

P.1.6.1 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínka se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V odůvodnění připomínky není podloženo, zda by nárůst plochy výrobně obslužného areálu o 3 % plochy, který se koncepčně vyvíjí a realizuje 25 let včetně nové obchvatové silnice, způsobil takové zatížení prachem, hlukem, které nesplní hygienické požadavky.

Požadavek nové rozvojové plochy na infrastrukturu řešit obecnou podmínkou bez vazby na konkrétní zařízení.

Q VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH DLE § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Veřejnost dle § 52 neuplatnila žádnou připomínku.

R ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

R.1.1 ROZHODNUTÍ O NÁMITCE METROPOLITNÍ KAPITULY U SV. VÍTA V PRAZE

(dále též „namítající“), podané proti návrhu změny č. 5 územního plánu Hostouň (dále též „změna ÚP“) v návaznosti na veřejné projednání dne 19. září 2023

R.1.1.1 KOPIE PODSTATNÝCH ČÁSTÍ TEXTU NÁMITKY

A. Aktivní legitimace, vymezení území dotčeného námitkou:

Metropolitní kapitula je vlastníkem pozemku parc. č. 163/2 zapsaného na LV č. 394 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, pro katastrálním územím Hostouň u Píahy, obec Hostouň (dále jen „dotčený pozemek“).

Na dotčeném pozemku jsou stávajícím územním plánem vymezeny plochy s regulativy B2 (nizkopodlažní bydlení B), BZ1 (zahrady v obytné zóně) a MK (místní komunikace).

Navrhovanou změnou č. 5 dochází k nahrazení regulativu B2 regulativem B8 (nizkopodlažní bydlení s omezením počtu bytů).

Podstatnou změnou oproti stávajícímu regulativu B2 je omezení, dle něhož „rodinné domy mohou mít max. 1 bytovou jednotku.“

B. Text námitky

Metropolitní kapitula **nesouhlasí s navrhovaným omezením obsaženým v novém regulativu B8 pro dotčený pozemek, a to v části obsahující omezení, dle něhož rodinné domy mohou mít max. 1 bytovou jednotku.**

Na str. 8 zprávy je uvedeno: „Přehled požadavků obce, schéma mapovým podkladem ČÚZK. Požadavky obce jsou promítnuty do dále uvedené tabulky“. V tabulce je u požadavků č. 11, 12 a 13 (č. 13 zahrnuje dotčený pozemek namítající) výslovně uveden požadavek obce na rodinné domy o 1 bytové jednotce.

Na str. 11 zprávy jsou v požadavku č. 18 (v kopii výkresu základního členění v úplném znění ÚP) vyznačeny stávající zastavitelné plochy, ve kterých obec požaduje omezit kapacitu RD pouze na jeden samostatný byt. Je zde vyznačena i zastavitelná plocha Z3, kterou tvoří dotčený pozemek.

Na str. 12 zprávy je ve shrnutí mj. uveden jednoznačný zájem obce zmírnit dosavadní tempo růstu, kdy za posledních 15 let vzrostl počet obyvatel obce o 50% z 902 na 1359 obyvatel. Jedná se o jeden z nevyšších indexů růstu v regionu kolem Prahy.

Navrhovanou změnou ÚP, zpracovanou na základě požadavků uvedených ve Zprávě, je korigován ÚZEMNÍ PLÁN HOSTOŮŇ, který byl vydán usnesením zastupitelstva obce č. 8/1/2017, účinnosti nabyl 8.2.2017 (dále též „ÚP“). V Odůvodnění ÚP textová část 1. díl/2 (str. 15/48) je uvedeno:

Přírůstek obyvatel za 10 let činil cca 80 obyvatel. Vzhledem k zlepšující se technické infrastruktuře a dalšímu dělení cenových domácností do samostatných bytů lze předpokládat na **10 let přírůstek cca 100 obyvatel**, tj. cca 33 bytových jednotek. Se zohledněním těchto výpočtů, je třeba pro obec navrhnout 1,5 – 2x větší počet ploch (z důvodu možné spekulace s pozemky). **Požadovaný nárůst ploch pro bydlení by měl připravit plochy pro cca 60 – 70 bj.**

počet obyvatel – současný stav (údaj z roku 2012).....	1002
počet obyvatel – navrhovaný počet	max. 100/ 10 roků
celkem obyvatel (pro rok 2022).....	1102

Dle ČSÚ³ měla Hostouň v r. 2022 celkem 1432 ob., což je přírůstek o 330 ob. vyšší, než v tomto roce předpokládal ÚP. V něm navržená regulace stavebního rozvoje vycházela z předpokladu, že s ohledem na tradiční a běžně chápané bydlení v rodinném domě bude RD Užívat a bydlet v něm společně jedna rodina, tj. cca 3 ob./RD.

Po nabytí účinnosti ÚP je obec trvale konfrontována s praxí vlastníků pozemků v zastavitelných plochách, kdy jsou stavěny rodinné domy se 3 stavebně oddělenými byty se samostatnými vchody, přitom jednotlivé byty v RD zjevně neslouží členům jedné rodiny. Ve skutečnosti se jedná o stavby dvojdomků nebo trojdomků (event. řadových rodinných domů), čemuž odpovídá intenzita využití pozemku těchto staveb, vyšší než u běžného rodinného domu. Takováto výstavba na pozemcích určených pro rodinné domy má pro obec řadu negativních důsledků, např. oproti koncepci ÚP znamená výrazně vyšší nárůst počtu obyvatel s negativním dopadem na kvalitu a charakter prostředí obce, což je spojeno i s přetěžováním stávající veřejné infrastruktury (zařízení občanského vybavení, dopravní i technické infrastruktury), která není v účinném územním plánu na tento nárůst obyvatel koncipována.

Výše uvedené problémy ilustruje následující **Přehled lokalit pro výstavbu rodinných domů vymezených v územním plánu HOSTOŮŇ**

³ Viz <https://obec.radekpapez.cz/obec.php?obec=532347>

K tvrzení namítající o nepřiměřenosti regulativu základní kapacity stavby RD/1b.j.

Namítající neuvádí, v čem konkrétně spatřuje nepřiměřenost navrhovaného omezení základní kapacity stavby RD/1b.j.

Obec zvažovala přiměřené řešení kolize veřejného zájmu chráněného obcí (péče obce o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů) se soukromými zájmy vlastníků pozemků v zastavitelných plochách maximalizovat zisk z výstavby rodinného domu s maximálním počtem bytů.

Cílem obce je řešení, které do budoucna zabrání neúměrnému a nežádoucímu nárůstu počtu obyvatel obce v rozporu s koncepcí účinného územního plánu.

Jednou z možností bylo ponechání dosavadní regulace počtu bytů v RD na obecné právní úpravě, uvedené ve vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále též vyhláška), ust. § 2, písm. a) bod 2, dle kterého „ (...) rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, “. To by ovšem znamenalo v ÚP redukovat již vymezené zastavitelné plochy o cca 2/3 jejich rozlohy, Toto řešení nebylo zvoleno ze dvou důvodů:

- za prvé by nadále byla možná výstavba RD se 3 byty s jejími negativními dopady na dosavadní charakter zástavby, který má obec zájem zachovat a respektovat. Nežádoucí cizorodost nové výstavby RD/3bj. ilustrují příklady realizované řadové zástavby v ul. U Tvrze a zástavby dvojdomků, trojdomků v ul. U Přehrady a ve slepé ul. zaústěné do ul. Na Obci;
- za druhé by rozsáhlá redukce zastavitelných ploch byla nepřiměřeným zásahem do očekávání vlastníků pozemků, které by nebylo možné po změně ÚP nadále využít pro výstavbu.

Při vážení kolize veřejného zájmu obce se zájmy vlastníků pozemků v zastavitelných plochách proto obec zvolila řešení přiměřenější pro omezení nežádoucího nárůstu počtu obyvatel obce. Tímto řešením je stanovení základní kapacity rodinných domů na jeden byt, což umožňuje zachovat zastavitelné plochy vymezené v účinném územním plánu a současně to umožňuje vytvořit podmínky pro vznik zástavby respektující dosavadní charakter obce a obvyklou intenzitu využití pozemků RD.

Na základě požadavku zadání změny ÚP a prověření možnosti jeho naplnění byla v návrhu změny ÚP stanovena základní kapacita RD/1b.j. v doposud vymezených zastavitelných plochách se stanovením využití B5, B6, B7 a B8. Tato úprava nedopadá pouze na dotčený pozemek namítající v ploše B8, který je pouze jednou ze zastavitelných ploch.

Obecně nikomu nesvědčí legitimní očekávání, že by jednou přijatý územní plán nemohl být nikdy v budoucnu měněn a že by obec nemohla reagovat na změny poměrů v území či potřeby svých obyvatel či na nedostatky stávající úpravy, na kterou reaguje navrhovaná změna ÚP Hostouň.

K tvrzení, že změna regulativu nereflektuje stávající charakter zástavby přiléhající k dotčenému pozemku ve vlastnictví namítající

Namítající argumentuje svým subjektivním názorem co je urbanisticky vhodným řešením zástavby na části dotčeného pozemku. Odkazuje se přitom na řadovou zástavbu v ul. U Tvrze, která je negativním příkladem narušení charakteru zástavby obce. Názor na možný charakter budoucí zástavby je irelevantní v otázce posouzení přiměřenosti možného zásahu do vlastnického práva namítající a z tohoto názoru namítající nelze dovodit omezení jejich vlastnických práv.

K tvrzení nepřiměřenosti zásahu do vlastnického práva namítající

Není zřejmé, v čem konkrétně namítající spatřuje zásah do svého vlastnického práva, který navíc nijak nespecifikuje, a z čeho dovozuje nepřiměřenost tohoto tvrzeného zásahu.

Z hlediska vážení veřejného zájmu obce a soukromého zájmu vlastníka dotčeného pozemku bylo zvoleno řešení, které nijak nemění právo namítající využít dotčený pozemek k umístění staveb RD, jak je stanoveno v účinném územním plánu. Stejně tak zůstává beze změny územním plánem stanovená minimální výměra 1000m² stavebního pozemku RD. Omezení kapacity RD nedopadá pouze na namítající, vztahuje se na všechny stavby RD na území obce.

Vážený pane starosto, vážené zastupitelstvo obce,

piši vyjádření k návrhu změny Územního plánu obce č. 5, kdy by mělo dojít ke změně mého pozemku č. 1602 ze zastavitelné plochy na zemědělskou půdu. S tímto záměrem NESOUHLASÍM. Na tomto pozemku bych ráda postavila malý RD s garážovým stáním pro svou rodinu, která čítá celkem 4 členy (z toho 2 děti ve věku 9 a 6 let). O změnu územního plánu na stavební parcelu jsme žádali v době, kdy to pro nás bylo aktuální a nikdo nemohl tušit, jaké těžkosti naši rodinu čekají. Žádost podávala ještě jako tehdejší vlastník moje matka a pozemek jsem dostala jako svatební dar. Bohužel krátce po mé svatbě došlo k nečekanému úmrtí mé matky v poměrně mladém věku 50 let. Toto mou původní rodinou velmi otřásl a bylo nutno řešit mnoho věcí. Jen co se situace trochu ustálila a chtěli jsme řešit otázku bydlení (stále jsme byli v podnájmu), tak v dalším roce zemřel tragicky manželův tatínek, můj tchán (aby toho nebylo málo tak v zahraničí) a opět jsme byli na začátku kolotoče problémů. Po dalším roce přišla radostná zpráva a já otěhotněla. Na svět přišla dcera a poté syn. V době čerpání rodičovské dovolené jsme neměli finanční možnosti, jak uskutečnit svůj sen o přízemním domku v Hostouni, odkud má rodina pochází a kam pravidelně jezdíme (nejen se starat o hrobku Náprstků). Nastal další mlíník, a to doba covidová, kdy nikdo asi netušil, co a jak bude, a dosud trvající krize ve stavebnictví – zdražování všude, kam se podíváte. S argumentem, že obec chce zabránit dalšímu rozrůstání obyvatelstva a další výstavbě RD na svém území, nesouhlasím vzhledem k velikosti pozemku, který mám ve vlastnictví. Naopak si dovoluji tvrdit, že jsme mladá rodina, která by obec mohla obohatit. Sama pracuji jako učitelka na 1. stupni ZŠ, syn hraje v přípravce TJ Baník Švermova fotbal a mohl by být v budoucnu posilou Sokola Hostouň, dcera je velmi výtvarně nadaná a manžel pracuje v Praze v automobilovém servisu. Až budeme v obci bydlet, ráda bych se aktivně podílela na jejím zvelebování a udržování tradic.

Proto vás žádám o přehodnocení stanoviska k pozemku č. 1602, aby zůstal zachován jako plocha zastavitelná označením B1 – nízkopodlažní bydlení A a BZ1 – zahrady v obytné zóně.

R.1.2.1.1 ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námítce se částečně vyhovuje.

V účinném územním plánu vymezená zastavitelná plocha HZ4, která byla v návrhu změny ÚP pro veřejné projednání vymezena jako plocha Z5-10 „plocha zastavitelná vč. označení – ke zrušení“, (viz výkr. č. 1 – výkres základního členění území) bude v návrhu změny ÚP pro opakované veřejné projednání vymezena jako zastavitelná plocha. Její součástí budou pozemek namítající parc.č. 1602, pozemek parc.č. 1603 a části pozemků parc.č. 1604 a 1605.

Využití této zastavitelné plochy bude následující:

- plocha bydlení B8 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S OMEZENÍM POČTU BYTŮ. V této ploše mohou mít rodinné domy max. 1 bytovou jednotku;
- BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ.

Nevyhovuje se požadavku namítající, aby pozemek „ ... zůstal zachován jako plocha zastavitelná označením B1- nízkopodlažní bydlení A (...)“.

c) Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podstatou námítky je nesouhlas namítajícího s návrhem změny ÚP, dle kterého se dosavadní zastavitelná plocha HZ4 ruší a využít se mění na plochu Z1 - zemědělská půda, zahrnutou do nezastavěného území.

Požadavek na zrušení uvedené zastavitelné plochy HZ4, zahrnující pozemek namítající, byl uveden ve Zprávě o uplatňování územního plánu Hostouň, kterou zastupitelstvo obce schválilo usnesením č. 4/4/2021 dne 12.4.2021 (dále též „ZOUÚP“, „zpráva“), viz např. str. 8 a str. 10, na které uvedená tabulka obsahuje požadavek č.10, uvádějící pozemek namítající parc.č. 1602, a pozemky parc.č. 1603 a 1605.

V návrhu změny ÚP pro společné jednání i pro veřejné projednání byla proto dosavadní zastavitelná plocha HZ4 zrušena a její využití bylo změněno na plochu Z1 - zemědělská půda, zahrnutá do nezastavěného území (viz výkr. č. 2 HLAVNÍ VÝKRES). Ve výkr. č. 7 (VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORU

R.1.3 ROZHODNUTÍ O NÁMITCE JUDR. MGR. P. ŠKVÁRY

podané proti návrhu změny č. 5 územního plánu Hostouň (dále též „změna ÚP“) v návaznosti na veřejné projednání dne 19. září 2023

R.1.3.1 KOPIE PODSTATNÝCH ČÁSTÍ TEXTU NÁMITKY

Ja, níže podepsaný Pavel Škvára, narozen dne 23.3.1977, trvale bytem na adrese Chuchelská 2216/19, Praha 4 – Modřany, 143 00, jsem (mimo jiné) vlastníkem pozemku parc. č. 1603 o výměře 1608 m², zapsaný na LV 746, katastrální území Hostouň u Prahy, vše zapsáno v Katastru nemovitostí pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kladno, (dále jen „Pozemek“) si tímto dovoluji v souladu s § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb. Stavební zákon v platném znění, a v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání, uplatnit námitky proti návrhu územního plánu, a to:

- nesouhlas s převedením pozemku parc. č. 1603 o výměře 1608 m², zapsaný na LV 746, katastrální území Hostouň u Prahy z „plocha zastavitelná (nad rámec platné ÚPD obce)“ (tak jak je doposud), na zemědělskou půdu (tak jak je navrhováno ve výše uvedeném návrhu č. 5 územního plánu obce Hostouň.

Odůvodnění výše podané námitky:

- výše uvedený pozemek, kterého se námitka týká byl v minulosti zatážen v rámci doposud platného územního plánu obce Hostouň do území „plocha zastavitelná (nad rámec platné ÚPD obce)“. Tudiž zde existovalo a existuje legitimní očekávání.
- výše uvedený Pozemek na mě jako majitele přešel děděním po smrti mého otce p. Václava Škváry (zesnul 15.12.2021) a následném vyřízení dědického řízení, které skončilo až 15.12.2022 (rok po úmrtí tatínka).
- ihned jak jsem se stal vlastníkem, tedy po pravomocném skončení dědického řízení jsem si nechal zpracovat projektantem GAD line architektura s.r.o. dokumentaci pro stavbu rodinného domu a současně byla podána Žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení (podáno dne 6.2.2023).

Vzhledem ke všemu výše uvedenému je zcela evidentní, že jakmile jsem pozemek získal v rámci dědického řízení, ihned jsem začal činit aktivní kroky, aby zde byl postaven rodinný dům o jedné bytové jednotce plně vyhovující charakteru zástavby obce.

Pokud by byla schválena změna územního plánu č. 5 v podobě jak je doposud navrhována, pak by bylo (zřejmě) znemožněno realizovat stavbu rodinného domku na Pozemku.

Proto žádám, aby zastupitelstvo obce po detailním seznámení s námitkami mnou podanými, vyhovělo mé námitce, a tedy aby i v návrhu změn č. 5 územního plánu obce Hostouň byl mnou vlastněný Pozemek parc. č. 1603 o výměře 1608 m², zapsaný na LV 746, katastrální území Hostouň u Prahy, byl zachován současný stav, tedy Pozemek byl zachován jako plocha zastavitelná s označením B1 – nízkopodlažní bydlení A a B/1 – zahrady v obytné zóně.

Děkuji

JU Dr. Mgr. Pavel Škvára, Ph.D., MBA

R.1.3.2 ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námitce se částečně vyhovuje.

Námitce se částečně vyhovuje tím, že zastavitelná plocha HZ4, vymezená v účinném územním plánu, bude vymezena v návrhu změny č.5 ÚP pro opakované veřejné projednání. Součástí této

v ploše bydlení B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ A, shodně s nimi jsou návrhem změny ÚP zachovány v ploše B8 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S OMEZENÍM POČTU BYTŮ s tím rozdílem, že je v ploše B8 omezena kapacita rodinného domu na max. 1 bytovou jednotku. Omezení kapacity RD se nevztahuje pouze na zastavitelnou plochu, ve které je zahrnut pozemek namítající ale i na další zastavitelné plochy bydlení B5, B6, B7.

Požadavek na omezení počtu bytů v RD vyplynul ze Zprávy o uplatňování územního plánu Hostouň. Na str. 12 zprávy je ve shrnutí mj. uveden jednoznačný zájem obce zmírnit dosavadní tempo růstu, kdy za posledních 15 let vzrostl počet obyvatel o 50% z 902 na 1359 obyvatel. Jedná se o jeden z nevyšších indexů růstu v regionu kolem Prahy. ÚZEMNÍ PLÁN HOSTOŮŇ, který byl vydán usnesením zastupitelstva obce č. 8/1/2017, nabyt účinnosti 8.2.2017. V Odůvodnění ÚP, textové části 1. díl/2 (str. 15/48) je uvedeno:

Přírůstek obyvatel za 10 let činil cca 80 obyvatel. Vzhledem k zlepšující se technické infrastruktuře a dalšímu dělení cenových domácností do samostatných bytů lze předpokládat na **10 let přírůstek cca 100 obyvatel**, tj. cca 33 bytových jednotek. Se zohledněním těchto výpočtů, je třeba pro obec navrhnout 1,5 – 2x větší počet ploch (z důvodu možné spekulace s pozemky). **Požadovaný nárůst ploch pro bydlení by měl připravit plochy pro cca 60 – 70 bj.**

počet obyvatel – současný stav (údaj z roku 2012).....	1002
počet obyvatel – navrhovaný počet	max. 100/ 10 roků
celkem obyvatel (pro rok 2022).....	1102

Dle ČSÚ⁶ měla Hostouň v r. 2022 celkem 1432 ob., což je přírůstek o 330 ob. vyšší, než v tomto roce předpokládal ÚP. V něm navržená regulace stavebního rozvoje vycházela z předpokladu, že s ohledem na tradiční a běžně chápané bydlení v rodinném domě bude v RD žít společně jedna rodina, tj. cca 3 ob./RD.

Po nabytí účinnosti ÚP je obec trvale konfrontována se zájmem vlastníků pozemků v zastavitelných plochách realizovat rodinné domy se 3 stavebně oddělenými byty se samostatnými vchody, přitom jednotlivé byty v RD zjevně neslouží členům jedné rodiny. To se pak projevuje v intenzitě využití pozemku těchto staveb, která je odlišná a vyšší než u běžného rodinného domu, užívaného jednou rodinou. Takováto výstavba na pozemcích určených pro rodinné domy má pro obec řadu negativních důsledků, např. oproti koncepci ÚP znamená výrazně vyšší nárůst počtu obyvatel s negativním dopadem na kvalitu a charakter prostředí obce, což je spojeno i s přetěžováním stávající veřejné infrastruktury (zařízení občanského vybavení, dopravní i technické infrastruktury), která na tento nárůst obyvatel není v účinném územním plánu koncipována.

Na základě požadavků zprávy je změna ÚP zpracována s prvky regulačního plánu, což umožňuje stanovit v ÚP i základní kapacitu stavby RD. Na základě požadavku zadání změny ÚP a prověření možnosti jeho naplnění byla v návrhu změny ÚP stanovena základní kapacita RD/1bj. v doposud vymezených zastavitelných plochách se stanovením využití B5, B6, B7 a v nově stanoveném využití plochy bydlení B8 - NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S OMEZENÍM POČTU BYTŮ, které bude použito i pro zastavitelnou plochu, zahrnující pozemek namítajícího.

Obecně nikomu nesvědčí legitimní očekávání, že by jednou přijatý územní plán nemohl být nikdy v budoucnu měněn a že by obec nemohla reagovat na změny poměrů v území či potřeb obyvatel či na nedostatky stávající úpravy, což se v tomto konkrétním případě děje navrhovanou změnou ÚP Hostouň.

⁶ Viz <https://obec.radekpapez.cz/obec.php?obec=532347>