

Vyhodnocení projednání Územního plánu Kateřinice

- I. Vyhodnocení připomínek po společném jednání
- II. Vyhodnocení připomínek po veřejném projednání

Ad. I Vyhodnocení připomínek po společném jednání

M. a O. K., Kateřinice, připomínka ze dne 26.6.2024

Vlastníci pozemků p.č. 986/5 a 986/6 k.ú. Kateřinice u Vsetína požadují, aby části pozemků nebyly zahrnuty do plochy OH.034, a aby byly zahrnuty do plochy SV.460. Domnívají se, že tato úprava vznikla kvůli neaktuálním podkladům.

Vyhodnocení: *Připomínce se vyhovuje.*

Uvedené rozšíření plochy hřbitova bude opraveno dle požadavků vlastníků

K. L., Trojanovice, zastoupený T. K., připomínka ze dne 24.7.2024

v zastoupení pana K. L., č. p. 433, 74401 Trojanovice, podávám touto cestou námitky k návrhu územního plánu obce Kateřinice, ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou, pod čj. OKA355/2024.

Pan K. L. je vlastníkem souboru nemovitých věcí zapsaných na list vlastnictví č. 386, pro obec Kateřinice, katastrální území Kateřinice u Vsetína, vedeného u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín.

V návrhu územního plánu tak, jak byl zveřejněn formou dálkového přístupu je zjevné, že v řešené oblasti Z 08 je navržena cesta, která má spojit a zpřístupnit řešenou oblast s veřejnými komunikacemi. Navržená cesta je mimo jiné napojená na veřejnou cestu na pozemku parc. č. 2676/1, zkratkou přes pozemek parc. č. 87/1, vše k.ú. Kateřinice u Vsetína.

Takovéto řešení dané situace je z pohledu majitele pozemků parc. č. 87/1, k.ú. Kateřinice u Vsetína, pana K. L., nepřijatelné, nepřipustné, v odůvodnění územního plánu si protiřečí formálně uvedený důvod s realitou běžného života a je nutno zdůraznit, že toto řešení dle vlastního odůvodnění územního plánu není ani nezbytné.

Navržená spojka na obslužnou cestu je umístěna **přímo podél zdi domu**, nacházejícího se na pozemku parc. č. st. 7. Jakkoliv je tento dům není aktuálně užíván a tedy není v ideálním technickém stavu, je to stále obytný dům, jehož okna jsou v současné době směřována jiná místo, kde by bez jakékoliv odstupné vzdálenosti od zdi domu měla nyní být vybudována přístupová cesta, která obsluhuje řešenou oblast Z 08. S ohledem na rozsah nově tvořené plochy SV - ne venkovské, lze očekávat výstavbu a následné užívání značného množství obytných domů, což znamená setrvalý provoz přímo podél zdi domu na pozemku parc. č. st. 7. Na takovouto zátěž dům není v žádném případě projektován a jeho stavebně technický stav s největší pravděpodobností neumožní přežití vybudování cesty a její setrvalé užívání. I kdyby ji byl schopen přežít, pak možnost bydlení v domě bude s ohledem na vznik rušné cesty přímo podél zdi domu v podstatě vyloučeno z důvodu otřesu, hluku a emisí výfukových plynů.

V samotném odůvodnění územního plánu je uvedeno – „*Předmětný úsek má pouze doplňkovou funkci zkratky (např. pro pěší) oproti zbylým dvěma větvím s výrazně příznivějšími sklonovými poměry.*“

Je názorem majitele pozemků, že obsluha řešené zóny Z 08 je možná a dostatečná z východních a západního napojení této cesty na stávající veřejné komunikace. Tomu odpovídá i samotné shora uvedené odůvodnění územního plánu. Projektovaná spojka není proto vůbec potřebná, když charakter plánovaného využití plochy SV a očekávané zástavby nevyžaduje, aby byla řešená oblast spojena s hlavní průjezdní komunikací v obci nejkratším možným způsobem.

Argumentaci pořizovatele, tedy odůvodnění v tom smyslu, že se jedná pouze o „doplňkovou funkci zkratky“ nelze přijmout. Reálně to totiž znamená, že uživatelé nově postavené zástavby budou logicky a z přirozené lidské vlastnosti zkracovat si cestu používat vždy nejkratší cestu, takže spojnice navržená „s doplňkovou funkcí, chůzí, především pro pěší,“ se zcela jednoznačně stane hlavní přístupovou komunikací pro celou řešenou oblast.

Zastoupení pana K. L. proto sděluji, že tento nesouhlasí s umístěním nové přístupové cesty do řešené oblasti Z 08 na jeho pozemky a žádá, aby přístup do takto řešené oblasti byl vyprojektovaný jinak, zejména bez reálné likvidace jeho domu na pozemku parc. č. st. 7, k.ú. Kateřinice u Vsetína, jo a aby i chyba v argumentaci odůvodnění územního plánu byla napravena.

Vyhodnocení: připomínce se částečně vyhovuje.

Plocha veřejného prostranství PU bude vypuštěna, zájmové území bude vymezeno jako transformační plocha a zahrnuto do plochy pro zpracování územní studie, která míru potřeby dopravního napojení plochy Z.080 prověří.

L. M., P. V. připomínka ze dne 23.6.2024

Žádají o doplnění územního plánu – rozšíření zastavitelného území

Vážený pane starosto, dovolujeme si Vás touto cestou oslovit ve věci probíhajícího společného jednání o návrhu územního plánu obce Kateřinice. Jsme vlastníky pozemků v obci Kateřinice, číslo listu vlastnictví 474, parcelní číslo 1493, 2686/2 a 1506/1, které se nachází v těsné blízkosti rozcestí „pod Chladnou“.

Dle návrhu územního plánu je v této lokalitě navrženo rozšíření zastavitelného území, konkrétně plochy SV.070 a SV.071 v rámci zastavitelné plochy Z.26, s cílem realizace výstavby rodinných domů. Toto rozšíření akcentuje význam rozcestí v sedle a navazuje na stávající zástavbu západně pod rozcestím.

Vzhledem k těmto skutečnostem a s ohledem na identické důvody, které vedly k návrhu rozšíření zastavitelného území v této lokalitě, bychom rádi požádali o zahrnutí našich pozemků, parcelní číslo 1493, 2686/2 a 1506/1 do tohoto návrhu. Uvítáme však i zahrnutí jednoho z pozemků 1493 nebo 1506/1 samostatně. V současné době jsou naše pozemky vedeny jako zemědělská plocha, avšak jejich poloha a potenciál jsou v souladu s plánovaným rozvojem a využitím území k výstavbě rodinných domů.

Doplněním našich pozemků do územního plánu by došlo k harmonickému rozvoji této oblasti a efektivnímu využití území, které by přispělo k celkovému zlepšení infrastruktury a životního prostředí v obci Kateřinice. Navíc by to umožnilo případnou rekonstrukci a rozšíření stávající komunikace, což by bylo přínosem pro obyvatele této lokality.

Bohužel nejsme schopni se osobně účastnit besedy k navrhovanému územnímu plánu, věříme však, že naše žádost bude posouzena kladně a že bude možné zahrnout naše pozemky do plánovaného rozšíření zastavitelného území. Předem Vám děkujeme za Vaši vstřícnost a čas věnovaný této žádosti. Zároveň jako vlastník pozemků v obci Kateřinice,

číslo listu vlastnictví 1172, parcelní číslo 1412/5, 1417/1, 1417/2, 1419/1 a 1419/2 které se nachází v lokalitě „Požářiska“, v sousedství zastavitelné plochy SV.558, bych rád požádal o zahrnutí zmíněných pozemků do zastavitelné plochy, která by navazovala na stávající zastavitelnou plochu SV.558.

Jak jsem již uváděl v žádosti, kterou jsem zaslal v lednu 2024, důvodem je výstavba rodinného domu v této lokalitě, kde vlastním zemědělskou půdu a les, dům však nikoliv. Jsem přesvědčen, že navrhovaná změna bude přínosem pro péči o okolní krajinu a bude rovněž v nejlepším zájmu obce.

Vyhodnocení: připomínka se zamítá

Odůvodnění: pozemky nebyly součástí zadání ÚP, nebyly proto vyhodnoceny v rámci zpracované dokumentace SEA, vzhledem k nesouhlasnému stanovisku dotčeného orgánu ochrany ZPF a ochrany přírody a krajiny, musíme již vymezené plochy redukovat, nikoliv přidávat.

M. V. a V. V., připomínka ze dne 21.6.2024

Žádají o úpravu návrhu ÚP pro p.č. 986/4 a 986/6 k.ú. Kateřinice, které jsou začleněny ke hřbitovu OH – 034 občanská vybavenost a hřbitovy.

Žádají začlenění parcel do jiné plochy, aby se daly i nadále využívat jako zahrada.

Vyhodnocení: připomínce se vyhovuje.

Uvedené rozšíření plochy hřbitova bude částečně opraveno dle požadavků vlastníků (pozemek č. 986/4 zůstane plochou pro hřbitov, p. č. 986/6 se přiřadí do stabilizované plochy smíšených obytných).

Ad.II Vyhodnocení připomínek po veřejném projednání

Připomínky oprávněných investorů:

NET4GAS, Praha4 – Nusle, ze dne 27.5.2026 s čj.: 4725/26/OVP/N

Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a OP telekomunikačního vedení NET4GAS. Bez připomínek

Vyhodnocení: bereme na vědomí

Připomínky občanů:

M. Z., Ratiboř, připomínka ze dne 8.7.2026

Tyto připomínky se týkají zejména lokalit Skočov a Březiny.

1. Lokalita Skočov (R.905, SV.031, US.01, US.10 PS.09)

V účinném Územním plánu obce Kateřinice, který nabyl účinnosti dne 23.09.2010 (dále jen „účinný ÚP“), se pozemky parc. č. 117/13, 117/14, 117/7, 117/11, 117/12, 117/05, 117/8, 117/9, 79/1, 79/2, 79/4, 79/3, 881/1, 881/2, 76 a 77 (viz příloha č. 1) nachází v zastavitelném

území obce, v návrhové ploše smíšené obytné SO č. 15, ve které je stanoveno hlavní využití bydlení, rekreace i občanské vybavení s výměrou 6,58 ha. Plocha SO č. 15 byla zároveň podmíněna zpracováním územní studie, která měla prověřit možnost zastavitelnosti, s podmínkou vložení dat do evidence územně plánovací činnosti do konce r. 2013. Územní studie zpracována nebyla, a tak podmínka ke konci r. 2013 pozbyla platnosti. Návrh ÚP nově plochu SO č. 15 dělí na zastavitelnou plochu SV.031 s výměrou 3,42 ha, PU.030 a plochu územní rezervy R.905. Navrhované řešení vypouští 3,16 ha, které je v účinném ÚP možné zastavět. Nově je rovněž pro rozhodování v území stanovena podmínka pořízení územní studie (US.01 a US.10) a uzavření plánovací smlouvy (PS.09).

Připomínka č. 1.1 – proti vymezení územní rezervy R.905:

Návrh:

Požaduji zachování celé lokality jako zastavitelné plochy tak, jak je tomu v účinném ÚP.

Odůvodnění:

Jako vlastník dotčených parcel jsem v rámci přípravy výstavby již provedl doložitelné kroky k umožnění samotné výstavby rodinných domů. Ve spolupráci s Městským úřadem Vsetín jsem, i přes to, že podmínka zpracování územní studie pozbyla platnosti, nechal vypracovat zastavovací „urbanistickou studii“ architektem (viz příloha č. 2), která prověřila možné vnitřní uspořádání zástavby vč. řešení dopravní infrastruktury a veřejného prostranství. Na základě této studie zastavitelnosti již vydal příslušný úřad Městského úřadu Vsetín v rámci řízení o dělení a scelování pozemků souhlas k úpravě pozemků (viz příloha č. 3). Zároveň byla zpracována projektová dokumentace na osm rodinných domů a neveřejnou účelovou komunikaci. Dne 1. 7. 2026 vydal Městský úřad Vsetín, OÚPSŘaD, Rozhodnutí povolení záměru, kterým v uvedené lokalitě povoluje stavbu osmi rodinných domů a neveřejnou účelovou komunikaci (příloha č. 4). Tyto povolené stavby zasahují do všech parcel, které se nacházejí v lokalitě R.905.

V textové části návrhu ÚP je právě lokalita Skočov výlučně jmenována jako hlavní rozvojové území obce, avšak není z něj zřejmé, a mimo obecných formulací o potřebě redukce zastavitelných ploch ani řádně odůvodněné, proč právě tato lokalita pozbývá zastavitelnosti (R.905) vůči jinému vyššímu veřejnému zájmu a popř. proč nebyla zvolena šetrnější varianta. Pozemky, u kterých byla vypuštěna zastavitelnost (R.905), se dle eKatalogu BPEJ nachází ve IV. třídě ochrany ZPF. Navržené řešení je navíc nepřiměřené i z toho důvodu, že dotčená lokalita není pouze hypotetickou rozvojovou plochou, ale územím již konkrétně připravovaným k výstavbě, z čehož plyne spíše upřednostnění takové lokality, nikoliv neodůvodněné změny jejích podmínek pro využití. Takový postup je v rozporu s požadavkem přiměřenosti zásahu do vlastnického práva, s požadavkem ochrany legitimního očekávání vlastníka ve smyslu přípravy výstavby, porušuje princip kontinuity a v neposlední řadě je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, které mají směřovat k hospodárnému a racionálnímu využívání území (viz rozsudek NSS sp. zn. 1 Ao 7/2010, který popisuje zásadu proporcionality).

Připomínka č. 1.2 – proti podmínce územní studie US.01 a US.10:

Návrh:

Požaduji prověření podmínky ve smyslu úplného vypuštění nebo úprav územní studie US.01 a US.10 pro lokalitu Skočov, popř. vypuštění pozemků, pro něž jsem nechal vypracovat

urbanistickou studii zastavitelnosti, která byla konzultována s příslušným orgánem Městského úřadu Vsetín.

Odůvodnění:

Jako vlastník dotčených parcel jsem v rámci přípravy výstavby již provedl doložitelné kroky k umožnění samotné výstavby rodinných domů. Ve spolupráci s Městským úřadem Vsetín jsem, i přes to, že podmínka zpracování územní studie pozbyla platnosti, nechal vypracovat zastavovací urbanistickou studii architektem (viz příloha č. 2), která prověřila možné vnitřní uspořádání zástavby vč. řešení dopravní infrastruktury a veřejného prostranství.

Návrh ÚP nově stanovuje podmínku zpracování územní studie pro lokalitu Skočov (US.01 a US.10), jejíž rozsah je vymezen ve výkrese základního členění území I/01, aniž by vysvětlil, proč dosavadní prověření území, které jsem nechal v dobré víře nad rámec platných podmínek pro využití území zpracovat, nepostačuje a proč je třeba ukládat blokující podmínku právě v této lokalitě. Zpracovaná urbanistická studie zastavitelnosti spíše naplňuje požadavky uvedené v odůvodnění řešení, a to „*Pro obě návrhové plochy SV je stanovena podmínka zpracování územní studie, jejímž cílem je zejména vymezení ploch veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) pro obslužnost rodinných domů a případné dopravní napojení lokality od jihu.*“. Pokud pořizovatel nebo zpracovatel na podmínce v území trvá, mělo by být konkrétněji uvedeno, jaké požadavky spojené s lokalitou Skočov zůstávají nevyřešené, a to i přes to, že zastavovací urbanistická studie není zpracována podle § 67 a násl. stavebního zákona (viz rozsudek NSS sp. zn. 7 As 30/2020, podle kterého musí územní plán v textové části vymezit alespoň základní podmínky pro její pořízení, resp. územní studie by měla být odůvodněna konkrétními územně plánovacími důvody).

Připomínka č. 1.3 – proti podmínce plánovací smlouvy PS.09

Návrh:

Požaduji vypuštění podmínky plánovací smlouvy pro dotčenou část lokality Skočov.

Odůvodnění:

Dle § 81 odst. 3 stavebního zákona je možné institutem plánovacích smluv podmínit využití vymezeného území, avšak taková podmínka musí mít jasně definované náležitosti podle stavebního zákona vůči konkrétní lokalitě. V textové části výroku návrhu ÚP je obsah stanoven obecně, bez spojitosti s územím a konkrétním účelem, který je smlouvou podmiňován. Podmínka se nově stanovuje pro plochy PS.01 – PS.28, což je většina nově vymezených zastavitelných ploch. Rovněž nejsou návrhem ÚP stanoveny přesné podmínky pro uzavření takové smlouvy, jelikož jsou používány formulace jako „zejména“ nebo „zpravidla“.

Ve spojení s nově stanovenou podmínkou pořízení územní studie se jedná o neurčitou kumulaci omezení skutečného využití území a zakládá nepředvídatelnost při jeho naplňování, resp. libovůli samosprávy při stanovení požadavků (viz rozsudek NSS sp. zn. 5 As 175/2014). Takovému výkladu i napovídá samotné odůvodnění podmínek pro uzavření plánovací smlouvy, ze kterého plyne, že je možné vše – zmenšení (dělení) plochy, rozšíření plochy, není určen rozsah smlouvy, jelikož se podmínky vztahují na veškerou veřejnou infrastrukturu, není definován okruh majetkoprávních vztahů a ani koordinační problém, který je stanovením uzavření plánovacích smluv sledován.

2. Lokalita Březiny (SV.021, SV.022, PS.07, PS.08, U.02)

V účinném ÚP se pozemky parc. č. 730/11, 730/10, 730/7, 730/39, 730/18, 730/44, 730/45, 730/46 (viz příloha č. 5) nachází v zastavitelném území obce, v návrhové ploše bydlení individuální BI č. 3, ve které je stanoveno hlavní využití bydlení, ve které převažuje bydlení v rodinných domech s výměrou 4,63 ha. Návrh ÚP nově plochu BI č. 3 dělí na zastavitelnou plochu SV.022 s výměrou 2,07 ha, SV.105 s výměrou 0,5 ha, SV.021 s výměrou 0,96 ha a PU.106, přičemž zároveň dochází k vypuštění zastavitelnosti na severozápadní části plochy BI č. 3. Navrhované řešení vypouští 1,1 ha, které je v účinném ÚP možné zastavět. Nově je lokalita řešena jako území s prvky regulačního plánu, rovněž pro rozhodování v území stanovena etapizace a podmínka uzavření plánovací smlouvy (PS.07 a PS.08).

Připomínka č. 2.1 – proti redukci, resp. řešení zastavitelné plochy SV.022 a úpravy vymezení PU.106:

Návrh:

Požaduji zachování celé lokality jako zastavitelné plochy tak, jak je tomu v účinném ÚP nebo min. respektovat zpracovanou urbanistickou studii s ohledem na pozemek parc. č. 730/39.

Odůvodnění:

Jako vlastník dotčených parcel jsem v rámci přípravy výstavby již provedl doložitelné kroky k umožnění samotné výstavby rodinných domů. Ve spolupráci s Městským úřadem Vsetín jsem obdobně jako u řešení lokality Skočov nechal vypracovat urbanistickou studii zastavitelnosti architektem (viz příloha č. 6), která prověřila možné vnitřní uspořádání zástavby vč. řešení dopravní infrastruktury a veřejného prostranství. Na základě této studie vydal příslušný úřad Městského úřadu Vsetín v rámci řízení o dělení a scelování pozemků souhlas k rozdělení pozemků (viz příloha č. 7). Jelikož nejsem v lokalitě jediným vlastníkem pozemků dle KN, jednal jsem i se sousedními vlastníky, kteří byli se zastavovací studií seznámeni a rovněž vyjádřili předběžný souhlas s plánovaným řešením, což návrh ÚP nikterak nereflktuje.

Obdobně jako je tomu v odůvodnění připomínky č. 1.1 – V textové části návrhu ÚP je lokalita Březiny (SV.022 a SV.105) vedena jako významné rozvojové území, přičemž z něj mimo obecné formulace o potřebě redukci zastavitelných ploch není zřejmé, proč došlo k redukci zastavitelnosti. Navržené řešení je navíc nepřiměřené i z toho důvodu, že dotčená lokalita není pouze hypotetickou rozvojovou plochou, ale územím již konkrétně připravovaným k výstavbě. Takový postup je v rozporu s požadavkem přiměřenosti zásahu do vlastnického práva, s požadavkem ochrany legitimního očekávání vlastníka ve smyslu přípravy výstavby, porušuje princip kontinuity a v neposlední řadě je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, které mají směřovat k hospodárnému a racionálnímu využívání území (viz rozsudek NSS sp. zn. 1 Ao 7/2010, který popisuje zásadu proporcionality).

Připomínka č. 2.2 – proti zařazení lokality Březiny do části územního plánu s prvky regulačního plánu U.02

Návrh:

Požaduji, aby lokalita Březiny nebyla zahrnuta do části územního plánu s prvky regulačního plánu U.02.

Odůvodnění:

Jako vlastník dotčených parcel jsem v rámci přípravy výstavby již provedl doložitelné kroky k umožnění samotné výstavby rodinných domů. Ve spolupráci s Městským úřadem Vsetín a zejména s městským architektem jsem, i přes to, že podmínka zpracování územní studie není stanovena, nechal vypracovat urbanistickou studii zastavitelnosti architektem (viz příloha č. 6), která prověřila možné vnitřní uspořádání zástavby vč. řešení dopravní infrastruktury a veřejného prostranství.

Navrhované řešení, resp. podmínky stanovené textovou částí výroku ve spojení s výkresem územního plánu s prvky regulačního plánu – část 1, se od mého projednaného návrhu výrazně neliší, spíše naplňuje společné urbanistické principy – st. čára, zaokrouhlení lokality apod. Proto požaduji, aby návrh ÚP respektoval již uskutečněné kroky vedoucí k výstavbě v této lokalitě. Mám za to, že z hlediska charakteru území podle § 41 stavebního zákona, je řešení urbanistické studie zastavitelnosti lépe opodstatněné, jelikož počítá s nižší intenzitou zástavby, a to s celkem 26 RD oproti 32 RD, které jsou stanoveny částí územního plánu s prvky regulačního plánu, také řešení dopravní infrastruktury nezakládá dojem „satelitového městečka“. Vypustíme-li vymezení prvků regulačního plánu, rozvoj v území bude i tak koordinovaný, jelikož bude nezbytné naplnit stanovenou etapizaci. Striktní vymezení PU.106 nepřipustně narušuje souvislost parcel v mém vlastnictví.

Takové řešení je svévolným porušením legitimního očekávání a nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv vzhledem k tomu, že bylo území připravováno k výstavbě (viz NSS sp. zn. 5 As 340/2020-34).

Přípomínka č. 2.3 – proti podmínce plánovací smlouvy PS.07 a PS.08

Návrh:

Požaduji vypuštění podmínky plánovací smlouvy pro lokalitu Březiny.

Odůvodnění:

Viz odůvodnění připomínky č. 1.3 s tím, že jsou odkazy na územní studii zaměnitelné na připomínku č. 2.2 tedy na podmínky prvků regulačního plánu.

Souhrnný komentář podavatele připomínek k lokalitě Skočov a Březiny

Vzhledem k odůvodněním uvedenému u připomínek č. 1.1, 1.2 a 1.3 je patrné, že je zvolené řešení nepřiměřené a nepřezkoumatelné.

*Mimo to podavatel upozorňuje, že řešení lokality Skočov **zakládá dle jeho názoru i nárok na náhradu za změnu v území** podle § 102 starého stavebního zákona, resp. § 133 a násl. současného stavebního zákona, přičemž si touto písemností podavatel vyhrazuje jeho případné samostatné uplatnění. V případě, že bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a tato nebyla zapsána do evidence územně plánovací činnosti, lhůta dle § 102 odst. 3 se prodlužuje o dobu, o kterou byla lhůta do 4 let od vydání ÚP Kateřinice překročena. Vzhledem k tomu, že územní studie nebyla pro danou lokalitu zpracována vůbec, mám za to, že náhrada za změnu v území se vztahuje i na mě. Zároveň je vždy možné s ohledem na prokazatelně vynaložené náklady uplatňovat náhrady podle občanského zákoníku.*

Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území leží na obci, která pořídila, resp. by vydala nový územní plán.

*Podle ustálené judikatury NSS (např. rozsudek NSS č. j. 1 Ao 1/2009–120) musí být zásah do vlastnického práva v územním plánování podroben **testu proporcionality**, tj.:*

1. **Vhodnost** – není prokázáno, že změna na územní rezervu sleduje legitimní cíl. Územní rezerva slouží k prověření budoucího využití a k ochraně území pro uvažovaný záměr – v tomto případě však možnost využití území byla již prověřena a jsou činěny kroky směřující k využití území pro výstavbu RD (...).
2. **Potřebnost** – není doloženo, proč nelze cílů a úkolů územního plánování (např. potřeba zastavitelných ploch atd.) dosáhnout méně omezujícím způsobem ve srovnání s jiným řešením, vypuštěním jiných lokalit apod.
3. **Přiměřenost** – zásah je zjevně nepřiměřený vzhledem k dopadům na vlastníka a s ohledem na vynaložená náklady.

Dále:

- Došlo k **porušení principu legitimního očekávání** (viz např. NSS č. j. 6 Ao 5/2011), neboť vlastník doposud jedná v důvěře v platný územní plán.
- Lokalita je **reálně připravena k výstavbě**, což z ní činí plochu prioritní oproti nově navrhovaným lokalitám.
- **Vypuštění těchto zastavitelných ploch není podloženo konkrétním veřejným zájmem ani věcným odůvodněním.**

Zásahy do vlastnického práva musí mít výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. Pokud však zásah přesáhne spravedlivou míru, kterou je vlastník oprávněně schopen snášet, tomuto vlastníku je třeba zajistit adekvátní náhradu (čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod).

Vyhodnocení souhrnného komentáře: V odůvodnění jednotlivých připomínek je prokázáno, že zvolené řešení není nepřiměřené a nepřezkoumatelné. Opírá se o stanoviska dotčených orgánů ochrany ZPF a přírody a krajiny, jejichž stanoviska byla dohodnuta a předložené řešení tak odpovídá konsenzu, který byl DO schválen.

Při uplatnění nároku na náhradu v území bude vlastník dokládat kdy a za jakých podmínek ke škodě vydáním nového ÚP došlo.

Ad.1. vymezení územní rezervy pro výstavbu pro bydlení je výsledkem dohodovacích řízení s DO

Ad.2 a Ad.3 potřebnost a přiměřenost je doložena v odůvodněních jednotlivých připomínek (viz. výše), dále je vhodné uvést, že právní nárok na to, aby nemovitosti jednotlivce byly podrobeny veřejnoprávní regulaci, která mu konvenuje, či v daném případě zcela konvenuje, není založen ani právními předpisy ani ustálenou judikaturou správních soudů a nepatří mezi základní práva. Je také nezbytné uvést, že neexistuje právní nárok na kontinuitu regulace územně plánovací dokumentací.

Nebylo ovšem možné zachovat dotčené lokality beze změn, neboť územní plán musí reflektovat právní předpisy účinné v době svého vydání.

Pořizovatel se domnívá, že k zásahu do vlastnického práva nedošlo, vlastník může se svými pozemky zacházet stávajícím způsobem. Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S vlastnictvím pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Územním plánem proto nemohl být na svých právech zkrácen.

Vyhodnocení připomínek:

Připomínka 1.1. se zamítá

Odůvodnění: Vymezení zastavitelných ploch v návrhu ÚP vychází z komplexní rozvahy o potřebách rozvoje obce, provedené na základě demografické prognózy, analýzy využití zastavěného území, reálné potřeby zastavitelných ploch a požadavku na hospodárné využívání území. Součástí této rozvahy byla i redukce části dosud nevyužitých zastavitelných ploch tak, aby jejich rozsah odpovídal skutečným potřebám rozvoje obce a současně respektoval veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu. Návrh ÚP proto nepřebírá automaticky veškeré zastavitelné plochy z dosavadního územního plánu, ale jejich rozsah přiměřeně optimalizuje. K množství návrhových ploch vyjádřil orgán ochrany ZPF souhlas (podrobněji viz kap. K a M odůvodnění ÚP).

Návrh ÚP přitom zachovává podstatnou část zastavitelných ploch ve vlastnictví podatele. Zásah do jeho vlastnických práv proto nelze považovat za nepřiměřený ani za porušení principu proporcionality. Rovněž nelze dovozovat porušení legitimního očekávání, neboť kroky směřující k přípravě výstavby byly činěny až po společném jednání o návrhu územního plánu.

Dotčené orgány při projednávání návrhu ÚP uplatnily negativní stanoviska z hledisek ochrany ZPF a krajinného rázu. Aby bylo možno vůbec pokračovat v pořizování ÚP, bylo nutno redukcí ploch s nimi dohodnout. Proběhla řada dohodovacích řízení s dotčenými orgány. Jejich výsledkem je předložený návrh ÚP pro veřejné projednání. Pořizovatel i zpracovatel se snažili o zachování maximálního množství ploch, ale statistické údaje o demografickém vývoji obce nepřevážily veřejný zájem ochrany ZPF a krajinného rázu. Vlastník sice operuje pojmem legitimní očekávání, vycházející z platného ÚP, ale dokument je už 16 let v platnosti. Mezitím se změnila řada zákonů, především se zpřísnil pohled dotčených orgánů na ochranu zemědělského půdního fondu.

Z ustálené judikatury vyplývá, že se nelze dovolávat ochrany legitimního očekávání spočívající ve spoléhání se na neměnnost územního plánu, k tomu např. usnesení Ústavního soudu ze dne 10.04.2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17: „(...) na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“. Ať již vlastník pozemků domnělé legitimní očekávání vyvozuje z podoby dosavadního Územního plánu Kateřinice, či z verze návrhu nového Územního plánu pro veřejné projednání, s ohledem na výše uvedené je nutno konstatovat, že ani v jednom případě nebylo založeno legitimní očekávání v to, že výstavba ve všech jeho plochách bude realizována.

Připomínka 1.2. se zamítá

Odůvodnění: Podmínka zpracování územní studie je stanovena z důvodu zajištění koordinovaného urbanistického řešení celé rozvojové lokality, zejména koncepce veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a etapizace rozvoje.

Podmínka pro podrobnější řešení území územní studií je přiměřeným nástrojem pro prověření návrhu lokality. Zadání ÚS určuje samospráva s jednoznačnou pravomocí ovlivňovat rozvoj obce a její urbanistickou koncepci. Vlastník nemovitostí uvádí, že podmínka ÚS. 01 a ÚS. 10 pro lokalitu Skočov je nadbytečná. Je to však právě naopak: obec musí hájit stanovenou koncepci rozvoje obce s ohledem na místní hodnoty. Ve veřejném zájmu prostřednictvím územního plánu, hájí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně architektonického dědictví. Úkolem územního plánování je zejména stanovovat koncepci rozvoje, prověřovat a posuzovat potřebu změn s ohledem na veřejný zájem. Veřejným zájmem není zatížit lokalitu (území obce) nárůstem obyvatel, pro kterou by nestačila kapacita občanské vybavenosti, a vyvolala by nutnost její další výstavby.

Naopak tím, že jsou navrženy ÚS pro lokalitu Skočov je spolupráce s vlastníkem pozemků jednoznačně daná. ÚS jsou předpokladem pro vytvoření podmínek pro optimální řešení území.

Obec koná s péčí řádného hospodáře, který musí hájit jak veřejné zájmy (ochrana ZPF, ochrana krajiny), tak umožnit přiměřený rozvoj území. Ten musí vycházet z historických zvyklostí, charakteru zástavby a kapacit veřejné infrastruktury.

Jde o přirozený důsledek zákonem předvídaného postupu, který obcím umožňuje podmínit změny v území zpracováním územní studie.

Zpracování ÚS nemůže tak být označeno za libovůli obce a nepřiměřené omezení vlastnických práv. Tyto argumenty obec odmítá jako liché s odkazem na výše uvedené důvody.

Zpracování územní studie je v souladu s platnou a účinnou právní úpravou. Požadavky na to, aby tyto podmínky nebyly neodůvodněné, nepřiměřené či jinak diskriminační, jsou v tomto případě splněny

Připomínka 1.3. se zamítá

Odůvodnění: Podmínka uzavření plánovací smlouvy sleduje zajištění realizace a financování související veřejné infrastruktury a představuje standardní nástroj koordinace rozvoje rozsáhlejších rozvojových území. Plánovací smlouva se s Obcí zpravidla uzavírá až v okamžiku, kdy je znám konkrétní záměr, jeho rozsah a předpokládaný dopad na technickou infrastrukturu. Stanovení přesnějších podmínek PS tak vychází z koordinace požadavků investora a možností Obce.

Uzavření plánovací smlouvy je legitimním nástrojem Obce na zainteresování investora na rozvoji infrastruktury, nikoliv na vytvoření překážek bránící investorovi v činnosti.

Obec využívá zákonného nástroje podmínění změn v území uzavřením plánovací smlouvy, který vyplývá z § 81 odst. 3 Stavebního zákona (nového), a který je ze své povahy založen na principu smluvní volnosti. Připomínky vlastníka nemovitostí směřující právě proti tomuto elementárnímu znaku institutu plánovací smlouvy, tj. smluvní volnosti stran, tak nejsou namístě.

Postavení Obce při jednání o obsahu plánovací smlouvy vyplývá z podstaty právní úpravy v § 81 odst. 3 nového Stavebního zákona, tedy ze zákonem připuštěné možnosti podmínit změny v území uzavřením plánovací smlouvy. Jedná se tedy o logický důsledek daného zákonného institutu. Vzhledem ke skutečnosti, že je to Obec, kdo je zákonem povolán k tomu, aby hájila veřejný zájem na udržitelném využití svého území, je naprosto smysluplné, aby k tomuto úkolu byla vybavena efektivními nástroji.

Je plně v souladu s platnou a účinnou právní úpravou, aby Obec podmínila využití území uzavřením plánovací smlouvy, přičemž je rovněž legální a i očekávatelné, že si Obec bude v jednání o plánovací smlouvě klást požadavky, jejichž smyslem a účelem je navázání korektní a spravedlivé spolupráce mezi Obcí a investorem. Je nutno připomenout, že je to právě Obec, kdo je povolán k ochraně veřejného zájmu na udržitelném využití jejího území, a je proto logické, aby pro hájení tohoto zájmu byla vybavena příslušnými efektivními nástroji. Vlastník nemovitostí nemůže očekávat, že mu bude vždy v každé lokalitě umožněna výstavba bez jakýchkoli dalších podmínek či požadavků dotčené obce. Požadavek Obce na smluvní zakotvení součinnosti investora při realizaci veřejné infrastruktury je důvodný a přiměřený, jak bylo uvedeno výše.

Lze proto shrnout, že stanovení podmínky uzavření plánovací smlouvy je v souladu s platnou a účinnou právní úpravou.

Připomínka 2.1. se zamítá

Odůvodnění: Vymezení zastavitelných ploch v návrhu ÚP vychází z komplexní rozvahy o potřebách rozvoje obce, provedené na základě demografické prognózy, analýzy využití zastavěného území, reálné potřeby zastavitelných ploch a požadavku na hospodárné využívání území. Součástí této rozvahy byla i redukce části dosud nevyužitých

zastavitelných ploch tak, aby jejich rozsah odpovídal skutečným potřebám rozvoje obce a současně respektoval veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu. Návrh ÚP proto nepřebírá automaticky veškeré zastavitelné plochy z dosavadního územního plánu, ale jejich rozsah přiměřeně optimalizuje. K množství návrhových ploch vyjádřil orgán ochrany ZPF souhlas (podrobněji viz kap. K a M odůvodnění ÚP).

Návrh ÚP přitom zachovává podstatnou část zastavitelných ploch ve vlastnictví podatele. Zásah do jeho vlastnických práv proto nelze považovat za nepřiměřený ani za porušení principu proporcionality. Rovněž nelze dovozovat porušení legitimního očekávání, neboť kroky směřující k přípravě výstavby byly činěny až po společném jednání o návrhu územního plánu.

Platný ÚP je z června roku 2009, od té doby měl vlastník dostatek času své záměry realizovat. Jeho aktivita nastala po zveřejnění návrhu ÚP pro společné jednání, tj. v červnu 2024.

Dotčené orgány při projednávání návrhu ÚP uplatnily negativní stanoviska z hledisek ochrany ZPF a krajinného rázu. Aby bylo možno vůbec pokračovat v pořizování ÚP, bylo nutno redukcí ploch s nimi dohodnout. Proběhla řada dohodovacích řízení s dotčenými orgány. Jejich výsledkem je předložený návrh ÚP pro veřejné projednání. Pořizovatel i zpracovatel se snažili o zachování maximálního množství ploch, ale statistické údaje o demografickém vývoji obce nepřevážily veřejný zájem ochrany ZPF a krajinného rázu. Vlastník sice operuje pojmem legitimní očekávání, vycházející z platného ÚP, ale dokument je už 16 let v platnosti. Mezitím se změnila řada zákonů, především se zpřísnil pohled dotčených orgánů na ochranu zemědělského půdního fondu.

Z ustálené judikatury vyplývá, že se nelze dovolávat ochrany legitimního očekávání spočívající ve spoléhání se na neměnnost územního plánu, k tomu např. usnesení Ústavního soudu ze dne 10.04.2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17: „(...) na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí.“. Ať již vlastník pozemků domněle legitimní očekávání vyvozuje z podoby dosavadního Územního plánu Kateřinice, či z verze návrhu nového Územního plánu pro veřejné projednání, s ohledem na výše uvedené je nutno konstatovat, že ani v jednom případě nebylo založeno legitimní očekávání v to, že výstavba ve všech jeho plochách bude realizována.

Připomínka 2.2. se zamítá

Odůvodnění: *Zařazení lokality do části územního plánu s prvky regulačního plánu je odůvodněno potřebou zajistit jednotnou urbanistickou koncepci celé rozvojové lokality, zejména uspořádání veřejných prostranství, dopravní obsluhy, prostorového uspořádání a návaznosti jednotlivých staveb. Podmínky regulačního plánu jsou přiměřeným nástrojem pro vytváření kvalitních urbanistických lokalit. Samospráva má jednoznačnou pravomoc ovlivňovat rozvoj obce a její urbanistickou koncepci.*

Obec musí hájit stanovenou koncepci rozvoje obce s ohledem na místní hodnoty. Ve veřejném zájmu prostřednictvím územního plánu, hájí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně architektonického dědictví. Úkolem územního plánování je zejména stanovovat koncepci rozvoje, prověřovat a posuzovat potřebu změn s ohledem na veřejný zájem. Jde o přirozený důsledek zákonem předvídaného postupu, který obcím umožňuje podmínit změny v území stanovením podmínek prvků regulačního plánu. V žádném případě se tak nejedná o nepřiměřený zásah do vlastnických práv.

Připomínka 2.3. se zamítá

Odůvodnění: Podmínka uzavření plánovací smlouvy sleduje zajištění realizace a financování související veřejné infrastruktury a představuje standardní nástroj koordinace rozvoje rozsáhlejších rozvojových území. Navržené podmínky jsou přiměřené významu a rozsahu řešeného rozvojového území a sledují veřejný zájem na koordinovaném a kvalitním rozvoji obce.

Uzavření plánovací smlouvy je legitimním nástrojem Obce na zainteresování investora na rozvoji infrastruktury, nikoliv na vytvoření překážek bránící investorovi v činnosti.

Obec využívá zákonného nástroje podmínění změn v území uzavřením plánovací smlouvy, který vyplývá z § 81 odst. 3 Stavebního zákona (nového), a který je ze své povahy založen na principu smluvní volnosti. Připomínky vlastníka nemovitostí směřující právě proti tomuto elementárnímu znaku institutu plánovací smlouvy, tj. smluvní volnosti stran, tak nejsou namístě.

Postavení Obce při jednání o obsahu plánovací smlouvy vyplývá z podstaty právní úpravy v § 81 odst. 3 nového Stavebního zákona, tedy ze zákonem připuštěné možnosti podmínit změny v území uzavřením plánovací smlouvy. Jedná se tedy o logický důsledek daného zákonného institutu. Vzhledem ke skutečnosti, že je to Obec, kdo je zákonem povolán k tomu, aby hájila veřejný zájem na udržitelném využití svého území, je naprosto smysluplné, aby k tomuto úkolu byla vybavena efektivními nástroji.

Je plně v souladu s platnou a účinnou právní úpravou, aby Obec podmínila využití území uzavřením plánovací smlouvy, přičemž je rovněž legální a i očekávatelné, že si Obec bude v jednání o plánovací smlouvě klást požadavky, jejichž smyslem a účelem je navázání korektní a spravedlivé spolupráce mezi Obcí a investorem. Je nutno připomenout, že je to právě Obec, kdo je povolán k ochraně veřejného zájmu na udržitelném využití jejího území, a je proto logické, aby pro hájení tohoto zájmu byla vybavena příslušnými efektivními nástroji. Vlastník nemovitostí nemůže očekávat, že mu bude vždy v každé lokalitě umožněna výstavba bez jakýchkoli dalších podmínek či požadavků dotčené obce. Požadavek Obce na smluvní zakotvení součinnosti investora při realizaci veřejné infrastruktury je důvodný a přiměřený, jak bylo uvedeno výše.

Lze proto shrnout, že stanovení podmínky uzavření plánovací smlouvy je v souladu s platnou a účinnou právní úpravou.

Ing.arch. Jarmila Filipová
zástupce pořizovatele

Ing.Vojtěch Zubíček, Ph.D.
určený zastupitel