tišice určen ke změně funkčního využití na smíšenou plochu nezastavěného území (k rodinné rekreaci) – zábor PUPFL v rozsahu 314 m². V současné době se jedná o lesní pozemek se zvláštním způsobem ochrany pozemku plnicího funkci lesa. K navrhované změně bylo přistoupeno v důsledku žádosti Předkladatelů ke změně Územního plánu Tišice a v odůvodnění návrhu územního plánu je k části RR 1 uvedeno, že ke změně bylo přistoupeno pro nápravu právního stavu území (rozdílný rozsah stávající a povolené stavby), v rozsahu minimálním z důvodu respektování lesních porostů, nejedná se o novou výstavbu.

Předkladatelé mají za to, že ve stejné situaci jako Předkladatelé se nacházel také pan David Illík, vlastníci pozemek parc. č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic (dále také jako „Pozemek 628“), a také další vlastníci pozemků, např. paní Jana Vacková vlastníci pozemek parc. č. 377/11 a parc. č. 377/13 v k.ú. Kozly u Tišic, obec Tišice (lokalita RR 2). Ostatním vlastníkům bylo v jejich žádosti o změnu funkčního využití území vyhověno a návrh změny včetně záboru lesní plochy byl do návrhu Územního plánu zapracován. Zároveň bylo vyhověno s odnětím výměry lesní plochy o výměře 2 868 m² u pozemku parc. č. 607 v k.ú. Kozly u Tišic, obec Tišice.

Žádost pana Davida Illíka k vynětí části Pozemku 628 nebyla v návrhu územního plánu jakkoliv zohledněna, přestože pan David Illík předložil pořizovateli územního plánu souhlasná stanoviska a vyjádření s vynětím části Pozemku 628 z plochy plnicí funkci lesa (jedná se o trvale obydlené – již po více než 80 let – území, kdy stavba č.p. 141 byla určena již od roku 1932 k bydlení), jedná se o území nezalesněné a v budoucnu nezalesnitelné z důvodu ochranného pásma vysokého napětí. Předkladatelé považují tento postup pořizovatele územního plánu za diskriminační vůči panu Davidu Illíkovi. Tím bylo narušeno právo legitimního očekávání, že v obdobných případech bude v řízení postupováno stejným způsobem, tudíž také panu Davidu Illíkovi mělo být v návrhu Územního plánu Tišice vyhověno a část Pozemku 628 měla být stejně jako lokality RR 1 a RR 2 určeny k bydlení či rodinné rekreaci.

Předkladatelé mají za to, že k Pozemku 628 rovněž vedou komunikace, je přístupný, svoz komunálního odpadu probíhá již dlouhodobě bez jakýchkoliv překážek a problémů.

Došlo-li tedy k návrhu změny funkčního využití území v lokalitách RR 1, RR 2 a VD 4, mají Předkladatelé za to, že stejně by měl pořizovatel Územního plánu Tišice postupovat v případě Pozemku 628 dle žádosti o změnu územního plánu jeho vlastníka, pana Davida Illíka.

Navíc, Předkladatelé doplňují, že v případě, že by musela být stavba č. 141 ve vlastnictví pana Davida Illíka z důvodu nepřijetí návrhu změny funkčního využití Pozemku 628 odstraněna, budou v tomto důsledku přímo negativně ovlivněni, jelikož odstraňovací technika by generovala značné množství hluku a prachu dopadající na nemovitosti zapsané na LV č. 415 v k.ú. Kozly u Tišic, obec Tišice.

Zbylá část totožná s částí 2 a 3 námítky N12.

Rozhodnutí o námítce: Námítka týkající se vymezení nové zastavitelné plochy části pozemku parc. č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatelé námítky jsou vlastníci pozemků st.p. 182 a parc.č. 523/7, 523/8 a 523/3 se stavbou č.ev. 136. To bylo ověřeno v Katastru nemovitostí. Posouzeno naplnění § 52 stavebního zákona.

Základní koncepce územního plánu je popsána v kapitole 2.1. *Základní koncepce rozvoje území* výrokové části ÚP. Pozemek p.p.č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic je součástí prostorové zóny 4, území smíšené. Zóna zahrnuje také území zvané „Kozelský les“, kde jsou dlouhodobě evidovány střety mezi rozvojovými záměry na straně jedné a veřejným zájmem ochrany přírody a krajiny a ochrany lesa na straně druhé. Nachází se zde řada obytných a rekreačních staveb, které jsou v kolizi s funkcí lesa – nacházejí se zde stavební pozemky obklopené lesními pozemky, stavby zapsané na lesních pozemcích a dokonce celá řada staveb nezapsaných v KN, které jsou také umístěny na lesních pozemcích. Stavby jsou dopravně obsluhovány motorovou dopravou z lesních cest, které z části nejsou komunikací dle KN, je zde omezená možnost napojení na inženýrské sítě a komplikovaný svoz komunálního odpadu.

Dochází tak na jedné straně k ohrožení samotných staveb pádem stromu, na druhé straně k ohrožení funkcí lesa lidskou činností – k nepovolenému odlesňování, umísťování a rozšiřování nepovolených staveb, tím k narušování vodního režimu, k snižování ekologické stability území, k narušení přirozených biotopů, k narušení hodnot nezastavěného území, k rušení zvěře hlukem z lidské činnosti a obslužné dopravy, k zvyšování prachu a spadu v přírodním prostředí, apod.

Podstatou územního plánování je mimo jiné prostorové oddělení takových způsobů využití, které jsou vzájemně neslučitelné. V předmětném území Kozelského lesa jsou vzájemně neslučitelné funkce bohužel již promíšeny způsobem, který citelně narušuje funkce lesa, a byla proto územním plánem stanovena pravidla, jejichž cílem je minimalizovat zásahy do ploch lesa. Pravidla pro další koexistenci neslučitelných funkcí jsou uvedena v kap. 6.1. *Společná ustanovení*, v bodě A3) odrážka 4. Tato pravidla byla zvažována tak, aby maximálně ochránila Kozelský les a zároveň respektovala řádně povolené stavby.

Území bylo vymezeno jako nevhodné pro rozvoj funkce bydlení a zastavitelné plochy pro bydlení zde nejsou navrhovány, s výjimkou úseku ul. Borové (plocha BI 82), která se nachází na okraji lesního celku a pro umístění staveb je zde dohodnut s orgánem ochrany lesa odstup umísťovaných staveb od hranice lesa 20 m. Dále jsou vymezeny stávající obytné stavby a stávající rekreační stavby (s rozlišením dle KN) v rámci zastavěných stavebních pozemků jako plochy stabilizované. Vymezení stabilizovaných ploch respektuje v celém území hranice dle KN, vychází tedy z právního, ne fyzického stavu území.

Vymezení zastavitelných ploch v území bylo minimalizováno a omezuje se na plochy pro stavby individuální rekreace a drobné výroby ve stávajících objektech s umožněním legalizace úprav staveb ve vybraných prověřených lokalitách RR 1, RR 2 a VD 4 (viz dále).

Předmětný pozemek p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic je pozemkem dle KN lesním, proto byl v návrhu ÚP vymezen jako stabilizovaná plocha lesní. St.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic, pozemek obklopený uvedeným lesním pozemkem, byl vymezen jako stabilizovaná plocha pro bydlení v rozsahu dle KN.

K uváděným argumentům v podání N16:

ad 1) Podatelé jsou vlastníky stavby pro rekreaci č.ev. 136 Kozly, zahrady u této stavby na pozemcích p.p.č. 523/3 a 523/7 a sousedního pozemku lesa p.p.č. 523/8. Návrh ÚP výše uvedené pozemky zahrnul do stabilizované plochy rekreace RR, na lesním pozemku vyznačil zastavitelnou plochu rekreace rodinné RR 1. K vymezení je uvedeno odůvodnění v kapitole (E).2.1 Textové části odůvodnění. Plocha RR 1 byla vymezena v rozsahu minimálním z důvodu respektování lesních porostů s maximální ochranou PUPFL, nejedná se o novou výstavbu. Ochrana lesa před další zástavbou je zajištěna v Textové části v kap. 6.1., odstavec uvozený „4 – území smíšené“ (tj. Kozelský les, kde dochází k soustavnému narušování ploch lesa), kde jsou uvedeny podrobné podmínky pro ochranu lesa. Akceptace přístaveb je provedena pouze u dvou staveb (plochy RR 1 a RR 2), které se nachází v okrajové části území, při komunikaci a jedná se o plochy rekreace (ne bydlení, které zde není podporováno).

ÚP neumožňuje novou zástavbu na pozemcích PUPFL, stávající stavby respektuje pouze ve stávající zastavěné ploše bez možnosti rozšiřování (s výjimkou konkrétních vymezených zastavitelných ploch).

Bez ohledu na to, zda podatel podá podnět k obsahu ÚP před zahájením tvorby ÚP, v rámci zákonné lhůty projednání zadání ÚP nebo později, neplyne z toho nárok na vyhovění. Na změnu v území oproti stavu území dle KN není právní nárok.

Každý záměr týkající se změny v území, včetně oblasti Kozelského lesa, byl posuzován samostatně, a to s ohledem na požadovaný způsob využití, umístění v rámci lesního komplexu, z jaké doby pochází případná stavba na pozemku umístěná a zda byla řádně povolena, zda je pozemek obklopen lesním či nelesním pozemkem, zda sousedí s veřejně přístupnou komunikací či zda je dotčen limity využití území. Je tedy bezpředmětná argumentace, že se jedná o stejnou zónu a o lesní pozemek. Odnímaná výměra je pak jen důsledkem vlastního posouzení lokality záměru a není primárně rozhodující.

Ke stavbě, která je umístěna na st.p.č. 140 k.ú. Kozly, nevedou dle katastru nemovitostí dvě komunikace, jak podání uvádí, natož komunikace veřejné, umožňující dopravu motorovými vozidly, nýbrž komunikace žádná. Ulice V Bažinách je vzdálená od stavby cca 85 m a ul. Na Čihadlech cca 155 m vzdušnou čarou, a to přes plochy lesní. Dopravní obsluha stavby je prováděna pouze lesní cestou, která je součástí lesního pozemku a není komunikací dle KN, a to navíc přes pozemky v majetku jiných vlastníků.

Na základě § 20 odst. 3) a 7) vyhlášky č. 501/2006 Sb. je k plochám pro bydlení nezbytné zajistit přístup motorové dopravy:

„(3) Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ a „(7) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.“

Vzhledem k znění § 2 odst. 1) písm. c) stavebního zákona je v případě projednávaného objektu zastavěným stavebním pozemkem pouze samotná st.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic; navazující lesní pozemek p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic se nachází v nezastavěném území a nemůže proto tvořit se stavbou pro bydlení souvislý celek s ohledem na funkce, které lesní pozemky plní. Proto je pro posouzení přístupu „k pozemku“ i ke „stavbě“ rozhodující hranice st.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic.

Dle § 20 odst. 1) g) zákona č. 289/1995 o lesích, v platném znění (lesní zákon) je na lesních pozemcích zakázáno jezdit a stát s motorovými vozidly. Podle § 20 odst. 4):

„Vlastník lesa může povolit výjimku ze zákazů uvedených v odstavci 1 písm. a) až k). Pokud by touto výjimkou byla porušena práva jiných vlastníků lesů, rozhodne na návrh vlastníka lesa orgán státní správy lesů.“

V případě požadovaného vymezení zastavitelné plochy na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic by se tedy jednalo o významný zásah do stávajícího lesa, zahrnující nejen vlastní plochu pro bydlení, ale i vymezení plochy pro přístupovou veřejně přístupnou komunikaci, která by musela vést přes pozemky jiných vlastníků, s nejistými dopady na další vlastníky, a to včetně dalšího záboru PUPFL.

Na základě této skutečnosti byl záměr na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic vyhodnocen jako problematický, narušující PUPFL nad únosnou míru a nebyl proto akceptován.

Dnes jsou nároky a požadavky na bydlení vyšší než před 80 lety, tento fakt však svědčí spíše v jejich neprospěch. Požadavky na umístění ploch a staveb pro bydlení jsou dnes přísnější. Umístění nové stavby pro bydlení uvnitř lesního masívu bylo možná před 80 lety realizovatelné, dnes je však vyloučené.

Předmětné pozemky jsou limitovány nadzemním vedením elektrizační soustavy včetně ochranného pásma, což je zřejmé z územně analytických podkladů. Zařízení ČEZ Distribuce a.s. včetně jeho ochranného pásma je mimo část pozemku, kde je požadována změna funkčního využití na bydlení a kde již jsou stavby realizovány.

Očekávání, že bude podnětu či námítce resp. připomínce územním plánem vyhověno, není očekáváním legitimním. Naopak o legitimním očekávání lze hovořit v případě výstavby na pozemku lesa v rozporu s platnými předpisy. ÚP je platný až jeho vydáním zastupitelstvem obce a nabytím účinnosti. Zastupitelstvo obce předtím rozhodne o návrhu rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek.

Argumentace možným narušením ochrany lesa při procesu odstranění černé stavby nemůže být důvodem ke změně řešení na úrovni ÚP. K tomuto lze jen konstatovat, že výstavba stavby typu rodinného bydlení včetně další stavby celkem o rozloze vyšší než 200 m² bez řádného povolení také zcela jistě neprobíhala bez rušících vlivů na své okolí. K realizaci černé stavby došlo mezi lety 2012 a 2015, jak je patrné z historických leteckých snímků uvedených na www.mapy.cz.

ad 2) Není zřejmé, na základě čeho se podatel domnívá, že se jedná o nespravedlivý proces pořízení jen proto, že některému žadateli bylo vyhověno a jinému nikoli. Na vymezení zastavitelné plochy s určitým způsobem využitím není žádný právní nárok. (Judikáty č.1 Ao 2/2011-17, 1

Ao1/2006-74, 2 Ao 1/2008-51).

Nespravedlnost podatelé spatřují v tom, že byly vymezeny plochy pro rekreaci RR 1 a RR 2, aniž byla vymezena zastavitelná plocha na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic. Není však zřejmé, na základě čeho podatelé usuzují, že vyhovění požadavku jednoho záměru je podmíněno vyhověním druhému.

Každý zaevidovaný záměr je prověřován a posuzován samostatně na základě dokumentace Doplňujících průzkumů a rozborů, Územně analytických podkladů, nadřazené ÚPD, terénního průzkumu, známých limitů využití území a na základě úvah zvažujících všechny známé relevantní informace o území. Důvody pro nepřijetí záměru zastavitelné plochy pro bydlení na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic jsou popsány výše.

• **K plochám RR 1 a RR 2:** Podatelé se všemožnou argumentací snaží dovodit, že se jedná o stejné případy jako u p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic. Není tomu tak. Zpracovatel ÚP vycházel z těchto principů:

- Byly akceptovány pouze požadavky na rozšíření ploch pro rekreaci, která je s plochami lesa omezeně slučitelná, nebyly akceptovány požadavky ploch pro bydlení, protože bydlení je s funkcemi lesa neslučitelné. Odůvodnění vymezení ploch bydlení a ploch rekreace je uvedeno v textové části odůvodnění v kap. E.2.1. a také v úvodu tohoto odůvodnění zamítnutí námitek. Rekreční funkce je v území Kozelského lesa z hlediska slučitelnosti s funkcí lesa přijatelnější než bydlení. V území byla v 2. pol. 20. století podporována rekreace pro obyvatele zejména Prahy a okolí, protože obec je dostupná vlakovou dopravou.

- Plochy RR 1 a RR 2 jsou součástí rozsáhlejších urbanizovaných celků (v případě RR 1 ucelená skupina 5 chat, v případě RR 2 skupina 2 chat a 1 RR 2), a tyto celky jsou přímo napojeny na veřejně přístupnou komunikaci a dopravní přístup k plochám RR 1 a RR 2 vede přes tato urbanizovaná území. Dopravní přístup ke stavbě na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic je oproti tomu problematický.

- Plochy RR 1 a RR 2 se nachází v okrajové části lesa v blízkosti ul. Na Čihadlech, tato část Kozelského lesa je nejvíce zasažena urbanizací – je zda řada pozemků jiných než lesních, jsou zde ploty, vzdušné vedení NN, zpevněná komunikace. Oproti tomu p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic se nachází v kompaktnější části lesa, méně zasažené lidskou činností a tedy krajinařky cennější.

- Součástí úvah bylo i to, že požadovaný rozsah ploch RR 1 a RR 2 zahrnuje cca 350 – 450 m², kdežto záměr na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic by předpokládal při akceptaci stávajícího rozsahu plochy až po oplocení a po hranici porostů (zasahuje i do p.p.č. 361/1 k.ú. Kozly u Tišic) cca 3500 m², a to bez započtení výměry související nezbytné příjezdové komunikace veřejně přístupné, která by představovala další odnětí PUPFL.

Nejedná se tedy o shodné případy.

• **K ploše VD 4:** Plocha VD 4 pro výrobu drobnou je vymezena pro nápravu právního stavu území, kdy existující legální stavby nejsou uvedeny v KN a nachází se na lesním pozemku. Plocha byla vymezena v rozsahu stávajících budov, jejichž významná část byla realizována před r. 1990. Z dokladů vztahujících se ke stavbě je zřejmé, že stavba byla řádně povolena, pouze nedošlo k zápisu do evidence KN. Stavba je po celou dobu existence využívána pro řemeslnou výrobu. Územní rozsah plochy VD 4 kopíruje rozsah existujících staveb v území, při respektování stávajících lesních porostů; nejedná se o novou výstavbu.

Právní stav plochy měl být napraven již v dosud platné ÚPD obce, avšak z důvodu nesnadné dostupnosti leteckých snímků v 90. letech nebyl tehdy odhalen skutečný rozsah staveb; proto se stav v území napravuje až nyní.

Podatelé dále namítají, že je povolováno vynětí tohoto lesního pozemku p.č. 607 k.ú. Kozly; není tomu tak. Vynětí z PUPFL je až návazným správním úkonem, jedná se o rozhodovací proces orgánu ochrany lesů a není v kompetenci dokumentu územního plánu. Orgán ochrany lesů je však dotčeným orgánem mimo jiné i v procesu územního plánování.

ad 3) V ploše VD 4 se nepředpokládají změny využití. Škála možného využití plochy VD 4 je vymezena v kap. 6.2.17. *Výroba a skladování – drobná výroba* textové části. Není zřejmé, z čeho podatelé usuzují, že se jedná o novou výstavbu „škodlivého průmyslu“, že se jedná o „zásadní zásah“ nebo že dojde k ovlivnění ekosystému celého lesa, k takovým předpokladům nejsou žádné indicie. Jde pouze o legalizaci a potvrzení využití stávajícího areálu řemeslné výroby.

Rozsah záboru PUPFL plochy VD 4 odůvodněn je, a to rozsahem stávajících budov. Územní rozsah plochy není dán nominální výměrou, kterou by podatelé chtěli (nebo nechtěli) považovat za

přiměřenou, ale faktickou, hmotnou realitou existujících staveb v území.

Pojmy typu „chaotický, nepřezkoumatelný, nekonzistentní“ není možné aplikovat takto abstraktně. Chaotičnost nebo nekonzistentnost nelze spatřovat v tom, že jsou záměry posuzovány individuálně, nepřezkoumatelnost zase nespočívá v tom, že podatel osobně nesouhlasí s důvody, které vedly k určitému řešení.

Plocha VD 4 není „zásadním zásahem“; ačkoli není umístění staveb pro drobnou výrobu v lesním komplexu plně v souladu se zájmy ochrany lesa, akceptace stávajícího areálu je kompromisem, který reflektuje stav území před r. 1990. „Reálné dopady vynětí lesních pozemků v lokalitě VD 4 na les, sousedy a přilehlé okolí“ budou tedy nulové, porosty v rozsahu plochy VD 4 zanikly před r. 1990, fyzický stav v území se nemění.

Souhlas s odnětím pozemků z PUPFL je v kompetenci orgánu státní správy lesů, kterým je MěÚ Mělník, odbor životního prostředí a zemědělství a který je mimo jiné také dotčeným orgánem v projednávání nového ÚP Tišice. Ze stanovisek tohoto orgánu k návrhu ÚP pro společné jednání ze dne 03.07.2019, č.j. 3279/ZP/19/LUVA a pro veřejné projednání ze dne 23.06.2020, č.j. 3196/ZP/20/LUVA nevyplývá nesouhlas se zmiňovanými plochami VD 4 a RR 1, RR 2. Naopak v každém stanovisku je zdůrazněn požadavek, aby při tvorbě územního plánu Tišice nebyly nové zastavitelné plochy umísťovány ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa (pozemků určených k plnění funkcí lesa).

N17 • VKS Legal, zastupující vlastníka Davida Illíka (24. 6. 2020)

Vlastník pozemků st.p.č. 140, p.p.č. 628/2, 631/1 k.ú. Kozly u Tišic

Text námítky:

1. Pan David Illík je vlastníkem pozemků parc. č. st. 140, jehož součástí je stavba č. p. 141, parc. č. 628/2 a parc. č. 631/1, to vše zapsáno v k. ú. Kozly u Tišic, obec Tišice (pozemek parc. č. st. 140 a parc. č. 628/2 dále společně označovány jako „Pozemky“ nebo samostatně také jako „Pozemek 140“ a „Pozemek 628“). Pozemek 628 je druhem pozemku určen jako lesní pozemek, způsobem ochrany zařazen jako pozemek určený k plnění funkce lesa.

2. Pan David Illík dne 25. 1. 2017 ve smyslu ust. § 46 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „Stavební zákon“), podal obecnímu úřadu Tišice Návrh na pořízení změny Územního plánu, kdy navrhoval, aby byla část Pozemku 628 Územním plánem zařazena do zóny určené pro bydlení (změna území pro smíšené bydlení), což by bylo nápravou právního stavu s ohledem na stav faktického užívání Pozemku 628, a to již po značnou dobu (více než 50 let).

3. Společně s panem Davidem Illíkem podávali návrh na změnu Územního plánu také další vlastníci pozemků obsažených v území regulovaných Územním plánem, a to návrh na zábor lesních pozemků pro rodinnou rekreaci, ale také pro malovýrobu a skladování. Těmto žádostem o přijetí změny Územního plánu bylo v rámci návrhu Územního plánu vyhověno s odůvodněním, že se jedná o výjimku z ochrany lesních pozemků za účelem nápravy právního vztahu území. Tyto změny jsou v návrhu Územního plánu zohledněny v případě nemovitostí označených jako RR1 a RR2 v Územním plánu v rozsahu 314 a 466 m² a v případě výrobních a skladovacích budov se jedná o odejmutí lesního pozemku v celkové výměře 2.868 m².

4. Je na místě dále konstatovat, jak pan David Illík již vůči obecnímu úřadu Tišice učinil, že jím navrhovaný zábor Pozemku 628 zasahuje pouze do trvale nezalesněné části Pozemku 628, což doplnil souhlasným závazným stanoviskem Městského úřadu Mělník ze dne 29. 6. 2016, č. j. 2089/ZP/16/FRKA, k dotčení lesního Pozemku 628, a dále souhlasným vyjádřením Lesů České republiky, s.p., Lesní správa Mělník, ze dne 28. 1. 2016, č. j. LČR176/000207/2016, s trvalým odnětím části lesního Pozemku 628. V tomto případě se totiž jedná o dlouhodobě nezalesněnou a nezalesnitelnou část Pozemku 628, a to také s ohledem na to, že nad Pozemkem 628 vede ochranné pásmo vysokého napětí, tudíž tato část Pozemku 628, kterou navrhoval pan David Illík Územním plánem změnit na smíšenou oblast pro bydlení, nikdy funkci lesa plnit nebude.

5. Nicméně, přestože a) žádost pana Davida Illíka o změnu části území byla v totožných intencích jako žádost vlastníků, jimž bylo v návrhu Územního plánu vyhověno, přestože b) pan David Illík na rozdíl od ostatních vlastníků předložil souhlasná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů a přestože c) v případě Pozemku 628 by se jednalo o zábor lesní části o výměře zhruba 350 až 400 m², nebylo panu Davidu Illíkovi v rámci přípravy návrhu Územního plánu vyhověno. Na rozdíl od ostatních žadatelů o totožné změny.

6. Pan David Illík považuje návrh Územního plánu v části týkající se Pozemku 628 za administrativní pochybení.

7. Odůvodnění Územního plánu si v případě návrhů změn ostatních vlastníků a nepřijetí návrhu změny pana Davida Illíka odporuje, a to s ohledem na skutečnost, že návrh Územního plánu zdůrazňuje ochranu lesních pozemků, nicméně pro nápravu právního stavu se stavem faktickým ostatním žadatelům ve stejné pozici jako pan David Illík vyhovuje. Navíc, k tomu je nutno doplnit, že žadateli o změnu využití území pro výrobní a skladovací prostory bylo vyhověno pro odejmutí lesního pozemku v celkové výměře 2.868 m² a panu Davidu Illíkovi nebylo vyhověno návrhem Územního plánu pro odejmutí lesního pozemku ve výměře 350 až 450 m² pro účely rodinného bydlení, což by bylo v podstatě pouze aprobační stávajícího stavu dlouhotrvajícího faktického využívání Pozemku 628.

8. Shodně tedy se zásadou legitimního očekávání má pan David Illík za to, že je nutno v obdobných případech postupovat v rámci správního řízení stejně a umožnit tedy rovněž panu Davidu Illíkovi, aby část Pozemku 628 byla v Územním plánu odejmuta. Jen tak je možno zajistit spravedlivý a zákonný postup v řízení o přijímání Územního plánu.

9. Nebylo-li by postupováno jak výše uvedeno, dopustil by se tím pořizovatel Územního plánu zásadního pochybení, které by v konečném důsledku mohlo vést k návrhu na zrušení části Územního plánu.

10. S ohledem na výše uvedené pak pan David Illík očekává, že se pořizovatel Územního plánu, jakožto opatření obecné povahy, bude řídit zásadami správního řízení, a to zejména tedy zásadou legitimního očekávání, a to tím, že do návrhu Územního plánu zařadí změnu týkající se změny využití části Pozemku 628 tak, aby se dle návrhu pana Davida Illíka jednalo o pozemek určený pro smíšené bydlení a nikoliv o pozemek lesní.

11. Jak lze dovodit z výše uvedeného, pan David Illík je návrhem Územního plánu, jakožto vlastník pozemku, který navrhoval změnu Územního plánu společně s dalšími vlastníky a kterému jako jedinému nebylo vyhověno, přímo dotčen a je tedy osobou oprávněnou k podávání námitek ve smyslu ust. § 52 odst. 2 Stavebního zákona.

12. Postup přijímání Územního plánu, jak výše pořizovatel dopustil, je dle názoru pana Davida Illíka v rozporu se zákonem.

13. Pan David Illík byl návrhem Územního plánu zcela jednoznačně znevýhodněn oproti jiným žadatelům o změnu Územního plánu, kteří se nacházeli v totožné situaci jako pan David Illík a požadovali stejné změny částí Územního plánu.

14. Nelze akceptovat, aby byly všechny totožné žádosti o změnu Územního plánu v návrhu Územního plánu akceptovány a žádost pana Davida Illíka nebyla bez jakéhokoliv podrobného zdůvodnění zohledněna. V takovém případě lze dojít k závěru, že buď došlo k administrativnímu pochybení, kdy měla být do návrhu Územního plánu zahrnuta rovněž žádost o změnu území pana Davida Illíka, nebo došlo k úmyslnému vyřazení žadatele z řízení o přijímání Územního plánu tak, aby byla eliminována možnost pana Davida Illíka podávat do řízení námitky, s nimiž by se musel pořizovatel náležitě vypořádat.

15. Bez ohledu na předchozí odstavce však má pan David Illík za to, že právě tímto postupem pořizovatele je nutno dojít k závěru, že pan David Illík je dotčenou osobou oprávněnou podávat k návrhu Územního plánu námítka.

IV.

16. Další námitkou pana Davida Illíka k návrhu Územního plánu je námitka proti povolení odnětí lesních pozemků v případě výrobních a skladovacích budov (jedná se o odnětí v rozsahu 2.868 m²), kdy je tímto navrhovaným odnětím pan David Illík, jakožto vlastník pozemku nacházejícího se v dosahu těchto výrobních a skladovacích budov, přímo dotčen, a to zejména imisemi, které budou s odnětím lesního pozemku v budoucnu spojeny – hlukem, zvýšenou prašností apod.

17. Povolení odnětí lesního pozemku v tak rozsáhlé výměře by tedy mělo být náležitě odůvodněno, a to s ohledem na skutečnost, že panu Davidu Illíkovi nebyla navrhovaná změna, byť by byla méně drastickým zásahem do využívání území, umožněna (porovnáním těchto případů v odůvodnění Územního plánu), a s ohledem na imisní stránku takové změny Územního plánu v případě výroby a skladování, což se v návrhu Územního plánu nestalo. V tomto ohledu je návrh Územního plánu nepřezkoumatelným.

V.

18. Pan David Illík dále namítá, že odůvodnění návrhu Územního plánu je značně nekonzistentní, nepřezkoumatelné. Na jedné straně hovoří o umožnění změn využívání území z důvodu nápravy právního a faktického stavu (oblasti RR1 a RR1) a na druhé straně uvádí, že byť „rozvoj území zde

(pozn. Zóna 4. – Území smíšené) probíhá dlouhodobě v rozporu s platnou ÚPD a s původním lesním charakterem území, realizovaná nepovolená výstavba obytných a rekreačních objektů v lese je v kolizi s funkcí lesa, ohrožení staveb blízkostí lesa, nedostatečná dopravní obsluha staveb (lesní cesty), omezená možnost napojení na inženýrské sítě a svozu komunálního odpadu, výstavba ve volné krajině – tyto důvody vedly k kompromisnímu koncepčnímu řešení, je území vymezeno jako nevhodné pro funkci bydlení a nebude zde podporována s výjimkou úseku ul. Borové (stávající stavby jsou v rámci zastavěných stavebních pozemků stabilizovány), funkce individuální rekreace je možná ve stávajících objektech s umožněním legalizace úprav rekreačních objektů ve dvou vybraných lokalitách.“

VI.

19. Vzhledem k tomu, že územní plán je nástrojem územního plánování, měl by být v souladu s cíli územního plánování dle ust. § 18 Stavebního zákona. Návrh Územního plánu je s cíli územního plánování v rozporu, a to proto, že nevytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území a naopak nikterak nereflktuje, že některé plochy jsou fakticky již přes 80 let využívány k rodinnému bydlení a že tyto nebude možno v budoucnu ani zalesnit a tudíž nemohou plnit funkci lesa (Pozemek 628).

20. Lze tedy shledat za rozporné se zákonem, pokud je přijat a vydán územní plán, který by takto zakotveným cílům odporoval.

VII.

21. Pan David Illík dále uvádí, že návrh Územního plánu je v rozporu se Stavebním zákonem, jelikož při jeho přípravě nebyla jakkoliv zohledněna souhlasná stanoviska a vyjádření uvedená ve čl. II. bodě 4. těchto námitek, týkající se souhlasů s odnětím části lesního Pozemku 628. Tato stanoviska a vyjádření byla pořizovateli známa, jelikož pan David Illík obec Tišice o nich informoval, uplatnil k Územnímu plánu připomínky a tato stanoviska a vyjádření k nim připojil, a to před uveřejněním návrhu Územního plánu do veřejného projednání. V návrhu Územního plánu tedy nebylo postupováno s řádnou péčí, když nebyly zohledněny zásady šetření práv pana Davida Illíka nabytých v dobré víře a jeho legitimní očekávání (zejména ve vztahu k připuštění změn využití území u ostatních vlastníků pozemků v obci Tišice v obdobném postavení jako pan David Illík).

Rozhodnutí o námitce: Námitka týkající se vymezení části pozemku parc.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic s funkčním využitím bydlení se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

ad 1) Podatel je vlastníkem stavby na st.p. 140 k.ú. Kozly u Tišic včetně pozemku a pozemku lesa na p.p.č. 628/2 a 631/1 k.ú. Kozly u Tišic. Jedná se o námitku vlastníka pozemku k návrhu ÚP, který vymezuje lesní pozemek v majetku vlastníka jako stabilizovanou plochu lesní a pozemek pod stavbou st.p.č. 140, na kterém je zapsána stavba k bydlení č.p. 141, jako plochu stabilizovanou pro bydlení individuální. Námitka byla podána pod č.j. MěÚN/053711 s datem 25.06.2020, ale do DS Města Neratovice dne 24.06.2020 v 15:09 hod. Byla naplněna ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

ad 2) Námitka neobsahuje bližší např. grafickou specifikaci části pozemku p.č. 628/2, u které požaduje vymezit jiné funkční využití. Podatel namítá, že požaduje vymezení části lesního pozemku p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic na plochu pro bydlení, a toto považuje za nápravu stavu s ohledem na faktické užívání pozemku. Jedná se o zavádějící tvrzení. Historická stavba, užívaná k bydlení „více než 50 let“, stávala na st.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic. Navazující pozemky p.p.č. 628/2 a 631/1 k.ú. Kozly u Tišic jsou lesními pozemky v nezastavěném území a proto nemohly být nikdy legálně užívány k bydlení. Stavba na st.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic o výměře 59 m² byla po r. 2012 nahrazena nepovolenou stavbou půdorysně několikanásobně větší (více než 200 m²), zasahující do navazujícího lesního pozemku.

ad 3) V námitce je poukazováno na to, že bylo vyhověno jiným žadatelům v plochách rekreace rodinné RR 1, RR 2 a výroby drobné VD 4. Více viz v bodu 5).

ad 4) V námitce je poukazováno na to, že podatelem byla předložena vyjádření MěÚ Mělník, OŽP z 29. 6. 2016 a Lesy ČR s.p. ze dne 28. 1. 2016. Tato stanoviska sama o sobě neopravňují podatele k výstavbě.

Vyjádření Lesů ČR s.p. je pouze vyjádřením odborného lesního hospodáře podle § 37 lesního zákona a má být podkladem pro závazné stanovisko orgánu ochrany lesů MěÚ Mělník. Následné závazné stanovisko MěÚ Mělník ze dne 29. 6. 2016 je stanoviskem podle § 14 odst. 2 lesního zákona, je tedy jedním z nezbytných podkladů k rozhodnutí stavebního úřadu. Umístění a povolení stavby

však nebylo k dnešnímu datu příslušným stavebním úřadem povoleno pro nesoulad s platnou ÚPD obce, je vedeno řízení o odstranění stavby s tím, že bylo vlastníkem požádáno o dodatečné povolení stavby. Stavba byla realizována bez povolení mezi lety 2012 a 2015. Pozemek p.p.č. 628/2 je proto dosud pozemkem lesním.

Součástí pozemků k plnění funkcí lesa jsou nejen aktuálně zalesněné pozemky, ale dle § 3 odst. 1) písm. a) lesního zákona „...plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty“. Pás vedení VN a jeho ochranného pásma je součástí lesních pozemků se všemi právními dopady z toho plynoucími.

Podatel zmiňuje, že se jedná o trvale nezalesněnou část pozemku 628/2 a 628/1. Z archivu ortofomop se zřejmě že k odlesnění došlo po roce 2011 právě až výstavbou nepovolených staveb na lesním pozemku.

ad 5)

• K plochám RR 1 a RR 2: Podatel se snaží dovodit, že se jedná o stejné případy jako u p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic. Není tomu tak. Zpracovatel ÚP vycházel z těchto principů:

- Byly akceptovány pouze požadavky na rozšíření ploch pro rekreaci, která je s plochami lesa omezeně slučitelná, nebyly akceptovány požadavky ploch pro bydlení, protože bydlení je s funkcemi lesa neslučitelné. Odůvodnění vymezení ploch bydlení a ploch rekreace je uvedeno v textové části odůvodnění v kap. E.2.1. a dále v odůvodnění k bodu 6) níže. Rekreční funkce je v území Kozelského lesa z hlediska slučitelnosti s funkcí lesa přijatelnější než bydlení. V území byla v 2. pol. 20. století podporována rekreace pro obyvatele zejména Prahy a okolí, protože obec je dostupná vlakovou dopravou.

- Plochy RR 1 a RR 2 jsou součástí rozsáhlejších urbanizovaných celků (v případě RR 1 ucelená skupina 5 chat, v případě RR 2 skupina 2 chat a 1 RR 2), a tyto celky jsou přímo napojeny na veřejně přístupnou komunikaci a dopravní přístup k plochám RR 1 a RR 2 vede přes tato urbanizovaná území. Dopravní přístup ke stavbě na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic je oproti tomu problematický.

- Plochy RR 1 a RR 2 se nachází v okrajové části lesa v blízkosti ul. Na Čihadlech, tato část Kozelského lesa je nejvíce zasažena urbanizací – je zda řada pozemků jiných než lesních, jsou zde ploty, vzdušné vedení NN, zpevněná komunikace. Oproti tomu p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic se nachází v kompaktnější části lesa, méně zasažené lidskou činností a tedy krajinářky cennější.

- Součástí úvah byl i rozdíl v požadovaném rozsahu ploch RR 1 a RR 2 a plochy podatele.

Nejedná se tedy o shodné případy.

• K ploše VD 4: Plocha VD 4 pro výrobu drobnou je vymezena pro nápravu právního stavu území, kdy existující legální stavby nejsou uvedeny v KN a nachází se na lesním pozemku. Plocha byla vymezena v rozsahu stávajících budov, jejichž významná část byla realizována před r. 1990. Z dokladů vztahujících se ke stavbě je zřejmé, že stavba byla řádně povolena, pouze nedošlo k zápisu do evidence KN. Stavba je po celou dobu existence využívána pro řemeslnou výrobu. Územní rozsah plochy VD 4 kopíruje rozsah existujících staveb v území, při respektování stávajících lesních porostů; nejedná se o novou výstavbu.

ad 6) Nejedná se o administrativní pochybení, ale o uváženou koncepci územního plánu.

Základní koncepce územního plánu je popsána v kapitole 2.1. *Základní koncepce rozvoje území* výrokové části. Pozemek p.p.č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic je součástí prostorové zóny 4, území smíšené. Zóna zahrnuje také území zvané „Kozelský les“, kde jsou dlouhodobě evidovány střety mezi rozvojovými záměry na straně jedné a veřejným zájmem ochrany přírody a krajiny a ochrany lesa na straně druhé. Nachází se zde řada obytných a rekreačních staveb, které jsou v kolizi s funkcí lesa – nacházejí se zde stavební pozemky obklopené lesními pozemky, stavby zapsané na lesních pozemcích a dokonce celá řada staveb nezapsaných v KN, které jsou také umístěny na lesních pozemcích. Stavby jsou dopravně obsluhovány motorovou dopravou z lesních cest, které z části nejsou komunikací dle KN, je zde omezená možnost napojení na inženýrské sítě a komplikovaný svoz komunálního odpadu.

Dochází tak na jedné straně k ohrožení samotných staveb pádem stromu, na druhé straně k ohrožení funkcí lesa lidskou činností – k nepovolenému odlesňování, umísťování a rozšiřování nepovolených staveb, tím k narušování vodního režimu, k snižování ekologické stability území, k narušení přirozených biotopů, k narušení hodnot nezastavěného území, k rušení zvěře hlukem z lidské činnosti a obslužné dopravy, k zvyšování prachu a spadu v přírodním prostředí, apod.

Podstatou územního plánování je mimo jiné prostorové oddělení takových způsobů využití, které jsou vzájemně neslučitelné. V předmětném území Kozelského lesa jsou vzájemně neslučitelné funkce bohužel již promíšeny způsobem, který citelně narušuje funkce lesa, a byla proto územním plánem

stanovena pravidla, jejichž cílem je minimalizovat zásahy do ploch lesa. Pravidla pro další koexistenci neslučitelných funkcí jsou uvedena v kap. 6.1. *Společná ustanovení*, v bodě A3) odrážka 4. Tato pravidla byla zvažována tak, aby maximálně ochránila Kozelský les a zároveň respektovala řádně povolené stavby.

Území bylo vymezeno jako nevhodné pro rozvoj funkce bydlení a zastavitelné plochy pro bydlení zde nejsou navrhovány, s výjimkou úseku ul. Borové (plocha BI 82), která se nachází na okraji lesního celku a pro umístění staveb je zde dohodnut s orgánem ochrany lesa odstup umísťovaných staveb od hranice lesa 20 m. Dále jsou vymezeny stávající obytné stavby a stávající rekreační stavby (s rozlišením dle KN) v rámci zastavěných stavebních pozemků jako plochy stabilizované. Vymezení stabilizovaných ploch respektuje v celém území hranice dle KN, vychází tedy z právního, ne fyzického stavu území.

Vymezení zastavitelných ploch v území bylo minimalizováno a omezuje se na plochy pro stavby individuální rekreace a drobné výroby ve stávajících objektech s umožněním legalizace úprav staveb ve vybraných prověřených lokalitách RR 1, RR 2 a VD 4 (viz k bodu 5).

Předmětný pozemek p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic je pozemkem dle KN lesním, proto byl v návrhu ÚP vymezen jako stabilizovaná plocha lesní. St.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic, pozemek obklopený uvedeným lesním pozemkem, byl vymezen jako stabilizovaná plocha pro bydlení v rozsahu dle KN.

ad 7), 8) a 9) Na vymezení zastavitelné plochy s určitým způsobem využitím není žádný právní nárok (Judikáty 1 Ao 2/2011-17, 1 Ao1/2006-74, 2 Ao 1/2008-51).

Každý záměr týkající se změny v území, včetně oblasti Kozelského lesa, byl posuzován samostatně, a to s ohledem na požadovaný způsob využití, umístění v rámci lesního komplexu, z jaké doby pochází případná stavba na pozemku umístěná a zda byla řádně povolena, zda je pozemek obklopen lesním či nelesním pozemkem, zda sousedí s veřejně přístupnou komunikací či zda je dotčen limity využití území.

Jakýkoli jiný než individuální přístup by neodpovídal požadavkům základních cílů územního plánování – viz § 18 stavebního zákona: např. odst. 2) požadavek na komplexitu řešení (tj. zohlednění maximálního množství relevantních informací o území, které ovlivní rozhodnutí, jak s daným územím naložit), odst. 3) požadavek na koordinaci záměrů (tj. nelze akceptovat libovolné záměry bez prověření jeho kolize s jinými právy a záměry v území) a konkretizaci ochrany veřejných zájmů (každý záměr je prověřen a je vyhodnocen případný zásah do hodnot a veřejných zájmů v území), viz také odst. 4) ochrana hodnot území.

Vymezení způsobu využití ať stabilizovaných nebo zastavitelných ploch se neřídí správním řízením – jedná se o odbornou činnost urbanisty, který vychází z katastru nemovitostí, terénního průzkumu, §§ 4 – 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, další platné legislativy, stanovisek dotčených orgánů a na základě vlastních odborných znalostí a zkušeností zvažuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, a to s přihlédnutím k dosud platné ÚPD.

Není zřejmé, z čeho podatel usuzuje, že všechny žádosti o změnu ÚP musí být akceptovány, či shodně posouzeny; výsledek posouzení nelze předjímat. V námitce zmiňované žádosti a podněty jiných vlastníků nejsou shodné, jedná se o rozdílné způsoby využití, rozdílné charakteristiky území, rozdílnou dopravní obsluhu atd. (viz výše).

ad 10) Očekávání, že všechny podněty, žádosti, námítky či připomínky majitelů pozemků budou akceptovány, není legitimní v procesu projednávání územního plánu. ÚP se projednává v několika krocích, dotčené orgány vydávají stanoviska podle zvláštních právních předpisů, podle nichž je řešení upravováno, dotčené osoby, oprávnění investoři a veřejnost mají možnost se k návrhu ÚP v několika etapách v zákonné lhůtě vyjádřit a celý proces je věcně a právně koordinován. Až vydáním výsledného ÚP opatřením obecné povahy ve smyslu správního řádu po nabytí jeho účinností jsou pozemky na celém území obce vymezeny k určitému účelu – způsobu využití, které může zakládat legitimní očekávání.

Ani to, že vlastník pozemku postaví stavbu bez povolení, ho neopravňuje k legitimnímu očekávání, že jeho černá stavba bude automaticky následně územním plánem legalizována, tj. že bude vyhověno jeho žádosti – podnětu k vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku lesa v území, kde tento způsob využití není dle koncepce ÚP podporován.

Dokonce ani v námitce zmíněná souhlasná vyjádření či stanoviska z let 2015 – 2016 vlastníka neopravňují k očekávání vyhovění jeho podnětu. Nejedná o rozhodnutí příslušného orgánu státní

správy lesů, kterým je MěÚ Mělník, OŽP, k odnětí části pozemku p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic z PUPFL dle § 15 a 16 lesního zákona, nýbrž o jiná stanoviska a vyjádření.

Zásadním vyjádřením pro legitimní očekávání je soulad s platnou ÚPD, tj. s ÚPO Tišice v úplném znění po Změně č. 5 ÚPO, který v místě stavby nepovoluje žádné nové stavby, přístavby apod., pouze nezbytnou údržbu. Toto uspořádání území je v ÚPO vymezeno už od jeho vydání v 12/2003 a nebylo žádnou následnou změnou zmíněno.

Výsledná nepovolená stavba půdorysně výrazně přesahuje původní stavbu na stávajícím st.p.č. 140 (59 m²), a to téměř 4x bez započtení dalších rozsáhlých zpevněných ploch.

ad 11) Nepodložené je tvrzení, že nebylo vyhověno pouze tomuto žadateli. V rámci přípravných prací na ÚP, v etapě Doplňujících průzkumů a rozborů a při projednání Zadání ÚP byla na obecní úřad nebo pořizovateli doručena řada podnětů, z nichž některé byly vyřazeny po prověření pořizovatelem a zpracovatelem ÚP z koncepčních důvodů, některé z důvodů kolize s ochranou hodnot a některé z důvodu kolize s ochranou veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Podněty na vymezení plochy pro bydlení, které nebyly akceptovány, zahrnují např. p.p.č. 562/2 k.ú. Kozly u Tišic, p.p.č. 643/3 k.ú. Kozly u Tišic, p.p.č. 722/22 k.ú. Kozly u Tišic a další.

ad 12) Jedná se o příliš obecné tvrzení, pořizovateli není jasný termín „přijímání“ ÚP.

ad 13) Ve věci domnělého znevýhodnění je odůvodnění viz předchozí body.

ad 14) a 15) Nejedná se o žádné, natož úmyslné vyřazení podatele z řízení o ÚP. Námitka podatele v návrhu pro veřejné projednání byla řádně podána v zákonné lhůtě, a je s ní naloženo jako s námitkou, jelikož je osobou dotčenou návrhem ÚP a jeho námitka je řádně odůvodněna.

Z dikce uvedeného bodu však plyne, že podatel se zřejmě obává, že námitku může podat pouze ten, na jehož pozemku byla vymezena změna v území (resp. zastavitelná plocha) – tento předpoklad je však mylný a není v souladu s legislativou. Dle § 52 odst. 2 stavebního zákona může námitku podat vlastník pozemku nebo stavby, dotčený návrhem ÚP, tedy čímkoli, co je ustanoveno výrokem ÚP. Specifikuje to i správní řád (zákon č. 500/2004 Sb. v platném znění) v § 172 odst. 5., dle kterého mohou podat námitku „vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být /.../ dotčeny“.

Je ovšem s podivem, že tento omyl, který je jistě pochopitelný u laické veřejnosti, uplatnil právní zástupce podatele, jehož profesní zodpovědností je uvést domněnky svého klienta na pravou míru.

ad 16) a 17) Jak již bylo uvedeno k bodu 5), plocha VD 4 je vymezena jako zastavitelná z důvodu narovnání právních vztahů v území, kdy historická stavba vzniklá před r. 1990 nebyla vložena do katastru nemovitostí, ačkoli zde stojí desetiletí a je po celou dobu využívána pro řemeslnou výrobu. Vymezení plochy VD 4 je pouze formální úpravou, vyvolanou tím, že stávající výrobní areál stojí na lesním pozemku.

Nejedná se o novou výstavbu, v ploše bude nadále pokračovat tatáž činnost jako doposud, proto není důvod, aby se podatel obával narušování obytného prostředí. Mezi stavbou v ploše VD 4 a st.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic v majetku podatele je cca 500 m tvořených lesem, který bezpečně odfiltruje všechny běžné případné vlivy. Minimální šířka účinných pásů ochranné zeleně je 30 m.

Pro úplnost je třeba uvést, že odnětí lesního pozemku je úřední úkon orgánu státní správy lesů, a proto s ním nemůže být spojena tvorba imisí.

Tvrzení o nepřezkoumatelnosti je mylné. Důvody pro vymezení plochy VD 4 jsou uvedeny v kap. (E.)3.3. Textové části odůvodnění a také v předchozích odstavcích v tomto textu.

Každý záměr týkající se změny v území byl posuzován samostatně – viz výše k bodu 7) až 9).

ad 18) Není zřejmé, co na uvedené citaci podatel považuje za nepřezkoumatelné. Zjednodušeně řečeno, právní vztahy v území Kozelského lesa jsou složité a do značné míry co do nároků přeuročené a protikladné. Plochy bydlení jsou s plochami lesa nesnadno neslučitelné, jak již bylo uvedeno v odůvodnění k bodu 6), a proto se plochy bydlení do území lesa běžně neumísťují. Nicméně realita je taková, že v ploše Kozelského lesa je řada stávajících staveb pro bydlení, a to často přímo na lesních pozemcích. Tuto kolizi využití nelze s ohledem na majetková práva uspokojivě vyřešit – podatel ani další vlastníci by jistě nebyli rádi, kdyby územní plán např. navrhl odstranění všech staveb uvnitř lesa, třebaže veřejné zájmy ochrany lesa a ochrany nezastavěného území a krajiny by to vyžadovaly. Proto bylo zvoleno kompromisní řešení, spočívající v potvrzení stávajících legálních ploch bydlení a vyloučení nových ploch bydlení.

Plochy pro rekreaci jsou z části s plochami lesa slučitelné, protože mají nižší nároky na veřejnou infrastrukturu a služby poskytované obcí, nižší technické nároky na stavby a předpokládá se v nich omezený typ činností. I v této kategorii však byly záměry posuzovány s uvážením a vymezeny byly po prověření a v minimálním potřebném územním rozsahu.

Toto řešení je to maximální, čeho lze v daném území dosáhnout s ohledem na vyvážené územní vztahy a trvale udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1) stavebního zákona).

Viz také kap. (E).2.1, zóna 4 Textové části odůvodnění.

ad 19) a 20) Argumentace, že návrh je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, protože „nevytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území a naopak nikterak nereflektuje, že některé plochy jsou fakticky již přes 80 let využívány k rodinnému bydlení a že tyto nebude možno v budoucnu ani zalesnit a tudíž nemohou plnit funkci lesa“ je vyložene nepravdivá.

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu, a to v docela významné kapacitě. Zastavitelné plochy pro bydlení, které jsou předmětem zájmu podatele, jsou vymezeny v rozsahu cca 37,7 ha pro cca 130 RD; jejich rozmístění v rámci území je však vymezeno v lokalitách výrazně vhodnějších než je Kozelský les.

Co se týče „ploch, které jsou fakticky již přes 80 let využívány k rodinnému bydlení“, zde se jedná ze strany podatele o komolení a zastírání faktů. Původní historická stavba na st.p.č. 140 k.ú. Kozly i Tišic v plošném rozsahu této parcely nebyla územním plánem nijak zpochybněna, třebaže byla podatelem odstraněna; to, co ÚP odmítá připustit, je černá stavba na lesním pozemku, vzniklá mezi lety 2012 – 2015 (jak je patrné z historických leteckých snímků uvedených na www.mapy.cz). Co se týče zmiňovaného „odlesnění“, to bylo dle týchž snímků ve významné části pozemku provedeno právě v souvislosti s výstavbou a užíváním černé stavby na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly i Tišic.

Udržitelný rozvoj území, citovaný podatelem, spočívá na vyváženém vztahu třech pilířů udržitelného rozvoje, podmínky pro příznivé životní prostředí tvoří jeden z nich. Kvalita životního prostředí nejen v dané lokalitě, ale v širším území, je zajišťována existencí lesa, který je dle § 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, významným krajinným prvkem. Les je také chráněn dle §§ 11 a 13 zákona o lesích chráněných, a to včetně území do vzdálenosti 50 m od hranice lesa, kde je výstavba budov omezena, včetně možného zákazu, a podléhá v návazných řízeních souhlasu dotčeného orgánu ochrany lesa. Ochrana lesa se vztahuje na všechny lesní pozemky dle KN (bez ohledu na stav porostů) a na další pozemky dle § 3 lesního zákona.

ad 21) Argumentace, že návrh ÚP je v rozporu se stavebním zákonem, protože nebylo podateli vyhověno, je opět mylná, jak již bylo uvedeno výše v odůvodnění k bodu 7), 8) a 9).

Také se podatel snaží budít dojem, že jeho práva byla snad záměrně opomenuta. Není tomu tak. Jak již bylo uvedeno v odůvodnění k bodu 10), podatel právo stavby domu o rozloze větší než 200 m², zasahující do lesního pozemku, dosud nenabyl.

Žádný z předložených podkladů (vyjádření vlastníků inženýrských sítí, lesního hospodáře a závazné stanovisko orgánu státní správy lesů k dotčení lesního pozemku záměrem) není rozhodnutím příslušného orgánu ochrany lesů, kterým je MěÚ Mělník, OŽP, k odnětí části pozemku p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic z PUPFL, ve smyslu § 15 a 16 lesního zákona.

Pro úplnost uvádíme, že stavební zákon řeší procesní stránku projednání ÚP od počátku pořízení až po jeho vydání. Doposud bylo projednání vedeno plně v souladu se stavebním zákonem, což je zřejmé z nahlédnutí do složky spisu vedeného pod spis. zn. MěÚN/017773/2018.

N18 • Artur Rybář a Zuzana Rybářová, Tišice (č.j. 053776/2020, 25. 6. 2020)

Vlastníci pozemku p.p.č. 522, 523/1 a st.p.č. 132 k.ú. Kozly u Tišic (Na Čihadlech 131)

Poznámka: Věcně shodná námitka s N12 až N17.

Text námitky:

Viz N12, pouze část 1 se liší:

Ad námitka sub 1.

Artur Rybář a Zuzana Rybářová (dále také jako „Předkladatel“) vlastní pozemek parc. č. 523/1 v k.ú. Kozly u Tišic, obec Tišice (dále také jako „Pozemek 523/1“), sousedící s pozemkem manželů Smolíkových, parc. č. 523/8 v k.ú. Kozly u Tišic, obec Tišice (dále také jako „Pozemek 523“), který je v návrhu Územního plánu Tišice určen ke změně funkčního využití na smíšenou plochu nezastavěného území (k rodinné rekreaci) – zábor PUPFL v rozsahu 314 m². V současné době se jedná

o lesní pozemek se zvláštním způsobem ochrany pozemku plnicího funkci lesa. K navrhované změně bylo přistoupeno v důsledku žádosti manželů Smolíkových ke změně Územního plánu Tišice a v odůvodnění návrhu územního plánu je k části RR 1 uvedeno, že ke změně bylo přistoupeno pro nápravu právního stavu území (rozdílný rozsah stávající a povolené stavby), v rozsahu minimálním z důvodu respektování lesních porostů, nejedná se o novou výstavbu.

Předkladatelé mají za to, že ve stejné situaci jako manželé Smolíkovi se nacházel také pan David Illík, vlastníci pozemek parc. č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic (dále také jako „Pozemek 628“), a také další vlastníci pozemků, např. paní Jana Vacková vlastníci pozemek parc. č. 377/11 a parc. č. 377/13 v k.ú. Kozly u Tišic, obec Tišice (lokality RR 2). Ostatním vlastníkům bylo v jejich žádosti o změnu funkčního využití území vyhověno a návrh změny včetně záboru lesní plochy byl do návrhu Územního plánu zapracován. Zároveň bylo vyhověno s odnětím výměry lesní plochy o výměře 2 868 m² u pozemku parc. č. 607 v k.ú. Kozly u Tišic, obec Tišice.

Žádost pana Davida Illíka k vynětí části Pozemku 628 nebyla v návrhu územního plánu jakkoliv zohledněna, přestože pan David Illík předložil pořizovateli územního plánu souhlasná stanoviska a vyjádření s vynětím části Pozemku 628 z plochy plnicí funkci lesa (jedná se o trvale obydlené – již po více než 80 let – území, kdy stavba č.p. 141 byla určena již od roku 1932 k bydlení), jedná se o území nezalesněné a v budoucnu nezalesnitelné z důvodu ochranného pásma vysokého napětí. Předkladatelé považují tento postup pořizovatele územního plánu za diskriminační vůči panu Davidu Illíkovi. Tím bylo narušeno právo legitimního očekávání, že v obdobných případech bude v řízení postupováno stejným způsobem, tudíž také panu Davidu Illíkovi mělo být v návrhu Územního plánu Tišice vyhověno a část Pozemku 628 měla být stejně jako lokality RR 1 a RR 2 určeny k bydlení či rodinné rekreaci.

Předkladatelé mají za to, že k Pozemku 628 rovněž vedou komunikace, je přístupný, svoz komunálního odpadu probíhá již dlouhodobě bez jakýchkoliv překážek a problémů.

Došlo-li tedy k návrhu změny funkčního využití území v lokalitách RR 1, RR 2 a VD 4. mají Předkladatelé za to, že stejně by měl pořizovatel Územního plánu Tišice postupovat v případě Pozemku 628 dle žádosti o změnu územního plánu jeho vlastníka, pana Davida Illíka.

Navíc, Předkladatelé doplňují, že v případě, že by musela být stavba č. 141 ve vlastnictví pana Davida Illíka z důvodu nepřijetí návrhu změny funkčního využití Pozemku 628, odstraněna, budou v tomto důsledku přímo negativně ovlivněni, jelikož odstraňovací technika by generovala značné množství hluku a prachu dopadající na nemovitosti zapsané na LV č. 415 v k.ú. Kozly u Tišic, obec Tišice.

Zbylá část totožná s částí 2 a 3 námitky N12.

Rozhodnutí o námitce: Námitka týkající se vymezení části pozemku parc.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic s funkčním využitím bydlení se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatelé jsou vlastníci rodinného domu č.p. 131 a pozemku lesa p.č. 523/1, který přímo sousedí s pozemkem manželů Smolíkových, kde je návrh zastavitelné plochy RR 1. Z části 1 námitky nevyplývá nesouhlas s návrhem zastavitelné plochy RR 1 na sousedním pozemku, ale to, že na pozemku v jiném místě Kozelského lesa nebyla vymezena zastavitelná plocha pro bydlení na p.p.č. 628/2 v k.ú. Kozly u Tišic.

Námitka byla podána pod č.j. MěÚN/053776/2020 s datem 25.06.2020, ale do DS Města Neratovice dne 24.06.2020 v 18:40 hod. Byla naplněna ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

ÚP neumožňuje novou zástavbu na pozemcích PUPFL, stávající stavby respektuje pouze ve stávající zastavěné ploše bez možnosti rozšiřování (s výjimkou konkrétních vymezených zastavitelných ploch).

Bez ohledu na to, zda podatel podá podnět k obsahu ÚP před zahájením tvorby ÚP, v rámci zákonné lhůty projednání zadání ÚP nebo později, neplyne z toho nárok na vyhovění. Na změnu v území oproti stavu území dle KN není právní nárok.

Každý záměr týkající se změny v území, včetně oblasti Kozelského lesa, byl posuzován samostatně, a to s ohledem na požadovaný způsob využití, umístění v rámci lesního komplexu, z jaké doby pochází případná stavba na pozemku umístěná a zda byla řádně povolena, zda je pozemek obklopen lesním či nelesním pozemkem, zda sousedí s veřejně přístupnou komunikací či zda je dotčen limity využití území. Je tedy bezpředmětná argumentace, že se jedná o stejnou zónu a o lesní pozemek. Odnímaná výměra je pak jen důsledkem vlastního posouzení lokality záměru a není

primárně rozhodující.

Ke stavbě, která je umístěna na st.p.č. 140 k.ú. Kozly, nevedou dle katastru nemovitostí dvě komunikace, jak podání uvádí, natož komunikace veřejné, umožňující dopravu motorovými vozidly, nýbrž komunikace žádná. Ulice V Bažinách je vzdálená od stavby cca 85 m a ul. Na Čihadlech cca 155 m vzdušnou čarou, a to přes plochy lesní. Dopravní obsluha stavby je prováděna pouze lesní cestou, která je součástí lesního pozemku a není komunikací dle KN, a to navíc přes pozemky v majetku jiných vlastníků.

Na základě § 20 odst. 3) a 7) vyhlášky č. 501/2006 Sb. je k plochám pro bydlení nezbytné zajistit přístup motorové dopravy:

„(3) Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ a „(7) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.“

Vzhledem k znění § 2 odst. 1) písm. c) stavebního zákona je v případě projednávaného objektu zastavěným stavebním pozemkem pouze samotná st.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic; navazující lesní pozemek p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic se nachází v nezastavěném území a nemůže proto tvořit se stavbou pro bydlení souvislý celek s ohledem na funkce, které lesní pozemky plní. Proto je pro posouzení přístupu „k pozemku“ i ke „stavbě“ rozhodující hranice st.p.č. 140 k.ú. Kozly u Tišic.

Dle § 20 odst. 1) g) zákona č. 289/1995 o lesích, v platném znění (lesní zákon) je na lesních pozemcích zakázáno jezdit a stát s motorovými vozidly. Podle § 20 odst 4):

„Vlastník lesa může povolit výjimku ze zákazů uvedených v odstavci 1 písm. a) až k). Pokud by touto výjimkou byla porušena práva jiných vlastníků lesů, rozhodne na návrh vlastníka lesa orgán státní správy lesů.“

V případě požadovaného vymezení zastavitelné plochy na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic by se tedy jednalo o významný zásah do stávajícího lesa, zahrnující nejen vlastní plochu pro bydlení, ale i vymezení plochy pro přístupovou veřejně přístupnou komunikaci, která by musela vést přes pozemky jiných vlastníků, s nejistými dopady na další vlastníky, a to včetně dalšího záboru PUPFL.

Na základě této skutečnosti byl záměr na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic vyhodnocen jako problematický, narušující PUPFL nad únosnou míru a nebyl proto akceptován.

Dnes jsou nároky a požadavky na bydlení vyšší než před 80 lety, tento fakt však svědčí spíše v jejich neprospěch. Požadavky na umístění ploch a staveb pro bydlení jsou dnes přísnější. Umístění nové stavby pro bydlení uvnitř lesního masivu bylo možná před 80 lety realizovatelné, dnes je však vyloučené.

Předmětné pozemky jsou limitovány nadzemním vedením elektrizační soustavy včetně ochranného pásma, což je zřejmé z územně analytických podkladů. Zařízení ČEZ Distribuce a.s. včetně jeho ochranného pásma je mimo část pozemku, kde je požadována změna funkčního využití na bydlení a kde již jsou stavby realizovány.

Očekávání, že bude podnětu či námitce resp. připomínce územním plánem vyhověno, není očekáváním legitimním. Naopak o legitimním očekávání lze hovořit v případě výstavby na pozemku lesa v rozporu s platnými předpisy. ÚP je platný až jeho vydáním zastupitelstvem obce a nabytím účinnosti. Zastupitelstvo obce předtím rozhodne o návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.

Argumentace možným narušením ochrany lesa při procesu odstranění černé stavby nemůže být důvodem ke změně řešení na úrovni ÚP. K tomuto lze jen konstatovat, že výstavba stavby typu rodinného bydlení včetně další stavby celkem o rozloze vyšší než 200 m² bez řádného povolení také zcela jistě neprobíhala bez rušících vlivů na své okolí. K realizaci černé stavby došlo mezi lety 2012 a 2015, jak je patrné z historických leteckých snímků uvedených na www.mapy.cz.

ad 2) Není zřejmé, na základě čeho se podatel domnívá, že se jedná o nespravedlivý proces pořízení jen proto, že některému žadateli bylo vyhověno a jinému nikoli. Na vymezení zastavitelné plochy s určitým způsobem využitím není žádný právní nárok. (Judikáty č.1 Ao 2/2011-17, 1 Ao1/2006-74, 2 Ao 1/2008-51).

Nespravedlnost podatelé spatřují v tom, že byly vymezeny plochy pro rekreaci RR 1 a RR 2, aniž byla vymezena zastavitelná plocha na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic. Není však zřejmé, na základě čeho podatelé usuzují, že vyhovění požadavku jednoho záměru je podmíněno vyhověním druhému.

Každý zaevidovaný záměr je prověřován a posuzován samostatně na základě dokumentace Doplňujících průzkumů a rozborů, Územně analytických podkladů, nadřazené ÚPD, terénního

průzkumu, známých limitů využití území a na základě úvah zvažujících všechny známé relevantní informace o území. Důvody pro nepřijetí záměru zastavitelné plochy pro bydlení na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic jsou popsány výše.

- **K plochám RR 1 a RR 2:** Podatelé se všemožnou argumentací snaží dovodit, že se jedná o stejné případy jako u p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic. Není tomu tak. Zpracovatel ÚP vycházel z těchto principů:

- Byly akceptovány pouze požadavky na rozšíření ploch pro rekreaci, která je s plochami lesa omezeně slučitelná, nebyly akceptovány požadavky ploch pro bydlení, protože bydlení je s funkcemi lesa neslučitelné. Odůvodnění vymezení ploch bydlení a ploch rekreace je uvedeno v textové části odůvodnění v kap. E.2.1. a také v úvodu tohoto odůvodnění zamítnutí námitek. Rekreční funkce je v území Kozelského lesa z hlediska slučitelnosti s funkcí lesa přijatelnější než bydlení. V území byla v 2. pol. 20. století podporována rekreace pro obyvatele zejména Prahy a okolí, protože obec je dostupná vlakovou dopravou.

- Plochy RR 1 a RR 2 jsou součástí rozsáhlejších urbanizovaných celků (v případě RR 1 ucelená skupina 5 chat, v případě RR 2 skupina 2 chat a 1 RR 2), a tyto celky jsou přímo napojeny na veřejně přístupnou komunikaci a dopravní přístup k plochám RR 1 a RR 2 vede přes tato urbanizovaná území. Dopravní přístup ke stavbě na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic je oproti tomu problematický.

- Plochy RR 1 a RR 2 se nachází v okrajové části lesa v blízkosti ul. Na Čihadlech, tato část Kozelského lesa je nejvíce zasažena urbanizací – je zda řada pozemků jiných než lesních, jsou zde ploty, vzdušné vedení NN, zpevněná komunikace. Oproti tomu p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic se nachází v kompaktnější části lesa, méně zasažené lidskou činností a tedy krajinářky cennější.

- Součástí úvah bylo i to, že požadovaný rozsah ploch RR 1 a RR 2 zahrnuje cca 350 – 450 m², kdežto záměr na p.p.č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic by předpokládal při akceptaci stávajícího rozsahu plochy až po oplocení a po hranici porostů (zasahuje i do p.p.č. 361/1 k.ú. Kozly u Tišic) cca 3500 m², a to bez započtení výměry související nezbytné příjezdové komunikace veřejně přístupné, která by představovala další odnětí PUPFL.

Nejedná se tedy o shodné případy.

- **K ploše VD 4:** Plocha VD 4 pro výrobu drobnou je vymezena pro nápravu právního stavu území, kdy existující legální stavby nejsou uvedeny v KN a nachází se na lesním pozemku. Plocha byla vymezena v rozsahu stávajících budov, jejichž významná část byla realizována před r. 1990. Z dokladů vztahujících se ke stavbě je zřejmé, že stavba byla řádně povolena, pouze nedošlo k zápisu do evidence KN. Stavba je po celou dobu existence využívána pro řemeslnou výrobu. Územní rozsah plochy VD 4 kopíruje rozsah existujících staveb v území, při respektování stávajících lesních porostů; nejedná se o novou výstavbu.

Právní stav plochy měl být napraven již v dosud platné ÚPD obce, avšak z důvodu nesnadné dostupnosti leteckých snímků v 90. letech nebyl tehdy odhalen skutečný rozsah staveb; proto se stav v území napravuje až nyní.

Podatelé dále namítají, že je povolováno vynětí tohoto lesního pozemku p.č. 607 k.ú. Kozly; není tomu tak. Vynětí z PUPFL je až návazným správním úkonem, jedná se o rozhodovací proces orgánu ochrany lesů a není v kompetenci dokumentu územního plánu. Orgán ochrany lesů je však dotčeným orgánem mimo jiné i v procesu územního plánování.

ad 3) V ploše VD 4 se nepředpokládají změny využití. Škála možného využití plochy VD 4 je vymezena v kap. 6.2.17. *Výroba a skladování – drobná výroba* textové části. Není zřejmé, z čeho podatelé usuzují, že se jedná o novou výstavu „škodlivého průmyslu“, že se jedná o „zásadní zásah“ nebo že dojde k ovlivnění ekosystému celého lesa, k takovým předpokladům nejsou žádné indicie. Jde pouze o legalizaci a potvrzení využití stávajícího areálu řemeslné výroby.

Rozsah záboru PUPFL plochy VD 4 odůvodněn je, a to rozsahem stávajících budov. Územní rozsah plochy není dán nominální výměrou, kterou by podatelé chtěli (nebo nechtěli) považovat za přiměřenou, ale faktickou, hmotnou realitou existujících staveb v území.

Pojmy typu „chaotický, nepřezkoumatelný, nekonzistentní“ není možné aplikovat takto abstraktně. Chaotičnost nebo nekonzistentnost nelze spatřovat v tom, že jsou záměry posuzovány individuálně, nepřezkoumatelnost zase nespočívá v tom, že podatel osobně nesouhlasí s důvody, které vedly k určitému řešení.

Plocha VD 4 není „zásadním zásahem“; ačkoli není umístění staveb pro drobnou výrobu v lesním komplexu plně v souladu se zájmy ochrany lesa, akceptace stávajícího areálu je kompromisem, který reflektuje stav území před r. 1990. „Reálné dopady vynětí lesních pozemků v lokalitě VD 4 na les, sousedy a přilehlé okolí“ budou tedy nulové, porosty v rozsahu plochy VD 4 zanikly před r. 1990, fyzický stav v území se nemění.

Souhlas s odnětím pozemků z PUPFL je v kompetenci orgánu státní správy lesů, kterým je MěÚ Mělník, odbor životního prostředí a zemědělství a který je mimo jiné také dotčeným orgánem v projednávání nového ÚP Tišice. Ze stanovisek tohoto orgánu k návrhu ÚP pro společné jednání ze dne 03.07.2019, č.j. 3279/ZP/19/LUVA a pro veřejné projednání ze dne 23.06.2020, č.j. 3196/ZP/20/LUVA nevyplývá nesouhlas se zmiňovanými plochami VD 4 a RR 1, RR 2. Naopak v každém stanovisku je zdůrazněn požadavek, aby při tvorbě územního plánu Tišice nebyly nové zastavitelné plochy umístěovány ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa (pozemků určených k plnění funkcí lesa).

1.2. Námitky oprávněných investorů

Dle správního řádu § 172 odst. 5) námitku může podat ten, jehož práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva jsou dotčeny.

Oprávněný investor je definován v § 23a stavebního zákona jako „vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury.“ Zároveň je ustanoveno v § 52 odst. 2) stavebního zákona, že oprávněný investor může podávat námitky. Nároky plynoucí z vlastnického práva, uvedené ve správním řádu, jsou zde tedy rozšířeny i na pozici správce nebo provozovatele.

Dle § 52 odst. 3) stavebního zákona pak může každý podávat připomínky.

Pro rozlišení, zda oprávněný investor podal námitku nebo připomínku, není tedy rozhodující vlastnictví, ale skutečnost, zda řešením ÚPD dochází k narušení práv, povinností nebo zájmů souvisejících s výkonem vlastnického práva nebo povinností či zájmů plynoucích z pozice správce nebo provozovatele. Toto narušení práv, povinností nebo zájmů musí však být oprávněným investorem formulováno a odůvodněno; v opačném případě se jedná pouze o připomínku. Veřejné zájmy hájí příslušné dotčené orgány.

Podání doručená oprávněnými investory k veřejnému projednání byla vyhodnocena jako připomínky a jsou uvedena v následující kapitole.

2. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH PODANÝCH K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

2.1. Námitky vlastníků pozemků

Nebyly podány.

2.2. Námitky oprávněných investorů

Nebyly podány.

NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU TIŠICE

1. NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK DORUČENÝCH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ

1.1. Připomínky veřejnosti

Společné jednání o návrhu se konalo dne 28.05.2019, zveřejnění návrh ÚP bylo oznámeno veřejnou vyhláškou vyvěšenou u pořizovatele 02.05.2019, svěřenou dne 18.06.2019. Vyhláška byla tedy doručena 17.05.2019 se lhůtou 30 dní pro podání písemných připomínek, tedy do 16.06.2019.

P1 • Atelier Albis s.r.o. ze dne 30. 5. 2019, č.j. 048562/2019

Obsah připomínky: Zařadit pozemek p.č. 529/2 k.ú. Chrást u Tišic do plochy bydlení individuální.

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Lhůta pro podání připomínky byla splněna. Připomínce nebylo vyhověno z důvodů úzkého pozemku v ochranném pásmu dráhy, dotčeného hlukovou zátěží, ochranným pásmem zvláště chráněného území a ochranným pásmem lesa. Pozemek se nachází mimo zastavěné území.

P2 • Kuzmeniukovi, Tišice ze dne 3. 6. 2019, č.j. 049452/2019

Obsah připomínky: Nesouhlas se zmenšením plochy komunikace na pozemku p.č. 632, na které mají podatelé věcné břemeno přístupu, a to v plné výměře pozemku; žádají ponechat tento pozemek jako nezastavitelné území.

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Lhůta pro podání připomínky byla splněna. V platném ÚP je tento pozemek v zastavěném území jako plocha stabilizovaná – komunikace, nikoli nezastavitelné území. V Návrhu ÚP došlo k odchýlnému zákresu mezi hlavním výkresem a výkresem dopravního řešení; zákres byl sladěn dle hlavního výkresu, který navrhuje plochu pro komunikaci v dostatečné šíři 8 m.

Část pozemku o min. šíři 8 m byla dána do plochy návrhové komunikace (PV 14), dle Katastru nemovitostí se jedná o ornou půdu, na které je vyježděná cesta, nebylo dosud vydáno povolení stavby komunikace. Zbývající část pozemku je zahrnuta v zastavitelné ploše pro bydlení BI 32. Řešení věcného břemene je nad rámec územního plánování, bude řešeno při případném územním řízení o dělení pozemku p.č. 632.

P3 • Šmídovi, Tišice ze dne 22. 5. 2019, č.j. 046068/2019

Obsah připomínky: Pozemek p.č. 556/1 k.ú. Kozly zařadit do plochy bydlení pro výstavbu rodinného domu.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje s podmínkou rozšíření přístupové komunikace.

Odůvodnění: Lhůta pro podání připomínky byla splněna. Pozemek navazuje na zastavěné území, není dotčen systémem Natura 2000. Rozšíření komunikace je vymezeno jako plocha PV 12.

P4 • Janouškovi, Tišice ze dne 11. 6. 2019, č.j. 052056/2019

Obsah připomínky: Žádost o změnu pozemků p.p.č. 478/68, 26, 23 k.ú. Chrást u Tišic na plochu zeleně o min. šíři, která by oddělila stávající sportovní areál.

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Lhůta pro podání připomínky byla splněna. Jedná se o stabilizovanou plochu sport stávajícího místního sportovního areálu obce Tišice, rodinné domy byly postaveny později s vědomím jediného sportovního zázemí tohoto typu v obci. Plocha pro sport nevyklučuje výsadbu zeleně, která zde může být a je již i z části realizována. Požadovaná šíře 10 m nemůže být v celé délce podél komunikace dosažena z důvodů stávajícího tenisového hřiště.

P5 • Krbcovi, Tišice ze dne 12. 6. 2019, č.j. 052925/2019

Obsah připomínky: Žádost o změnu pozemků p.p.č. 478/68, 26, 23 k.ú. Chrást u Tišic na plochu zeleně o min. šíři, která by oddělila stávající sportovní areál.

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Lhůta pro podání připomínky byla splněna. Jedná se o stabilizovanou plochu sport stávajícího místního sportovního areálu obce Tišice, rodinné domy byly postaveny později s vědomím jediného sportovního zázemí tohoto typu v obci. Plocha pro sport nevyklučuje výsadbu zeleně, která zde může být a je již i z části realizována. Požadovaná šíře 10 m nemůže být v celé délce podél komunikace dosažena z důvodů stávajícího tenisového hřiště.

P6 • Illík, Praha ze dne 27. 6. 2019, č. j. 057609/2019

Obsah připomínky: Pozemek st. p. 140 a p. č. 628/2 k.ú. Kozly u Tišic zařadit do plochy smíšené obytné s hl. funkcí bydlení v rodinných domech.

Vyhodnocení: Připomínka podaná po zákonné lhůtě.

Odůvodnění: Lhůta pro připomínky byla do 24.6.2019 včetně, připomínka podána 27.6.2019 osobně na podatelnu Městského úřadu Neratovice. V souladu s § 50 odst. 2 nebylo k později uplatněné připomínce přihlédnuto.

1.2. Připomínky oprávněných investorů

• **Středočeské vodárny, a.s., Kladno** ze dne 25. 6. 2019, zn. P19710009800

Provozovatel vodovodu v obci Tišice, sdělení o vodohospodářském zařízení.

Řešení: Bere se na vědomí. ÚP respektuje toto zařízení.

• **KSÚS Středočeského kraje** ze dne 15. 5. 2019, zn. 2961/19/KSUS/MHT/Pos

Sdělení konstatuje dodržování zákona o pozemních komunikacích a dále doporučení ohledně vymezování rozvojových lokalit u silnic II. a III. třídy s ohledem na hlukovou zátěž.

Řešení: Respektováno. ÚP respektuje silnice II. a III. třídy.

2. NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK DORUČENÝCH K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

2.1. Připomínky veřejnosti

Všechna podání byla vyhodnocena formou vyhodnocení námítky – viz I.

2.2. Připomínky oprávněných investorů

• **Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje**, příspěvková organizace, Praha 5 (č.j.: 1509/20/KSUS/MHT/Pos, 24. 2. 2020)

KSÚS Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí, tj. silnic II. a III. třídy k výše uvedenému sděluje:

- ÚP Tišice bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

- V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.

- Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využití území.

- Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací).

- Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inž. sítí) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN.

- Doporučujeme: Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo budoucích silnic II. a III. tříd navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňujeme, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů a budou po celou dobu životnosti v majetku a správě stavebníka/investora.

Vyhodnocení: ÚP respektuje ochranu před hlukem, požadavek je obsažen v pravidlech uspořádání území dotčených ploch.

Ostatní připomínky vyplývají z platné legislativy a týkají se návazných řízení.

• **GasNet s.r.o.** (č.j.: 5002115567, 25. 3. 2020)

K návrhu územního plánu nemáme žádné námítky. Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.

Vyhodnocení: Bere se na vědomí.

3. NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK DORUČENÝCH K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

3.1. Připomínky veřejnosti

Nebyly podány.

3.2. Připomínky oprávněných investorů

Nebyly podány.