

Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných při opakovaném veřejném projednání konaném dne 20.09.2016

1. Námitka č.j. 24768/2016 ze dne 9.9.2016, kterou podal Ing. Petr Smažil, týkající se pozemků parc. č. 64/4 v k.ú. Štolmíř. Podatel jako vlastník pozemku parc. č. 64/4 nesouhlasí se zahrnutím části tohoto pozemku do veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám na nich vyvlastnit. Na pozemcích se nachází technická infrastruktura RD a pozemek je oplocen. Tuto komunikaci, která má vést k možným budoucím novostavbám RD, nelze označit za veřejný zájem, neboť má několik alternativních napojení a nejedná se o nijak významnou stavbu.

Námitka se zamítá

Odůvodnění: Navržené rozšíření komunikace má sloužit nejen jako přístup k budoucím novostavbám RD, ale také pro lepší přístup ke stávajícím bytovkám (stávající přístupová komunikace nespĺňuje současné předpisy). Existence oplocení a technické infrastruktury rodinného domu nebrání označení navržené komunikace jako veřejně prospěšné stavby. Podle § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), lze vyvlastnění uskutečnit jen pro účel stanovený zákonem, jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného, za náhradu a jsou-li tyto stavby vymezeny v územně plánovací dokumentaci. O vyvlastnění se podle odst. 3 § 170 stavebního zákona se vede řízení. I když pojem „veřejný zájem“ není v právních předpisech přímo definován, lze jej však chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný, což vybudování komunikace zpřístupňující lokalitu rozvoje města z pohledu územního plánování určitě je. Pokud by nebyla vybudována přístupová komunikace, není možné rozvíjet celou lokalitu, což je veřejným zájmem města zaneseným do územního plánu. Vyvlastnění je však posledním způsobem, jak získat práva k provedení stavby a i toto právo je možné získat jen za úplatu - v řízení o vyvlastnění je žadatel povinen doložit, že se pokoušel práva ke stavbě získat jiným způsobem (odkup pozemku, zřízení věcného břemene). Označení navržené komunikace jako komunikace budované ve veřejném zájmu umožňuje případné budoucí zahájení řízení o vyvlastnění, ale nepředjímá jeho výsledek. Je tedy v zájmu města, resp. ve veřejném zájmu, aby rozšíření komunikace na pozemky parc. č. 64/4 v k.ú. Štolmíř bylo zahrnuto do veřejně prospěšných staveb.

2. Námitka č.j. 25159/2016 ze dne 14.9.2016, kterou podala společnost DIELSIANA s.r.o. jako vlastní pozemků parc. č. st. 1444, 1445, 1446, 1468, 1927,1928, parc. č. 51/1 a 2050 v k.ú. Český Brod. Podatel nesouhlasí se změnou funkčního využití pozemků ze stávajícího VD – drobná a řemeslná výroba na funkční využití SM: plochy smíšené obytné městské, což zcela odporuje současnému užívání pozemků a staveb. Z tohoto důvodu podatel žádá o překvalifikování svých pozemků a staveb na plochu s funkčním využitím „VN: plochy výroby a skladování, výroba nerušící – lehký

průmysl, drobná a řemeslná výroba, která svými parametry odpovídá stávajícímu typu VD.

Od roku 2007 jsou dotčené pozemky a stavby využívány pro podnikání – výroba produktů pro letecký a automobilový průmysl založená na kovoobrábění a následné montáži, což charakterem odpovídá funkčnímu využití dle současného územního plánu. Ve výrobě je zaměstnáno přes 90 stálých zaměstnanců a další pracovníci na základě dohod, převážná část zaměstnanců žije v Českém Brodě a jeho okolí, což znemožňuje stěhování společnosti mimo region. Dle návrhu územního plánu mají být pozemky a stavby zařazeny v ploše SM, ve které je nepřípustné umísťovat veškeré takové provozy a činnosti, jako například rozsáhlejší výrobní, opravárenská a skladovací činnost, velkoobchodní činnost, autoservis apod., které by hlukem, prachem nebo emisemi přímo či druhotně narušila činnost prostředí plochy a jejího sousedního okolí, veřejné prostory, nebo jakkoli (i eticky) znehodnotila užití staveb pro bydlení. Vedení společnosti Technometra Český Brod a.s. (dále jen „Technometra“), která má citované pozemky v nájmu, má proto obavy, že v budoucnu nebude možné s ohledem na návrh územního plánu rekonstruovat stávající stavby či postavit stavby nové. Také nájemní smlouva má v účelu nájmu stanoveno „pronájem pozemků a staveb určených k výrobě“, přijetím návrhu územního plánu by společnost Dielsiana s.r.o. pronajímající pozemky začala porušovat podmínky nájemní smlouvy a musela čelit případným smluvním pokutám vyplývajícím ze smlouvy či hradit zákonnou náhradu škody.

V textové části návrhu územního plánu je na straně 16 uvedeno, že větší plochy přestavby jsou obsaženy zejména mezi ulicemi Žižkova a Bezručova, kde se předpokládá přestavba nefunkčních výrobních zařízení a technického vybavení na jiné funkční využití (sociální služby, smíšené bydlení včetně bydlení apod.). Z tohoto tvrzení jasně vyplývá, že pořizovatel nevěděl ani nezjistil, že velkou část jím uvedených ploch využívá společnost Technometra ke svému podnikání. Toto opomenutí pak vedlo k návrhu přestavět nefunkční výrobní zařízení na jiné funkční využití, které ale nekoresponduje se stavem trvajícím od roku 2007 do současnosti. Dotčené pozemky a stavby jsou svými dispozicemi a parametry pro výrobní činnost vhodné, pro využití dle návrhu územního plánu by bylo nutné stavby buď zbourat, nebo značně zrekonstruovat. Lze předpokládat, že pozemky byly do plochy SM zařazeny mimo jiné proto, že se nacházejí v relativní blízkosti centra města a obecně platí snaha vymístit výrobu všech typů na okraj města. K tomu je nutné uvést, že předmět podnikání společnosti Technometra není svým charakterem nijak nadměrně rušící pro okolní pozemky a stavby.

Námítka se zamítá

Odůvodnění: Územní plánování se zabývá plánováním a regulací vývoje měst, venkovského osídlení a krajiny, usiluje o směřování k optimálnímu vývoji sídelních struktur, harmonickému uspořádání území, udržení ekologické rovnováhy a ochraně kulturního dědictví s cílem zajištění udržitelného rozvoje území v environmentálním, sociálním a hospodářském ohledu. Pod harmonické uspořádání území spadá především takové rozvržení jednotlivých ploch, aby byly zachovány historické hodnoty města a nedocházelo k ovlivňování sousedních ploch (plocha výroby umístěná bezprostředně vedle plochy bydlení). Protože pozemky podatele leží nedaleko historicky cenného centra města v území zastavěném převážně stavbami k bydlení, je z hlediska územního plánování nepřípustné v této ploše umístit či ponechat plochu výroby. Proto při návrhu územního plánu došlo ke změně funkčního využití plochy, ve které se nachází pozemky podatele, z plochy výroby do plochy

smíšené, ve které je sice drobná výroba přípustná, ale pouze v takovém rozsahu, aby hlukem, prachem nebo emisemi přímo či druhotně narušila prostředí plochy a jejího sousedního okolí, veřejné prostory, nebo jakkoliv (i esteticky) znehodnotila užití staveb pro bydlení a estetiku prostředí a dále činnosti, které by nadměrně zatížily území dopravou.

Územní plán není direktivem, ale má povahu nabídky, jak je možné území využívat. Území bude využíváno stávajícím způsobem a nikdo nemá právo (až na výjimku realizace veřejně prospěšné stavby, nebo asanace), nutit vlastníka pozemku ke změně využití jeho pozemku, nebo nemovitostí. Pokud se však vlastník rozhodne pro změnu využití svého pozemku v místech, kde je platný územní plán, může tak učinit pouze v souladu s obsahem závazné části územního plánu. Územní plán vnáší do území prvek jistoty a je stabilizačním činitelem území a to především již zastavěného území. V současné době nelze předjímat, zda stávající výroba splňuje definici drobné nerušící výroby, toto je vždy předmětem zkoumání v rámci vedených stavebních řízení, ve kterých je vlastník povinen doložit např. hlukovou studií, že nedojde k obtěžování okolí.

Nelze souhlasit s podatelem, že schválením projednávaného územního plánu bude neplatná uzavřená nájemní smlouva, protože ta má v účelu nájmu stanoveno „pronájem pozemků a staveb určených k výrobě“. Jak již bylo uvedeno výše, užívání stavby je dáno kolaudačním rozhodnutím či jiným opatřením, na základě kterého je možné stavbu užívat, nikoli územním plánem. Zařazení určitého pozemku do plochy přestavby v územním plánu nezakládá povinnost vlastníka pozemku měnit povahu stávající činnosti v daném území.

Dále nelze souhlasit s podatelem, že zpracovatel územního plánu nevěděl o tom, že pozemky podatele jsou využívány k výrobě, k této činnosti jsou stavby vhodné, a proto by mělo využití plochy korespondovat se stávajícím stavem a pozemky podatele by neměly být zahrnuty do plochy přestavby. Podle § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, jsou plochy přestavby definovány jako plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. V daném případě jsou pozemky podatele zahrnuty do ploch přestavby z důvodu změny stávající zástavby (v plochy výroby plocha smíšená). Odůvodnění změny funkčního vymezení plochy je uvedeno výše.

3. Námitka zaslaná e-mailem dne 20.9.2016, doplněná podáními č.j. 25897/2016 a č.j. 25856/2016 ze dne 21.9.2016, kterou uplatnili Ing. Jana Káparová a Miroslav Kápar týkající se pozemku parc. č. 691/3 v k.ú. Český Brod. Podatelé jako vlastníci nesouhlasí s využitím pozemku parc. č. 691/3 jako plochou pro hromadnou rekreaci – vybudování „Rekreační plocha Městský park“ OR-04, pro vybudování stavby má město právo uplatnit předkupní právo. Požadují tuto změnu územního plánu vypustit a ponechat stávající využití, sadovnictví a obdělávání zemědělské půdy. To je pro dotčené území charakteristické a není důvod pro změnu. Návrh zcela potlačuje soukromý zájem ve prospěch zájmu veřejného, při návrhu územního plánu má být co nejméně zasaženo do vlastnických práv. Vlastníci v době koupě nemohli očekávat, že na jejich pozemku bude někdy vybudován městský park, podobná změna nebyla zanesena ani ve výhledu územního plánu. Navrhovanou změnou dojde k zásahu nejen do vlastnických práv, ale i do práva podnikání (dojde ke zmaření investice do nákupu pozemku, zahradní techniky, údržby pozemku atd....) a k nemožnosti

využívat pozemek stávajícím způsobem. Zapsáním předkupního práva do katastru nemovitostí by došlo také k snížení hodnoty pozemku. Vlastnické právo v sobě nezaručuje jen věc držet a právo s věcí nakládat, ale též právo věc užívat a používat její plody a užítky, realizovat individuální zájmy. To nový návrh územního plánu zcela znemožňuje.

Podatelé dále nesouhlasí s vymezením plochy ÚSES – ÚR – 08 Regionální biokoridor úsek Tuchoraz – Klučov na jejich pozemku v uvedeném rozsahu (jedná se o veřejně prospěšné opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit). Žádají o vymezení plochy tak, aby k omezení vlastnických práv došlo pouze v nezbytné a nutné míře.

Námítka se zamítá

Odůvodnění: I když veřejný zájem není v žádném právním předpise definován, obecně se má za to, že vždy by mělo jít o zájem výrazné většiny členů dané společnosti (občanů města, kraje, státu apod.). Jedním z hlavních cílů územního plánování je vytvářet v území podmínky pro udržitelný rozvoj, tj. komplexní řešení problémů životního prostředí, hospodářských problémů a podmínek pro soudržnost obyvatel ve vzájemných souvislostech. V území by tedy mělo být řešeno nejen bydlení obyvatel, ale i možnosti pracovních příležitostí (podnikání – plochy výroby, služby ...), jejich shromažďování, kulturní vyžití a rekreace, v tomto případě rekreace krátkodobá (parks, sportoviště...). Udržitelný rozvoj obce je veřejným zájmem, resp. je v zájmu všech obyvatel obce, aby se obec dále zdravě rozvíjela a aby zde byly vytvořeny podmínky pro život a zachování hodnot a životního prostředí pro další generace. Z uvedeného tedy vyplývá, že i umístění plochy rekreace (městského parku) do územního plánu je veřejným zájmem. Z urbanistického hlediska bylo zpracovatelem územního plánu prověřeno, že nejvhodnější je navrhované umístění plochy. K pozemku určenému územním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství má podle § 101 odst. 1 stavebního zákona obec (kraj nebo stát) předkupní právo.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V daném případě obec nevlastní takové množství sousedících pozemků, aby na nich bylo možné umístit městský park. U urbanistického hlediska je nutné vybrat plochu, která je k tomu vhodná nejen svou polohou, ale i současným využitím – bylo by v rozporu se zásadami územního plánování, aby plocha rekreace byla vymezena na zastavěných pozemcích.

Nelze souhlasit s podateli, že vymezením předkupního práva dochází k omezení jejich vlastnictví. Podatelé jsou i nadále vlastníky uvedeného pozemku a i nadále jej mohou užívat k účelu, který byl dán rozhodnutím stavebního úřadu. Územní plán není direktivem, ale má povahu nabídky (až na výjimku **realizace** veřejně prospěšné stavby, nebo asanace), jak je možné území využívat. Z územního plánu nevyplývá, kdy, popř. zda vůbec, za doby platnosti dojde k realizaci veřejně prospěšných staveb. Dále změna funkčního využití pozemku dle územního plánu nezakládá povinnost vlastníka měnit stávající využití pozemku. Pokud se však vlastník rozhodne pro úplatný převod pozemku, pak je povinen na základě předkupního práva pozemek nabídnout k prodeji nejprve povinnému subjektu, v tomto případě Městu Český Brod.

V případě regionálního biokoridoru je regionální dokumentací – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje – stanoveno území, které je z důvodu existence

vzácných druhů rostlin či živočichů nutné zachovat a chránit, tzv. regionální územní systémy ekologické stability (regionální ÚSES). Územní plán je pak povinen tyto ÚSESy respektovat a upřesnit jejich parametry vzhledem k přesnějšímu měřítku. Jak již bylo uvedeno výše, zachování hodnot a životního prostředí je veřejným zájmem. Stejně pak hovoří i zákon č. 114/1992 Sb., podle kterého je vytváření ÚSES veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Podle § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je založení prvků ÚSES veřejně prospěšným opatřením, pro které lze právo k pozemku odejmout. V případě zřízení ÚSES není možné právo pouze omezit zřízením věcného břemene, neboť při založení prvku ÚSES nedochází k žádnému umístění stavby, ale jedná se o vymezení území, kde hlavním cílem zajišťovat uchování a reprodukci přírodního bohatství.

4. Námitka č. 26030/2016 ze dne 21.09.2016, kterou podala Zuzana Křováková, týkající se pozemku parc. č. 653/1 v k.ú. Štolmíř. Podatelka nesouhlasí s návrhem územního plánu, podle kterého je část pozemku zařazena do plochy ZN: zeleň přírodní a nízké louky z důvodu následného problematického využití pozemku a jeho následného ekonomického zhodnocení. Dále nesouhlasí s umístěním cesty před její pozemek, jedná se opět o omezené využití pozemku pro budoucí výstavbu a tím ekonomické znehodnocení pozemku.

Námítce se částečně vyhovuje

Odůvodnění: K rozdělení pozemku parc. č. 653/1 v k.ú. Štolmíř došlo umístěním veřejně prospěšné stavby komunikace požadované dotčeným orgánem - odborem dopravy MěÚ Český Brod. Část pozemku ležící mezi navrženou komunikací a stávající železnicí leží v ochranném pásmu dráhy, dle vyjádření Českých drah, a.s., č.j. 1056/2014/031 ze dne 3.2.2014 v ochranném pásmu dráhy vzhledem k negativním vlivům způsobených provozem železniční dopravy, není doporučeno situovat do ochranného pásma plochy bydlení ani rekreace a sportu. Z tohoto důvodu bylo změněno funkční využití této části pozemku z BI: plochy bydlení – individuální, v rodinných domech na ZN: zeleň přírodní a nízké louky. Dle koordinovaného stanoviska č.j. 121967/2016/KUSK ze dne 21.9.2016 orgán ochrany ZPF nesouhlasí s novým záborem zemědělské půdy způsobený umístěním komunikace, která má propojit Český Brod s částí Štolmíř, neboť plánovaná komunikace rozdělí plochy velice kvalitních pozemků do malých obtížně obdělátných celků. Aby navrhovanou komunikací nedošlo k rozdělení zemědělské půdy, bude komunikace přesunuta k hranici ochranného pásma dráhy a tím dojde ke změně poměru plochy BI a ZN u pozemku parc. č. 653/1 v k.ú. Štolmíř ve prospěch plochy pro bydlení.

5. Námitka č.j. 26042/2016 ze dne 22.9.2016 a obsahově shodná námitka č.j. 26095/2016 ze dne 22.9.2016, které podala společnost Autodoprava SIEGL, s.r.o, týkající se pozemku parc. č. 385/1, 617/2 a 617/4 v k.ú. Český Brod. Dle stávajícího územního plánu obce Český Brod jsou pozemky zařazeny v ploše „Výrobní sféra – průmyslová a sklady – VP“, dne 10.12.2013 byla vlastníku pozemku v tomto smyslu poskytnu územně plánovací informace. O uvažovaném/zpracovávaném návrhu územního plánu nebyl vlastník zpraven. V návrhu nového územního plánu je v kapitole C.2.4. uvedeno, že „plochy smíšené obytné SC a SM jsou navrhovány především v centrálních částech jednotlivých jader zástavby, podél hlavních radiál a

na okraji obytných ploch, kde dále navazují na nebytové funkce nebo frekventované plochy dopravní. Jsou také navrhovány v obytné zástavbě, do které byla zaklíněna původní plocha výrobní jako náhrada či změna využití této funkční plochy ve prospěch zlepšení zejména hygienických a estetických parametrů. Plochy smíšené budou nabízet pracovní příležitosti v kontaktu s bydlištěm a tím sníží hybnost motorovými prostředky individuální i hromadné dopravy za prací“, přičemž dle kapitoly F.2.13. platí, že mezi nepřipustné využití patří veškeré provozy a činnosti, které by hlukem, prachem nebo exhalacemi přímo či druhotně narušila prostředí plochy a jejího sousedního okolí....., činnosti, která by nadměrně zatížila území dopravou...“. V kapitole C.2.7, je uvedeno „nefunkční nevyužité plochy charakteru brownfields je nutno postupně realizovat. Forma revitalizace je navržena podle konkrétních podmínek dané struktury a územních souvislostí té které lokality, buďto jako rekonstrukce pro obnovu stávajícího funkčního využití nebo jako rekonverze stabilizované stavební struktury pro jiné funkční využití, odpovídající charakteru a územním podmínkám dané lokality...“. V kapitole F.2.19. a F.2.20. je uvedeno, že u plochy VP se za nepřipustné využití považuje takové, které vyvolává nákladní dopravu, v kapitole F.2.26. je pak uvedeno, které stavby jsou přípustné v ploše nezastavitelného území ZK: zeleň přírodní vysoká krajinná (cyklistické a jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a stavby technické infrastruktury, stavby pro plnění funkcí lesa, staveb a zařízení lesního hospodářství a pro údržbu plochy a obnovu zeleně). V grafické části jsou potom nemovitosti podatele nově vedené v části jako zastavěné území, z toho část jako plochy přestavby včetně brownfields, v části jako plochy smíšené obytné – městské (kategorie návrh), v části jako plochy smíšené nezastavěného území – zeleň přírodní vysoká (kategorie stav) a v části zřejmě jako plochy dopravní infrastruktury – silniční vybavenost, odstavné plochy (tato plocha není označena indexem, vzhledem k její velikosti není vlastníkově její funkční využití zcela zřejmé). Rovněž není zřejmé, zda se jedná o návrhovou nebo stavovou strukturu.

Nemovitosti jsou dle současného územního plánu zařazeny do plochy „výrobní sféra – průmyslová a sklady“ a vedeny jako určitý stav, nejedná se tedy o návrh, jež by při případném nevyužití, jež by při případném nevyužití návrhové kategorie v návrhovém období současného územního plánu zakládala určitý rámec k možnému funkčnímu posunu v návrhu nového územního plánu. Vlastník nikdy nebyl iniciátorem návrhu změny územního plánu oproti stavu, který zachycuje současný územní plán a nepodával žádný návrh na změnu funkčního využití, který byl po případném odsouhlasení zastupitelstvem součástí zadání. Podle vlastníka tak není dán žádný důvod, pro který by se mělo funkční vymezení nemovitosti dle návrhu územního plánu jakkoli měnit, navíc za situace, kdy vlastník užívá nemovitosti v souladu s dříve stanoveným a v současnosti platným vymezením dle územního plánu. Vlastník dále uvádí, že územně analytické podklady vymezují nemovitost jako brownfields, avšak nynější reálný stav tomuto označení neodpovídá. Dle textové části odůvodnění vyplývá, že předložený návrh má koncepčně vycházet ze stávajícího územního plánu. Dále je zde uvedeno, že plochy bývalého Cukrovaru mají být zařazeny do plochy smíšené, obytné a občanské vybavenosti dle specifikace zadání, pozemky podatele však nikdy nebyly součástí areálu cukrovaru. Podatel dále zpochybňuje požadavek města na nárůst obyvatel na 9000-10000, když počet obyvatel od roku 1961 více méně stagnuje. I za předpokladu takového nárůstu obyvatel je možné změnit funkční využití pozemků bývalého cukrovaru, pokud se tak město dohodlo s vlastníkem pozemků, není možné však bez dohody s vlastníkem bez

dohody měnit funkční využití pozemků podatele navíc s nepravdivým odůvodněním, že se jedná o nedostatečně využitá pozemky a plochy získané zbořením nevyužitých budov. Předmětem podnikání vlastníka je provozování kamionové dopravy, schválením návrhu územního plánu mu nebude umožněno realizovat své plány (revitalizace, obnovení a rekonstrukce nemovitosti, rozšíření) a dále mu bude znemožněno podnikání, které by bylo prováděno v rozporu s územním plánem. Změny by proto byly v rozporu s Listinou základních práv a svobod. Taková změna využití pozemků podatele, jak je zakreslena v návrhu územního plánu, je nedůvodná a ničím neodůvodněná a představuje libovůli obce Český Brod mající za následek porušení základních práv vlastníka.

Námítka se zamítá

Odůvodnění: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR definuje brownfields jako veškeré pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci nebo jsou nedostatečně využité. Tyto nemovitosti jsou ekonomicky a fyzicky deprimující pro své okolí i pro sebe samotné a nelze je vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jejich regenerace. Dle ustanovení § 43 odst. 1 se jedná o plochy přestavby – plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. Z tohoto pohledu jsou pozemky podatele správně zařazeny do plochy přestavby, neboť na jižní části pozemku parc. č. 617/4 v k.ú. Lublice u Českého Brodu již neprobíhá výroba a severní část pozemku vzhledem k rozvoji území již není možné do plochy výroby zařadit. Nelze souhlasit s podateli, že návrhem územního plánu dochází k zařazení v současné době zcela využívaného pozemku, který je navíc současným územním plánem zařazen do plochy výroby, bez opodstatnění do ploch zeleně. Dle leteckých snímků z roku 2003 cukrovar užíval i část pozemku parc. č. 617/2 – tedy v roce 1997, kdy byl schválen stávající územní plán, byly pozemky parc. ř. 385/1, 617/2 a parc. č. st. 617/4 v k.ú. Liblice u Českého Brodu zahrnuty do plochy výroby, neboť byly k výrobním účelům zcela využity (část pozemku jako zpevněná plocha, část pozemku využita cukrovarem). Po zániku cukrovaru byla využita asi 1/3 pozemku parc. č. 617/2 – zpevněná plocha, zbylá část pozemku pouze neudržovaná zeleň bez využití. Tomuto stavu také odpovídají letecké snímky z roku 2012. Sám podatel v podání uvádí, že se o možnosti využití pozemku informoval v roce 2013 před koupí pozemku. Z uvedeného vyplývá, že v roce 2012, kdy došlo k zpracování návrhu územního plánu, byly pozemky uvedené v podání zcela bez využití, dle šetření na místě do dnešního dne podatel nadále využívá pozemek parc. č. 385/1, stavbu na pozemku parc. č. st. 617/4 a zpevněnou plochu umístěnou na pozemku parc. č. 617/2 v k.ú. Liblice. Zbylá část pozemku parc. č. 617/2 je bez využití. V tomto smyslu byl vypracován návrh územního plánu. Vzhledem k zániku cukrovaru, který s pozemky podatele sousedil, a přestavbou této plochy výroby na plochu pro bydlení a občanskou vybavenost není možné, aby v jejím sousedství byla vymezena plocha výroby (obtěžování hlukem, prachem a exhalacemi). Územní plán je strategickým dokumentem obce v oblasti udržitelného rozvoje, kdy udržitelný rozvoj představuje komplexní řešení problémů životního prostředí, hospodářských problémů a podmínek pro soudržnost obyvatel ve vzájemných souvislostech. V území by tedy mělo být řešeno nejen bydlení obyvatel, ale i možnosti pracovních příležitostí (podnikání – plochy výroby, služby ...), jejich shromažďování, kulturní vyžití a rekreace, v tomto případě rekreace krátkodobá (parky, sportoviště....) tak, aby nedocházelo k ovlivňování jednotlivých funkcí. Změna funkčního využití pozemků podatele je proto důvodná.

Podatel dále nesouhlasí s vymezením plochy zeleně na jeho pozemku, resp. s jeho šíří. Z hlediska urbanismu a vytvoření zóny rekreace mezi jednotlivými částmi Českého Brodu byla navrhovaná šíře pásu zeleně nedostatečná, proto byla šíře pásu zeleně projektantem prověřena a z 20 m stanovených v rozhodnutí o námitkách rozšířena na širší zakreslenou v návrhu (cca 50 m).

Nelze souhlasit s podatelem, že po schválení návrhu územního plánu podatel nebude moci využívat pozemek stávajícím způsobem. Územní plán není direktivem, ale má povahu nabídky, jak je možné území využívat. Území bude využíváno stávajícím způsobem a nikdo nemá právo (až na výjimku realizace veřejně prospěšné stavby, nebo asanace), nutit vlastníka pozemku ke změně využití jeho pozemku, nebo nemovitostí. Pokud se však vlastník rozhodne pro změnu využití svého pozemku v místech, kde je platný územní plán, může tak učinit pouze v souladu s obsahem závazné části územního plánu. Zařazení určitého pozemku do plochy přestavby v územním plánu nezakládá povinnost vlastníka pozemku měnit povahu stávající činnosti v daném území.

Nelze souhlasit s názorem podatele, že změny využití pozemků mohou být provedeny pouze se souhlasem vlastníka pozemků a že změna funkčního pozemku podatele je nedůvodná, neodůvodněná a jedná se o libovůli města. Jak již bylo uvedeno výše, územní plán je strategickým dokumentem každé obce, který je při procesu schvalování konzultován s dotčenými orgány tak, aby jeho schválením nedošlo k porušení právních předpisů. Dle ustanovení § 50 stavebního zákona do procesu jeho schvalování veřejnost vstupuje při společném jednání možností podat připomínky a podle ustanovení § 52 stavebního zákona možností vlastníků pozemků či nemovitostí dotčených návrhem podat námitku proti návrhu územního plánu. Podle § 172 správního řádu jsou podané námitky podkladem pro vydání opatření obecné povahy, kterým se územní plán vydává, a vypořádání se s nimi je součástí odůvodnění. Pořizovatel při zpracování a projednání návrhu územního plánu Českého Brodu postupoval v souladu se zákonem.

6. Námitka č.j. 26289/2016 ze dne 26.9.2016, kterou podali MUDr. Tomáš Příkryl a Marie Boráková, týkající se pozemku parc. č. 619/15 v k.ú. Český Brod. Obdobnou námitku podatelé vznesli již dne 6.3.2014 k tehdy projednávanému návrhu územního plánu, kdy požadovali zařadit jejich pozemek do plochy BI: bydlení individuální, v rodinných domech. Námitka byla řádně odůvodněna, přesto byla zamítnuta s odůvodněním, které podatelům připadá zcela nedostatečné a bez logického opodstatnění. Svou námitku podatelé odůvodnili mimo jiné tím, že jiné návrhové plochy jsou zařazeny do návrhu z důvodu ucelení tvaru rozeklané hranice současné zástavby, dle odůvodnění u pozemku parc. č. 619/15 tomu tak není, s tím podatelé nesouhlasí, neboť tento pozemek je jediný pozemek s funkčním využitím orná půda zasahující do stávajících ploch bydlení. Nelze také souhlasit s odůvodněním námitky, že vyhověním námitce by došlo k neopodstatněnému záboru zemědělské půdy, naopak by mělo být v zájmu města vytlačit zemědělskou činnost mimo toto území, které je ze tří stran obklopeno stávající zástavbou, pro kterou to přináší negativní doprovodné jevy, jako jsou chemické postřiky, hnojiva, splachy do okolních přilehlých zahrádek, hluk ze zemědělských strojů apod.

Námitka se zamítá

Odůvodnění: I když lze s podateli souhlasit v tom, že i v místě pozemku parc. č. 619/15 v k.ú. Český Brod není hranice zastavěného území ucelená, to bylo jedním, ne však jediným důvodem pro vymezení nových návrhových ploch. V severní a

západní části města, kde jsou převážně nové návrhové plochy umístěny, již v předchozím návrhovém období docházelo k růstu a výstavbě obce, je zde připravená technická infrastruktura pro další rozvoj. K zachování současného tvaru zastavěného území města v prostoru nad Malechovskou skálou včetně pozemku p. č. 619/15 vedlo projektanta i pořizovatele dále specifické terénní uspořádání celého prostoru. Skalní masiv a chybějící napojení na technickou infrastrukturu v současné době brání zařazení uvedeného a ostatních pozemků do návrhové plochy. Případné zařazení pozemku do návrhových ploch vytváří zcela odlišné nároky především na kapacitu dopravního napojení včetně navazujících křižovatek. Nelze souhlasit s podateli, že cílem územního plánování by mělo být vytlačení zemědělské výroby za hranice města. Tohoto stavu není možné prakticky dosáhnout. Pokud chápeme hranice města hranice katastru, pak je územní plán zpracováván na celé katastrální území města a nelze tedy zemědělskou produkci vytěsnit za hranice města, neboť by byla vytěsněna do sousedního katastru. Pokud měli podatelé na mysli, že by zemědělská produkce měla být vytěsněna za hranice současně zastavitelného území obce, tak tento předpoklad je splněn pouze při vymezení této hranice. Český Brod je obec, která má zájem se dále rozvíjet, proto jsou v územním plánu navrženy další rozvojové plochy, které však zasahují do stávající plochy zemědělské výroby a umístěním staveb v návrhových plochách dochází k posunu zastavěného území obce. Lze však s podateli souhlasit, že současné hranice zastavěného území v místě jejich pozemku by měla být do budoucna zarovnána a ucelená. Z důvodu ucelení a zarovnáání hranice zastavěného území je pozemek parc. č. 619/15 v k.ú. Český Brod zařazen do plochy rezervy s funkčním využitím BI. Před zařazením pozemku do návrhové plochy je však nutné prověřit možnosti jejího napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

7. Námitka č. j. 26377/2016 ze dne 26.9.2016, kterou podal Pavel Bretšnajdr, týkající se pozemků parc. č. 624/11 a 637/4 v k.ú. Liblice u Českého Brodu (proluka mezi „Škvárovnu a bývalou veterinární nemocnicí“). S odkazem na rozhodnutí zastupitelstva města ze dne 24.6.2015, bod 21, nedošlo k odpovídajícímu zapracování, došlo pouze k částečné úpravě. Podatel proto žádá o odstranění tohoto rozporu a plné zapracování do návrhu územního plánu ve smyslu zmíněného rozhodnutí zastupitelstva a podání vyrozumění.

Námitka se zamítá

Odůvodnění: Podatel oprávněně namítá nedodržení zapracování námitky č. 21 rozhodnutí o námitkách, tato úprava však byla provedena projektantem z důvodu zachování urbanistické koncepce. Z hlediska urbanismu a vytvoření zóny rekreace mezi jednotlivými částmi Českého Brodu byla navrhovaná šíře pásu zeleně nedostatečná, proto byla šíře pásu zeleně projektantem prověřena a z 20 m stanovených v rozhodnutí o námitkách rozšířena na šíři zakreslenou v návrhu (cca 50 m). Podatel dále žádá podání vyrozumění, pořizovateli není jasné, o jaké vyrozumění se jedná. Dle stavebního zákona a zejména § 172 správního řádu jsou podané námitky podkladem pro vydání opatření obecné povahy, kterým se územní plán vydává a vypořádání se s nimi je součástí odůvodnění. Vyrozumění jednotlivých podatelů o vypořádání námitek se neprovádí.

8. Námitka č.j. 26508/2016 ze dne 27.9.2016, kterou podala Irena Kuklová, týkající se pozemku parc. č. 311 a 380/2 v k.ú. Liblice u Českého Brodu. Na zmíněných pozemcích je navržena komunikace, kterou lze vést přes pozemek parc. č. 512/1 v k.ú. Liblice u Českého Brodu, který je v majetku města. Podatelka proto žádá o zrušení chybně a bezdůvodně zakreslené komunikace přes soukromý pozemek a navržení komunikace na pozemku parc. č. 512/1 v k.ú. Liblice u Českého Brodu, který je ve vlastnictví města.

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění: Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Z důvodu prostupnosti území byla navržena komunikace na pozemcích parc. č. 311 a 380/2 v k.ú. Liblice u Českého Brodu bez ohledu na vlastnictví těchto pozemků. Stejného cíle - prostupnosti území je možné dosáhnout i umístěním komunikace tak, jak je navrženo v podání, námitce se proto vyhovuje.

9. Námitka č. j. 26424/2016 ze dne 27.9.2016, kterou podala ČR – Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, krajské ředitelství (dále jen „HZS“), týkající se pozemků parc. č. 199/73, 199/72, 199/22, 199/30 v k.ú. Český Brod. Tento přípis byl podán jako I. námitky dotčeného orgánu, II. námitky vlastníka pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, III. obecné připomínky, IV. stanovisko dotčeného orgánu (stanovisko k připomínkám a námitkám – na závěr druhého veřejného projednání), V. stanovisko dotčeného orgánu (stanovisko k částem řešení, které byly od posledního projednání změněny). Zástupci HZS se zúčastnili veřejného projednání, na které přednesli své stanovisko a toto teď formálně doplňují. HZS primárně a zásadně brojí proti nesprávnému a s vysokou pravděpodobností protizákonnému postupu úřadu, neboť nebyly dodrženy veřejné přísliby učiněné při prvním veřejném projednání. Vzhledem k zamítavému stanovisku HZS v postavení dotčeného orgánu z logiky věci měl a musel být návrh územního plánu projednán na veřejném projednání, k čemuž došlo s tím, že bude námitkám HZS plně vyhověno – nikoli podmíněčně vyhověno. Na základě výsledků projednání došlo k přepracování návrhu územního plánu a k jeho podstatné úpravě, u které musí být realizováno opakované veřejné projednání, kterého se HZS hájící práva státu zúčastnilo. Z návrhu územního plánu je patrné, že byly dodatečně formulovány, doplněny a v případě dotčených nemovitostí ve vlastnictví státu i významně zdůrazňovány podmínky a regulativy, ze kterých je více než patrný záměr jejich zadavatele cíleně omezit, limitovat a patrně zcela znemožnit zamýšlenou výstavbu areálu stanice HZS v Českém Brodě na předemných pozemcích. Takové úpravy lze označit jako šikanózní, zcela rozporné se záměry prvního projednání nepřezkoumatelné pro absenci jejich odůvodnění a rozporné se stanoviskem dotčeného orgánu i příslušného úřadu, rozporné s veřejným příslibem a tím protizákonné a rozporné s dobrými mravy. V druhém návrhu územního plánu je uvedeno, že (str. 116 a 117) „územní plán nepředepisuje konkrétní umístění základny hasičského záchranného sboru, ale umožňuje její situování v plochách OV – veřejná infrastruktura za podmínky regulace, že pohyb vozidel hasičské techniky nebude hlukem a emisemi zatěžovat území, kde je třeba zachovat klidový režim, a výjezd bude situován nad nadřazený komunikační systém, nejlépe u komunikací I. a II. tříd, pro zajištění rychlého dojezdu a snížení rizika střetu

s ostatními vozidly automobilové dopravy na minimum. Územní plán umožňuje situovat základnu na několika takových plochách OV a“ HZS v postavení dotčeného orgánu, jakož i vlastníka předmětných dotčených nemovitostí, zásadně nesouhlasí s podmíněním a regulací uvedenou výše. Neexistuje důvod, proč území v územním plánu neoznačit jako lokalitu s přednostním a výhradním účelem, kterým je výstavba nové stanice HZS, rovněž není důvod pro nové a nadstandardní regulování výstavby podmínkami, z nichž u některých je zjevná nesplnitelnost. Na šikanózní povahu ukazuje i skutečnost, že studii budoucí stanice HZS na jedné straně hradí její pořizovatel – město Český Brod, a tudíž jsou mu vlastnosti objektu (výška, umístění vjezdu) známy, na druhé straně pak požaduje podmínky, které jsou s umístěním stanice rozporuplné a nekompatibilní. HZS v postavení dotčeného orgánu po flagrantním nedodržení veřejných příslibů nezbyvá, než požadovat přepracování územního plánu tak, aby pro danou lokalitu jednoznačně vymezil její primární a hlavní určení – budoucí nová stanice HZS a zároveň vyloučil dopad všech podmínek, které by její výstavbu omezovali či znemožňovali. Záměrem podatele písemnosti je využít všechny dostupné kroky s cílem vyřešit popsany problém – výstupem musí být územní plán umožňující výstavbu nové stanice HZS v lokalitě vymezené pozemky parc. č. 199/73, 199/72, 199/22, 199/30 v k.ú. Český Brod. Dále podatel rekapituluje průběh řízení a jeho soulad s územním plánem.

HZS s cílem vybudovat stanici HZS v prostoru pozemků parc. č. 199/22, 199/30, 199/72, 199/73 obsahově doplňuje své podání o následovné: pro získání právní jistoty na nedodržení veřejného příslibu požaduje HZS odstranění podmínek a regulativů a implementaci proklamace do textové i grafické části územního plánu verifikující cílové využití předmětných nemovitostí pro výstavbu stanice HZS. Dále podatel požaduje, aby jako odůvodnění byla zohledněna veškerá dosavadní korespondence ve věci územního plánu a tato korespondence byla poskytnuta všem zastupitelům. Pokud nebude respektováno stanovisko, námítka a připomínky HZS, musí HZS využít všechny obranné prostředky tak, aby byla zachována jeho práva a dosaženo umožnění výstavby stanice HZS. Cílem je odstranění změn územního plánu zatěžující nemovitosti státu a znemožňující či limitující výstavbu HZS na pozemku státu. HZS v případě negativního dopadu změn územního plánu bude rovněž brojit proti postupu pořizovatele, požadovat náhradu škody, náhradu za nesprávný úřední postup a bude požadovat náhradu změny v území ve smyslu § 102 a následujících stavebního zákona.

Námítce se částečně vyhovuje

Odůvodnění: Nelze souhlasit s podatelem, že přípis obsahuje jak I. námítka dotčeného orgánu, II. námítka vlastníka pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, III. obecné připomínky, IV. stanovisko dotčeného orgánu (stanovisko k připomínce a námítkám – na závěr druhého veřejného projednání), V. stanovisko dotčeného orgánu (stanovisko k částem řešení, které byly od posledního projednání změněny). Podatel ve svém podání zaměňuje či směšuje úlohy jednotlivých aktérů procesu územního plánování. Obsah a označení podání ukazuje na neporozumění smyslu a procedury územního plánování, jakož i na nepochopení úpravy práv a povinností pořizovatele a dalších zúčastněných. To vede k mylným závěrům podatele a projevuje se v hojném užívání zcela nepřijatelných a přepjatých formulací.

Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona k veřejnému projednání mohou námítka proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Podle odst. 3 téhož paragrafu může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítka.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že každému přísluší právo uplatnit nesouhlas s územním plánem jen jednou – buď formou námítky, jestliže jsou splněny podmínky uvedené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, nebo formou připomínky, jestliže podmínky § 52 odst. 3 stavebního zákona splněny nejsou. Také stanovisko dotčeného orgánu musí splňovat určitá kritéria, aby jej bylo možné za stanovisko považovat – musí obsahovat ustanovení speciálního zákona, na jehož základě uplatňuje stanovisko, v případě působnosti např. ministerstva a kraje k téže ÚPD i ustanovení o působnosti, souhlas nebo věcné podmínky odpovídající podrobností projednávané PÚR či ÚPD, ustanovení zákona, o které dotčený orgán věcně každou z podmínek opírá a důvody souhlasu nebo každé z podmínek, podklady z kterých vycházel, úvahy, kterými se řídil při hodnocení podkladů a při výkladu právních předpisů. Také není přípustné, aby jedno vyjádření dotčeného orgánu obsahovalo stanovisko jak k rozhodnutí o námítkách tak i k veřejnému projednání bez rozlišení, k jaké fázi projednávání územního plánu se stanovisko vztahuje. To, že dotčené orgány se mohou vyjadřovat vždy jen k částem řešení, které byly od posledního projednání změněny, vyplývá ze zákona, konkrétně z ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona (navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnil podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží) a není proto možné, aby dotčené orgány uplatňovali stanoviska zpětně k předchozím fázím projednávání územního plánu. Na základě uvedeného pořizovatel podání posoudil a zjistil, že se jedná pouze o námítku HZS uplatněnou k veřejnému projednání územního plánu. Za stanovisko dotčeného orgánu nelze toto podání považovat, neboť neobsahuje náležitosti, které takové stanovisko musí obsahovat - ustanovení speciálního zákona, na jehož základě uplatňuje stanovisko, souhlas nebo věcné podmínky odpovídající podrobností projednávané PÚR či ÚPD, ustanovení zákona, o které dotčený orgán věcně každou z podmínek opírá a důvody souhlasu nebo každé z podmínek, podklady z kterých vycházel, úvahy, kterými se řídil při hodnocení podkladů a při výkladu právních předpisů.

V podání HZS „primárně a zásadně brojí proti nesprávnému a s vysokou pravděpodobností protizákonnému postupu úřadu, neboť nebyly dodrženy veřejné přísliby učiněné při prvním veřejném projednání. Vzhledem k zamítavému stanovisku HZS v postavení dotčeného orgánu z logiky věci měl a musel být návrh územního plánu projednán na veřejném projednání, k čemuž došlo s tím, že bude námítkám HZS plně vyhověno – nikoli podmíněčně vyhověno“. Toto tvrzení podatele však nemá oporu v zákoně, resp. není z něj zřejmé, jakého porušení zákona se měl pořizovatel dopustit. V první řadě je nutné podotknout, že stanovisko HZS č.j. HSKL-9462-6/2010-KO ze dne 10.10.2014 uplatněné v rámci veřejného projednání konaného dne 20.10.2014 bylo souhlasné s podmínkami. Podle § 52 stavebního zákona je povinen pořizovatel návrh územního plánu veřejně projednat – dát možnost veřejnosti, dotčeným orgánům a dalším uvedeným subjektům vyjádřit se k návrhu územního plánu. Veřejné projednání územního plánu je nutné nařídít vždy, ne jen v případě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu. Nesouhlas HZS obdržel pořizovatel dne 14.5.2015, jedná se však o **nesouhlas vlastníka pozemku** s vypořádáním námitek, které pořizovatel v souladu s ustanovením § 53 odst. 1 stavebního zákona

zaslal k vyjádření **dotčenému orgánu** hájícímu zájmy na úseku požární ochrany a ochrany obyvatel. Podání HZS č.j. HSKL - 44 - 24/2014 - ÚE ze dne 13.5.2016 nelze považovat za nesouhlas dotčeného orgánu s vypořádáním námitek, na základě kterého by musel být územního plánu přepracován, popř. vedeno dohodovací řízení pro získání kladného stanoviska, neboť zde chybí zásadní – ustanovení zákona, o které dotčený orgán věcně při vydání nesouhlasu opírá, také z obsahu je zřejmé, že HZS s rozhodnutím o námitkách nesouhlasí jako vlastník pozemku, resp. jako subjekt oprávněný nakládat s majetkem státu nikoli jako dotčený orgán. Podání proto bylo vyhodnoceno jako námitka vlastníka pozemku a jako s takovou s ní bylo v rámci projednání opatření obecné povahy nakládáno. Další nesouhlas HZS vyslovila při veřejném zasedání zastupitelstva konaném dne 10.6.2015, na kterém bylo rozhodnutí o námitkách schvalováno. Při tomto jednání bylo starostovi obce uloženo vést se zástupci HZS další jednání ohledně umístění stanice HZS. Toto jednání však nelze považovat za součást projednání územního plánu dle stavebního zákona nebo správního řádu, jednalo se pouze o jednání mezi zástupci města a místními či krajskými zástupci HZS. V § 4 odst. 4 stavebního zákona je ustanoveno, že dojde-li k rozporu mezi příslušnými orgány podle tohoto zákona a dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, postupuje se podle správního řádu. Podle § 136 odst. 6 správního řádu se při řešení rozporů mezi správním orgánem, který vede řízení, a správními orgány, které jsou dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, týkajících se řešení otázky, jež je předmětem rozhodování, postupuje přiměřeně podle ustanovení o řešení sporů o příslušnost, tzn. že podle § 133 správního řádu jsou **ústřední správní úřady** povinny projednat spor v dohodovacím řízení. Výsledky takového dohodovacího řízení je pak pořizovatel vázán. Ze zákona vyplývá, že pokud by se jednalo o řešení rozporu dle správního řádu a jehož výsledky by byl pořizovatel vázán, muselo by jednání probíhat mezi Ministerstvem pro místní rozvoj ČR a Ministerstvem vnitra - generální ředitelství HZS ČR. Navíc, podle ustanovení § 172 odst. 4 správního řádu se musí s připomínkami uplatněných v průběhu projednání opatření obecné povahy zabývat jako s podkladem pro vydání opatření obecné povahy a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění, podle odst. 5. o námitkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydává. V § 22 stavebního zákona je pak průběh veřejného projednání návrhu územního plánu upraven. Podle tohoto ustanovení je pořizovatel povinen zajistit ve spolupráci s projektantem výklad územně plánovací dokumentace, o průběhu veřejného projednání vést písemný záznam. Dále je zde uvedeno, že stanoviska, námítka a připomínky se u veřejného projednání uplatňují písemně a jaké náležitosti musí toto podání mít. Zákon tedy nepřipouští, aby bylo námitce vyhověno na veřejném projednání.

Podatel dále namítá, že „z návrhu územního plánu je patrné, že byly dodatečně formulovány, doplněny a v případě dotčených nemovitostí ve vlastnictví státu i významně zdůrazňovány podmínky a regulativy, ze kterých je více než patrný záměr jejich zadavatele cíleně omezit, limitovat a patrně zcela znemožnit zamýšlenou výstavbu areálu stanice HZS v Českém Brodě na předemtných pozemcích. Takové úpravy lze označit jako šikanózní, zcela rozporné se záměry prvního projednání nepřezkoumatelné pro absenci jejich odůvodnění a rozporné se stanoviskem dotčeného orgánu i příslušného úřadu, rozporné s veřejným příslibem a tím protizákonné a rozporné s dobrými mravy“. Následuje citace návrhu územního plánu, ve které podatel tyto skutečnosti spatřuje: (str. 116 a 117) „územní plán nepředepisuje konkrétní umístění základy hasičského záchranného sboru, ale

umožňuje její situování v plochách OV – veřejná infrastruktura za podmínky regulace, že pohyb vozidel hasičské techniky nebude hlukem a emisemi zatěžovat území, kde je třeba zachovat klidový režim, a výjezd bude situován nad nadřazený komunikační systém, nejlépe u komunikací I. a II. tříd, pro zajištění rychlého dojezdu a snížení rizika střetu s ostatními vozidly automobilové dopravy na minimum. Územní plán umožňuje situovat základnu na několika takových plochách OV a“.

Požizovatel v této formulaci nespátřuje nic, co by bylo možné označit jako nepřezkoumatelné a šikanózní. S tímto názorem nelze souhlasit. To, že HZS vlastní pozemek a má na něm určitý záměr, neznamená, že na pozemku nemůže vzniknout stavba jiná, pokud tento pozemek není z hlediska územního plánování pro umístění dané stavby vhodný. Je prací projektanta, aby při zpracování územního plánu vyhodnotil, k jakému funkčnímu využití je možné pozemek využít tak, aby byly splněny úkoly a cíle územního plánování stanovené stavebním zákonem. Územní plán je strategickým dokumentem obce v oblasti udržitelného rozvoje a není možné, aby záměr některých vlastníků měl při pořizování územního plánu větší váhu než zájmy vlastníků jiných, byť by se jednalo o organizační složku státu. Všichni vlastníci mají v procesu pořizování územního plánu stejné postavení. Záměrem územního plánu má být vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Jestliže připustíme námitku podatele, že na pozemcích podatele bude umístěna stavba HZS bez ohledu na ochranu stávajících okolních staveb, musel by pořizovatel vyhovět všem námitkám uplatněným v rámci projednání územního plánu bez ohledu na podatele. Pokud bychom připustili HZS uváděný názor, že na pozemku v zastavěné části obce, který vlastní HZS, nelze postavit nic jiného než stanici HZS bez ohledu na okolní zástavbu, dopustili bychom se prohřešku proti ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona - územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, tzn., že nelze umístit plochu pro veřejně prospěšnou stavbu HZS bez ohledu na možný dopad na stávající stavby. Tato podmínka vychází také z ustanovení § 77 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde je stanovena povinnost stavebního úřadu ke každé stavbě produkující hluk zajistit z hlediska ochrany před hlukem posouzení příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. Ani zde není uvedena žádná výjimka pro umístění stanic HZS. I zde opět platí, pokud HZS s uvedenou regulací nesouhlasí jako dotčený orgán, pak zde chybí citace ustanovení zvláštního předpisu, které bylo uvedením takové podmínky v návrhu územního plánu porušeno.

Podatel napříč podáním uvádí, že nebylo vyhověno jeho námitkám uvedených v předchozích podáních a proto musí v postavení jak vlastníka pozemku, tak dotčeného orgánu, požadovat přepracování územního plánu tak, aby pro danou lokalitu jednoznačně vymezil její primární a hlavní určení – budoucí nová stanice HZS a zároveň vyloučil dopad všech podmínek, které by její výstavbu omezovali či znemožňovali. Jak již bylo uvedeno výše, podání nemá náležitosti stanoviska dotčeného orgánu a HZS ani jako dotčený orgán nedisponuje žádným zákonným oprávněním pro takový požadavek. Dotčené orgány mohou ve svém stanovisku pouze poukázat na rozpor návrhu s ustanovením zákona, který dotčený orgán hájí, je

však na zpracovateli, jakým způsobem vadu odstraní. HZS jaké dotčený orgán nemá oporu v zákoně pro to, aby zpracovateli předepsal, jakým způsobem bude vada odstraněna.

Podatel poukazuje údajnou nemožnost umístit stavbu na pozemcích parc. č. 199/73, 199/72, 199/22, 199/30 v k.ú. Český Brod, toto však není jediná plocha občanské vybavenosti, na které je možné stanici HZS umístit a požaduje, aby pořizovatel vyloučil dopad všech podmínek, které by její výstavbu omezovaly či znemožňovaly. To je však zcela nepřijatelné. Regulace výstavby je jedním úkolů územního plánování, při územním plánování a umísťování staveb je jedním z cílů ochrana stávajících staveb před účinky nových staveb, které produkují hluk (tato ochrana je dále ustanovena v § 77 zákona č. 258/2000 Sb.). Také výšková regulace plochy (výška staveb v souladu s okolím, podlažnost) je v souladu se zákonem, konkrétně s přílohou č. 7 bodem 1 písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů). Úplná absence regulativů pro danou plochu a bezpodmínečné uvolnění pravidel výstavby pro konkrétní účel, jak požaduje podatel, je s ohledem na zákonem dané úkoly územního plánování zcela nemyslitelné.

Dále podatel požaduje, aby jako odůvodnění byla zohledněna veškerá dosavadní korespondence ve věci územního plánu a tato korespondence byla poskytnuta všem zastupitelům. Dále uvádí, že pokud nebude respektováno stanovisko, námitky a připomínky HZS, musí HZS využít všechny obranné prostředky tak, aby byla zachována jeho práva a dosaženo umožnění výstavby stanice HZS. Dále deklaruje, že cílem je odstranění změn územního plánu zatěžující nemovitosti státu a znemožňující či limitující výstavbu HZS na pozemku státu. HZS v případě negativního dopadu změn územního plánu bude rovněž brojit proti postupu pořizovatele, požadovat náhradu škody, náhradu za nesprávný úřední postup a bude požadovat náhradu změny v území ve smyslu § 102 a následujících stavebního zákona. HZS jako vlastník pozemku je oprávněn učinit výše zmíněné kroky pro napadení územního plánu či získání odškodnění v případě, že bude prokázán nesprávný postup, kterým byl HZS poškozen. Pořizovatel je však toho názoru, že ani dotčený orgán ani vlastník pozemku nemá právo nutit (v daném případě vyvíjet až nepřijatelný nátlak) zastupitelstvo města jakožto orgán, který v samostatné působnosti vydává územní plán, či pořizovatele územního plánu, k takovým úpravám návrhu územního plánu, které si obec jakožto objednatel a investor nepřeje a návrh územního plánu neodporuje platné legislativě. V souladu se správním řádem pořizovatel předloží zastupitelstvu obce ke schválení návrh rozhodnutí o námitkách a návrh územního plánu, dotčený orgán ani vlastník pozemku nemá právo požadovat, aby byla zastupitelstvu předložena korespondence. Při vydání územního plánu mohou být zohledněny pouze zákonem stanovené podklady – připomínky veřejnosti, stanoviska dotčených orgánů a připomínky veřejnosti, nelze nad rámec zákonem stanoveného rozsahu přihlížet k další korespondenci. V takovém případě by totiž byla porušena rovná práva osob a dotčených orgánů zúčastněných na pořízení územního plánu.

Jak bylo uvedeno výše, HZS nemá oporu v zákoně, aby požadovala vymezení plochy pouze pro stavbu stanice HZS. Přesto se objednatel rozhodl podateli částečně vyhovět a proto pozemky parc. č. 199/73, 199/72, 199/22, 199/30 v k.ú. Český Brod budou vymezeny přednostně pro výstavbu stanice HZS. Přesto bude nutné, aby při umístění stavby bylo prokázáno, že nedojde k obtěžování okolní zástavby.

Připomínky uplatněné k opakovanému veřejnému projednání územního plánu konaném dne 20.09.2016

- Nebyly uplatněny

Opožděné námítky, ke kterým se podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží

Námítka č.j. MUCB 27102/2016 ze dne 5.10.2016, kterou podal Karel Málek, týkající se pozemku parc. č. 472 a parc. č. st. 1713 v k.ú. český Brod. Podatel požaduje zařazení pozemku do plochy rekreace, kvůli které pozemek pořizoval. Také požaduje zúžení biokoridoru RK1237 tak, aby nezasahoval do pozemku parc. č. 472.