# NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK PODANÝCH K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KLOKOČNÁ KONANÉMU DNE 29. 6. 2021

*Pozn.: Plné znění námitek vč. příloh jsou k dispozici po vyžádání u pořizovatele*

# NÁMITKA Č. 1

**Ev. č.:** 342530/2020
**Jméno:** ČEZ Distribuce a. s.

**NÁMITKA Č. 1/1**
**Č. dotčeného poz./území:** lokality BV17 + BV1; obecně – celé území
**Dotčeno návrhem:** Nutnost vybudování nových trafostanice; podmínka podzemní trafostanice
**Stručný obsah:**
Pro lokalitu BV17 a BV1 bude nutné vybudovat novou transformační stanici. Přesné umístění trafostanice, přívodů VN a rozvodů NN bude řešeno v dalším stupni řízení.
S podmínkou výstavby podzemních trafostanic nesouhlasíme, jelikož není ve standardech ČEZU. Případná výstavba trafostanice se bude řídit dle platných standardů ČEZ Distribuce a. s.
**Odůvodnění námitky:** Při jakékoliv stavbě požadujeme respektovat stávající i nově projektované zařízení pro přenos elektřiny včetně jeho ochranného pásma.
V závazné části územního plánu sídelního útvaru je většinou vymezeno několik rozvojových lokalit. Při jakémkoliv vstupu do těchto lokalit, které vyžaduje územní rozhodnutí nebo stavební povolení včetně územního rozhodnutí na dělení a scelování pozemků, musí být na příslušnou lokalitu vypracována a schválena komplexní dokumentace v podrobnosti regulačního až zastavovacího plánu včetně řešení energetických sítí. Tuto dokumentaci budou posuzovat, schvalovat, popřípadě mít k ní připomínky, veškeré dotčené veřejnoprávní orgány a stavební úřad. Bude závazná pro jakékoliv další disponování dotčenou lokalitou.
Dále si vyhrazujeme právo při detailním řešení jednotlivých lokalit umístit transformační stanice s přihlédnutím na ekonomiku výstavby v centru předpokládaných největších odběratelů elektřiny.

**Vyhodnocení: Námitce se vyhovuje.**

V koncepci technické infrastruktury v části ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ je doplněno, že připojení nových lokalit bude nutné řešit výstavbou nových trafostanic; to je třeba zohlednit při dělení pozemků při rozvoji lokalit.
Podmínka výstavby podzemních trafostanic je vypuštěna.

Doplnění upozornění na potřebu nových trafostanic je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, např. s § 18 odst. 3 a § 19 odst. 1 písm. c) a i) stavebního zákona. Mezi úkoly územního plánování patří: prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Potřebnost a umístění nových trafostanic budou řešeny v navazujících řízeních, v souladu s platnou legislativou. Nutnost výstavby nových trafostanic nebyla stanovena jako doplňující podmínka lokalit BV1 a BV17, protože do územního plánu patří podmínky využití a prostorového uspořádání, nikoliv podmínky vyplývající z dalších předpisů a podmínky řešitelné v navazujících řízeních.

Zastavitelné plochy BV17 a BV1 nebyly vymezeny Změnou č. 3. Tato změna řeší zejména podmínky týkající se charakteru zástavby a vzhledu staveb, jejím účelem nebylo měnit koncepci technické infrastruktury. Pro lokalitu BV17 je dle ÚP stanoven požadavek na zpracování regulačního plánu. Podrobnější řešení lokality BV17 vč. řešení technické infrastruktury bude projednáváno při pořizování regulačního plánu pro tuto lokalitu.

Vypuštění podmínky podzemních trafostanic není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona, zejména s § 18 odst. 3 a § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona).

# NÁMITKA Č. 2

**Ev. č.:** 367340/2020
**Jméno:** Ing. Pavel Novák

**NÁMITKA Č. 2/1**
**Č. dotčeného poz./území: poz.** 322/53, st. 190
**Dotčeno návrhem:** Zúžení šířky uličního prostoru u lokalit BV1, BV3, VV1 a BV10
**Stručný obsah:**
Požaduji, aby v řešení místních a účelových komunikací nebylo možné připustit sníženou šířku uličního prostoru na 6,5 m (jednosměrná komunikace) v plochách BV1, BV3, VV1 a BV10, neboť v těchto plochách nic nebrání zbudování řádné normové komunikace (šířky 8,0 m), pozemky pro komunikace v těchto plochách se dají rozšířit směrem do příslušné plochy, příp. v rámci řešené plochy. Komunikační síť obce je značně nedokonalá, v mnohých místech s úzkými hrdly, s nedostatečným rozhledem v křižovatkách, s nedostatkem parkovacích míst a s problémy s vyhýbáním vozidel. Zužování komunikací v místech, kde to není nezbytně nutné, by vedlo ke vzniku dalších problémových míst a to zejména v plochách BV3 a VV1, kde s ohledem na plánovanou intenzifikaci plochy BV3 a možný objekt občanské vybavenosti (škola, škola atd.) v ploše VV1 s předpokládaným vysokým dopravním zatížením ve špičkách (ranní příjezd do školy, odpolední vyzvedávání atd.), by vznikaly problémy s parkováním, vyhýbání a otáčením vozidel. Zbudováním řádné široké komunikace (šířky 8,0 m) lze tomuto problému předejít.

**Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.**
V lokalitách BV3 a VV1 není šířka uličního prostoru 6,5 m umožněna.

V případě navrhování nových místních komunikací není v lokalitách BV3 a VV1 umožněna šířka uličního prostoru menší než 8 m, aby nebyla ohrožena bezpečnost dotčeného pozemku, jehož vlastník podal námitku. U ostatních lokalit je ponechána možnost jednosměrných komunikací, v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pro tyto lokality BV3 a VV1 je v územním plánu stanovena konkrétní podmínka znemožňující navrhnout šířku navrhovaného uličního prostoru menší než je 8 metrů.

**NÁMITKA Č. 2/2**
**Č. dotčeného poz./území: poz.** 322/53, st. 190
**Dotčeno návrhem:** Nesouhlas s částí: Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - barva a materiál střešní krytiny
**Stručný obsah:**
Navrhuji, aby barva krytiny kromě červené a červenohnědé byla možná i jiná (oranžovočervená, hnědá, hnědočerná, černá a šedivá) a nebyl předepisován materiál krytiny. Variantně případně navrhuji, aby v obci bylo vymezeno více ploch, ve kterých by barva a materiál krytiny byly řešeny odlišně. V obci se vyskytuje výrazné procento střech (odhadem 40-50 %), které mají jinou barvu či materiál než je navrhováno a v některých částech obce již dokonce převládají jiné než navrhované barvy a materiály (např. nová zástavba u lesa směrem na Svojetice, kde mají všechny domu barvu střechy černou, hnědou či šedivou a jsou zde domy i s plechovou krytinou). Obec Klokočná nepodléhá žádné památkové ochraně, požadavek na červenou krytinu odpovídá materiálním a konstrukčním možnostem, které měli předkové před cca 100 - 200 lety. Od té doby však stavební a architektonické možnosti postoupily mílovými kroky vpřed a v současnosti se již stavějí objekty, které jsou proporčně, materiálově, dispozičně a funkčně zcela odlišné. Takto úzké vymezení povolených barev bude znamenat, že v lokalitách, kde převládají jiné barvy, budou navrhované barvy znamenat odlišnost od okolních domů a narušení celistvosti vzhledu zástavby (tj. paradoxně opak toho, čeho má být dosaženo). Požadavek na červenou a červenohnědou barvu také neodpovídá tomu, jaké domy se v poslední době postavily (např. již zmiňovaná lokalita nových domů u lesa směrem na Svojetice) a to i

přes soustavný tlak obce, která se stavebníky snažila přesvědčit na červenou barvu. Ten kdo měl volný pozemek a stavěl, ve velké míře realizoval či se snažil realizovat jinou barvu střechy.
Lze souhlasit s argumentem, že by bylo pěkné mít vzhlednou pohledovou jižní část obce, ale vždy se jedná o subjektivní architektonický názor každého člověka. Lidé obecně chtějí stavět domy, které se jim líbí a kde se jim bude dobře žít. Ale obecně práva (v tomto případě právo zvolit si barvu střechy podle svého vkusu) mají být omezena jen v nezbytně nutné míře a z nějakého relevantního důvodu (např. vyššího či veřejného zájmu). Pokud by se připustilo, že červená barva střech na jižní pohledové straně je veřejný zájem (a já s tím osobně mohu i souhlasit), není to ale důvod omezovat práva vlastníků na severní nepohledové straně, kteří s uvedeným veřejným zájmem nemají nic dočinění. Nelze souhlasit s argumentem, který zazněl při veřejném projednání, že dělení obce na více částí je příliš komplikované a pracné. Účelem územního plánu není, aby územní plán byl pro zpracovatele a pro obec co nejjednodušší, ale aby ve vyvážené podobě co nejvíce splňoval různorodé požadavky v území. Pokud lze tyto požadavky splnit byť komplikovanějším řešením, mělo by být zvoleno toto řešení.

**Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.**

Připuštěna je navíc barva oranžová a oranžovočervená. Barva hnědá, černá apod. připuštěna není, narušovala by původní barevnost venkovských střech, kterou se ÚP stanovením podrobnějšího požadavku snaží zachovat.

Oranžovočervená a oranžová barva patří mezi tradiční barvy střešních krytin, proto je doplněna mezi barvy přípustné; u návrhů ostatních barev se nevyhovuje, protože nepatří mezi historicky původní barvy střech v obci Klokočná. Kromě hmotového řešení staveb se výrazným způsobem na jejich vzhledu a působení na okolí podílí také jejich materiálové řešení a barevnost. Navržené požadavky vycházejí z převažujícího stávajícího původního výskytu v sídle, tj. cca 70 % (při odečtení barvy čistě hnědé) u střešních krytin z režných tašek barev červených, červenohnědých, oranžových a oranžovočervených (dle průzkumu obce z roku 2021).

ÚP z roku 2014 nemohl podle tehdy platné legislativy obsahovat regulativní prvky náležející regulačnímu plánu. Pouze obecné formulace, které legislativa umožňovala, se v praxi obce jako účastníka řízení při umisťování staveb ukázaly jako naprosto nedostatečné a jak i namítající uvádí, vznikaly stavby, které výrazně narušovaly charakter zástavby obce. Smyslem Změny č. 3 ÚP je toto napravit. Navrhované regulativy jsou vzájemně provázanou soustavou umožňující stavebníkům co největší možnou svobodu návrhu staveb při zachování charakteru zástavby obce.

Účelem územního plánu není potvrzení stávajícího stavu (který nemusí být vždy pozitivní) a ponechání maximální svobody stavebníkům bez limitů, ale vytvoření koncepce budoucího rozvoje obce, v případě Změny č. 3 stanovení podmínek pro zachování a rozvíjení původního hodnotného charakteru zástavby obce.

V podmínkách ÚP je stanoveno: „U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar, sklon, materiál a barvu stávající střechy.“ Pro stavby nové je však třeba podmínky barevnosti a materiálu respektovat, aby původní hodnotný charakter obce nebyl dále zhoršován.

Lze se domnívat, že Změna č. 3 se nedotýká pozemků podatele námitky 322/53 a st. 190 s RD č. p. 99, protože ve Změně č. 3 je mezi navrženými podmínkami uvedeno: U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar, sklon, materiál a barvu stávající střechy.

**NÁMITKA Č. 2/3**
**Č. dotčeného poz./území: poz.** 322/53, st. 190
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - počty bytových a nebytových jednotek
**Stručný obsah:**
Navrhuji, aby kromě úpravy, že „rodinný dům může obsahovat pouze jednu bytovou jednotku“, bylo upraveno i kolik a případně jakých nebytových jednotek může rodinný dům obsahovat. Teoreticky je totiž možné (a z vlastní praxe takové případy již znám), aby rodinný dům měl např. jednu velkou bytovou jednotku a tři malé nebytové jednotky (obvyklé se jím říká ateliéry, studia, ubytovací jednotky apod.), které jsou stavebním provedením rovněž vhodné k bydlení. Pokud velká bytová jednotka má větší plochu než ty tři „nebytové“ (tj. více než polovina plochy je určena k bydlení) a jsou i dodrženy další podmínky definice rodinného domu (počet nadzemních a podzemních podlaží atd.), jedná se sice po právní stránce stále o rodinný dům o jedné bytové jednotce, ale po faktické stránce se jedná o bytový dům o čtyřech bytových jednotkách se všemi negativními důsledky, které z toho vyplývají.

**Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.**
Počet nebytových jednotek není omezen. Počet bytových jednotek po zvážení (vč. posouzení obsahu dalších námitek) také není omezen.

Pokud se dodrží navržené podmínky prostorového uspořádání a dům nebude vypadat jako dvojdům nebo jako řadový RD, vnitřní uspořádání není omezeno, tedy ani počet funkčních jednotek není nad rámec dalších předpisů stanoven. Vyloučeny jsou řadové domy, dvojdomy, bytové domy a rodinné domy svým charakterem řadové domy, dvojdomy a bytové domy připomínající.

Ve veřejném zájmu je, aby nová zástavba odpovídala charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji. Dále pak dodržení regulativních požadavků Prostorového uspořádání a vnější vzhled a funkce izolovaného rodinného domu. Vnitřní uspořádání nikoli.

**NÁMITKA Č. 2/4**
**Č. dotčeného poz./území: poz.** 322/53, st. 190
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - minimální velikost pozemku
**Stručný obsah:**
Požaduji, aby v plochách BV nebylo provedeno snížení minimální velikosti parcely z 1000 m2 na 800 m2, neboť uvedené snížení je v rozporu se základními cíli územního plánu tj. udržení kvality života a přírody, kdy i obec sama deklaruje, že „každý dům navíc tyto hodnoty snižuje“ (viz webové stránky obce - http://www.klokocna.eu/obec-l/uzemni-plan/). Na snížení výměry a tím pádem na možnosti výstavby většího počtu domů vydělají jen vlastníci pozemků (vč. obce), ale negativní důsledky ponesou všichni ostatní.

**Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.**

Minimální velikost nově odděleného pozemku v zastavitelných plochách je stanovena na 800 $m^2$. **Námitce se částečně vyhovuje v lokalitě BV3.** V lokalitě BV3 je s ohledem na požadavek odstupu staveb od lesa alespoň 30 m minimální velikost pozemku stanovena 1500 $m^2$.

Formulací „každý dům navíc...“ je míněn dům v původně plánované satelitní zástavbě, tedy ve smyslu rozšiřování zastavitelných ploch.

Snížení minimální velikosti parcely umožní hospodárněji využít zastavěné území obce i zastavitelných ploch, a tím ochránit okolní krajinu před požadavky na výstavbu v budoucnu.
Návrh zmenšení minimální velikosti stavebních pozemků odpovídá původním obvyklým velikostem stavebních pozemků v sídle (např. stavebním pozemkům kolem návsí, které jsou často i menší, v okolí obecního úřadu apod.). Pokud se historicky vyskytovaly pozemky větší, jejich součástí byly hospodářské budovy potřebné pro tehdejší obživu obyvatel, navíc byly poměrně hustě zastavěné. Snížení minimální velikosti pozemku napomáhá zachování historické urbanistické struktury obce.

Požadavek velkých pozemků, tj. např. 1000 $m^2$ a více, nepodporuje venkovský charakter obce, ale naopak směřuje k rozvolněnému typu řídké satelitní zástavby, která je pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu více zatěžující a z urbanistického pohledu není hodnotná. V neposlední řadě zmenšení minimální velikosti pozemků je příznivé i sociálně, umožňuje výstavbu lidem s nižšími příjmy, mladým rodinám i lidem starším apod. Menší pozemky spíše směřují k udržitelnému rozvoji území, protože není možné donekonečna zastavitelné plochy přidávat, naopak je nutné volnou krajinu chránit, mimo jiné právě možností intenzivnějšího využití zastavěného území a již vymezených zastavitelných ploch.

V nadřazené územně plánovací dokumentaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) v bodu 11 i) je stanoveno: „pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;“ dle bodu 7 b) ZÚR SK je třeba se soustředit zejména „na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině“. Změna č. 3 ÚP je s těmito body v souladu umožněním efektivnějšího využití zastavěného území a zastavitelných ploch při zachování původního charakteru zástavby.

**NÁMITKA Č. 2/5**
**Č. dotčeného poz./území:** poz. 322/53, st. 190
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - vzdálenost výstavby od okraje lesa v lokalitách BV1, BV3, BV2 a VV1
**Stručný obsah:**
Požaduji, aby v plochách BV1, BV3, BV2 a VV1 nebylo provedeno zkrácení vzdálenosti od okraje lesa z 30 m na 20 m (resp. 15 m), která je nezastavitelná nadzemními objekty. Les, který s uvedenými plochami sousedí, má vzrostlé stromy o výšce cca 25 - 30 m, což odpovídá původnímu řešení a odpovídá i rizikové zóně v případě pádu stromů. Nejedná se jen o riziko teoretické, shodou okolností byla letos (konkrétně dne 3. 2. 2020) řešena v obci mimořádná událost, kdy hasiči museli řešit pád stromu na novou zástavbu u lesa směrem na Svojetice, kde je zástavba umístěna nevhodně blízko lesa. Ze stejného důvodu požaduji, aby ochranné pásmo lesa v těchto plochách zůstalo zcela volné a nebylo ho možné zastavět žádnými stavbami (ani vedlejšími stavbami a oplocením), aby byl možný volný příjezd techniky k řešení případných mimořádných událostí a k obhospodařování lesa.

**Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.**

V lokalitách BV1, BV3, BV2 a VV1 je stanovena podmínka, že část lokality ve vzdálenosti 30 metrů a méně od okraje lesa je nezastavitelná nadzemními objekty (budovami).
Námitce se nevyhovuje v požadavku na nemožnost oplocení v částech uvedených lokalit do 30 metrů od okraje lesa; bude ponecháno jejich využití jako zahrada; oplocení, opěrné zdi a terénní úpravy jsou přípustné.

Bude zachována vzdálenost od okraje lesa v šířce 30 m, nezastavitelná nadzemními objekty, volnému prostoru bude umožněno využití jako zahrada.

Námitka, aby zahrady nemohly být oploceny v celém rozsahu ochranného pásma lesa, není akceptována. Urbanisticky sídlu využití těchto okrajových částí jako zahrady neškodí. Vjezd pro obhospodařování lesa také není zajištěn do všech částí lesa, např. z důvodu existence hustých porostů. Nemožnost oplocení částí pozemků u lesa, vymezených dle platného ÚP v ploše pro výstavbu, by byl podstatný zásah do práv a očekávání jejich vlastníků. Případná omezení budou řešena v navazujících řízeních, ke kterým se orgán státní správy lesů vyjadřuje.

**NÁMITKA Č. 2/6**
**Č. dotčeného poz./území:** poz. 322/53, st. 190
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: úprava podmínek lokality BV3
**Stručný obsah:**
Požaduji, aby v lokalitě BV3 nebylo možné při velikosti pozemku větším než 2500 m2 realizovat stavbu se zastavěnou plochou větší než 300 m2. Jednak obdobně veliké stavby v okolí nejsou a tato stavba by tak narušovala ráz okolní zástavby a jednak není nijak omezena maximální velikost zastavěné plochy, což by při celkové velikosti plochy BV3 teoreticky umožňovalo realizovat stavbu o zastavěné ploše i několik tisíc metrů čtverečných.

**Vyhodnocení: Námitce se vyhovuje.**
Doplňující podmínka lokality BV3 "*Při velikosti pozemku větší než 2.500 m2 je přípustná zastavěná plocha hlavním objektem větší než 300m2.*" je vypuštěna.

Podmínka umožňující větší stavby v lokalitě BV3 byla vypuštěna, její zrušení neohrozí charakter a strukturu zástavby a není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

**NÁMITKA Č. 2/7**
**Č. dotčeného poz./území:** poz. 322/53, st. 190
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: úprava podmínek lokalit BV3 a VV1
**Stručný obsah:**
Požaduji, aby nebyly prováděny žádné změny parametrů v plochách BV3 a VV1, neboť existují důvodné pochyby o tom, že změny navržené obcí v těchto plochách (viz i výše body a, d, e, f) nebyly prováděny nestranně a v souladu s cíli územního plánovaní definovaných v § 18 stavebního zákona, ale jen v zájmu maximalizace prospěchu obce:
- pozemky v plochách BV3 a VV1 jsou ve vlastnictví obce, přičemž obec aktuálně nabízí pozemky v ploše BV3 k prodeji (viz záměr obce ze dne 23. 11. 2020 v příloze), přičemž prodej má být podle „Uzemní studie Klokočná - lokalita BV3“ a jediným kritériem je nejvyšší cena. Tato studie ale již předem počítá s tím, že změna územního plánu bude schválena (tj. studie počítá s min. výměrou pozemků 800 m2, odstupem 20 m od lesa atd.). Obec tak ještě před veřejným projednáním (veřejné projednání bylo až dne 30. 11. 2020) avizuje, jakým způsobem změna územního plánu dopadne.
- snížení minimální plochy pozemků v ploše BV3 z 1500 m2 na 800 m2 znamená, že v ploše může být umístěno až dvakrát kolik rodinných domů (výměra plochy BV3 je 8004 m2, původně bylo možné umístit až 5 rodinných domů, po změně až 10 rodinných domů). Jednak se jedná o výrazně zvětšení počtu rodinných domů v lokalitě, kdy i obec sama deklaruje, že každý dům navíc snižuje kvalitu života (viz výše bod d) a jednak takto malé pozemky v okolí nejsou (při uvažování nejbližších rodinných domů přímo sousedících s plochou BV3, tj. č. p. 96, 110 a 112, je průměrná velikost pozemku 1891 m2, přičemž nejmenší pozemek je 1032 m2 a největší je 3107 m2).
- obec aktuálně shání prostředky na dofinancování výstavby kanalizace a z uvedeného důvodu hodlá pozemky v lokalitě BV3 prodat (viz dva body výše). Výstavba kanalizace je bezpochyby veřejným

zájmem (a sám ho podporuji), ale zajištění finančních prostředků na investiční akce obce již není relevantním cílem územního plánování.

**Vyhodnocení: Námitce se vyhovuje.**
Navrhované změny doplňujících podmínek pro lokality BV3 a VV1 jsou vypuštěny.

Stanovení podmínek vyhovujících záměrům obce nejsou v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, ale jsou veřejným zájmem na zajištění veřejné infrastruktury pro obec, např. výstavbu kanalizace. Obec by měla postupovat jako řádný hospodář. V § 38 odst. 1 zákona č. 128/ 2000 Sb., zákona o obcích je stanoveno: „Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.“ Snahou o zvýšení hodnoty majetku obce při zachování hodnotného původního charakteru sídla není ohrožen veřejný zájem. Mezi povinnosti obce patří péče o zachování a rozvoj svého majetku, obec by neměla dopustit bezdůvodné snížení hodnoty pozemků. Záměr obce použít peníze za prodej pozemků na financování dalších plánovaných investic pro rozvoj obce je považován za veřejný zájem. Podmínky pro lokalitu BV3 nejsou oproti jiným zastavitelným plochách zvýhodněny.

Změnou č. 3 se navrhují podmínky pro posílení hodnotného venkovského charakteru obce. Zvýšení počtu domů nesnižuje kvalitu života, naopak ji může zvýšit ekonomičtějším využitím dopravní a technické infrastruktury. Řídká zástavba nezaručuje urbanistickou kvalitu prostředí, často tomu bývá naopak, zejména při dodržení podmínek pro výstavbu vedoucím k žádoucímu charakteru sídla.
Stanovení minimální velikosti pozemků v lokalitě BV3 nebylo navrženo výhodněji než jinde, naopak mělo dojít ke spravedlivějšímu postupu ke všem pozemkům v ploše BV. Minimální velikost pozemku 800 $m^2$ byla snížena obecně v ploše BV, a to z důvodu možnosti intenzivnějšího využití ploch pro výstavbu a tím k uchování volné krajiny před jejím zabírání v budoucnu. Další odůvodnění je uvedeno také u námitky 2/4.

Minimální velikost pozemku u lokality BV3 není snížena, je ponechána 1500 m2, z důvodu nutnosti zachování nezastavitelných částí 30 m od lesa. Při zachování šířky ochranného pásma lesa 30 m je hospodárné zachovat i minimální velikost pozemků 1 500 $m^2$.

# NÁMITKA Č. 3

**Ev. č.:** 371264/2020
**Jméno:** Michaela Flenerová, DiS. zastoupená JUDr. Jakubem Kadlecem
**Č. dotčeného poz./území:** poz. st. 201, 322/73, 322/75/ lokalita BV3 (poz. 322/44, 322/63)
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: podmínky týkající se lokality BV3, SR1, SR2 a VV1
**Obsah:**
**Vymezení změn, které ve vztahu k řešené lokalitě BV3 přináší Změna č. 3**
Územní plán člení území obce Klokočná na jednotlivé polyfunkční plochy – stabilizované plochy a plochy změn. Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání. Pro jednotlivé lokality (zastavitelné plochy a plochy přestavby) jsou uvedeny případné doplňující podmínky.
Lokalita BV3 je sice i ve stávajícím územním plánu zahrnuta v zastavitelné ploše, nicméně alespoň jsou stanoveny **stávající** odpovídající limity využití tohoto území, a to konkrétně:

a) Minimální velikost pozemku (parcely) o výměře 1.500 m2,
b) Určení části lokality ve vzdálenosti 30 metrů a méně od kraje lesa jako lokality nezastavitelné nadzemními objekty a s možností využití pouze jako zahrada,

c) Zároveň v obecných požadavcích na funkční využití byla stanovena maximální zastavěnost parcely 35 % pro pozemky o velikosti 1 000 až 2 000 m2,
d) Maximální výška nadzemních objektů byla stanovena na 8 m,
e) Minimální šířka uličního prostoru byla stanovena na 8 m.

Veškeré výše uvedené limity prostorového uspořádání jsou návrhem Změny č. 3 dotčeny, a to zcela negativním způsobem, kdy v předmětné lokalitě BV3:

a) Minimální velikost pozemku (parcely) se snižuje na 800 m2,
b) Nezastavitelný pruh od kraje lesa se zkracuje na 20 metrů, přičemž se vypouští podmínka užívání tohoto pruhu pouze jako zahrady.

Přičemž v obecných limitech prostorového uspořádání pro Plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV) **se nově mění**:

a) Maximální zastavěná plocha hlavním nadzemním objektem je stanovena na 300 m2, maximální celková zastavěná plocha vedlejšími (ostatními) nadzemními objekty je stanovena na 200 m2, přičemž plocha umožňující vsakování vody má tvořit minimálně 40 % z celkové rozlohy pozemku (tedy fakticky 60 % pozemku může být zastavěno),
b) Maximální výška nadzemních objektů se zvyšuje na 8,5 m, a to dokonce měřeno od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu,
c) Minimální šířka uličního prostoru může být připuštěna na 6,5 metru mezi hranicemi protilehlých pozemku (jednosměrná komunikace).

Dotčený vlastník tak napadá návrh Změny č. 3 Územního plánu Klokočná v rozsahu výše uvedených obecných podmínek funkčního využití a prostorového uspořádání pro plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV) s doplňujícími podmínkami pro lokalitu BV3. Ve stejném rozsahu se vztahují námitky též k lokalitám SR1, SR2 a VV1.

**Námitka nedůvodného zahuštění a změna prostorového využití lokality BV3**

Dotčený vlastník nabyl Dotčené nemovitosti před 11 lety, přičemž v té době nebyla lokalita BV3 vůbec zahrnuta do zastavitelného území obce Klokočná. Dotčený vlastník nabýval Dotčené nemovitosti s vědomím toho, že předmětná lokalita i s ohledem na svůj charakter (blízkost lesa, umístění stožárů vysokého napětí) zastavěna v budoucnu nebude, čemuž přizpůsobil i projekt a umístění svého rodinného domu č. p. 112 s výhledem a orientací na předmětnou Lokalitu BV3 a les za ní.

Změnou Územního plánu provedenou v roce 2014 byla řešená lokalita BV3 sice zahrnuta do zastavitelného území, nicméně alespoň se stávajícími limity. Již v roce 2014 podával Dotčený vlastník rozsáhlé námitky proti takové změně.

**a) Účelovost návrhu Změny č. 3**

Z obsahu Změny č. 3 územního plánu je zřejmé, že změna je prováděna účelově, tendenčně, jejímž skutečným záměrem není veřejný zájem, ale pouze zvýšení atraktivity dosud volných zastavitelných pozemků ve vlastnictví obce Klokočná a tedy i dosažení zvýšení jejich tržní hodnoty pro následný prodej.

Ostatně obec Klokočná dne 24. listopadu 2020, tedy šest dní před veřejným projednáním zveřejnila na úřední desce záměr „prodat dva pozemky (jako jeden nedělený celek) o celkové výměře 8 004 m2 určené dle územního plánu obce Klokočná pro Bydlení venkovské – označené BV3“.

Dle zveřejněného oznámení bude prodej Řešených nemovitostí „realizován na základě výsledku výběrového řízení po zveřejnění „Výzvy k podání nabídky na odkup obecních pozemků“. Jediným hodnotícím kritériem bude nejvyšší nabídková cena.“

Je zřejmé, že výše uvedené navrhované rozvolnění limitů prostorového využívání lokality BV3 zvyšuje mimo jiné hodnotu Řešených nemovitostí, která jsou takto ideálně připraveny pro budoucí developerskou výstavbu. Z výše uvedeného je zřejmé, že zvýšení tržní ceny a lepší prodejnost Řešených nemovitostí je ve skutečnosti jediným důvodem pro přijetí Změny č. 3 v rámci Lokality BV3.

Obec může takto zneužívat svého postavení v procesu územního plánování k dosažení jen svého prospěchu (maximalizace ceny obecních pozemků) a nikoliv k dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, tak jak vyžaduje ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona.
Jakkoliv podezření z účelovosti návrhu Změny č. 3 by bylo možno snížit řádným a věcným odůvodněním potřeby změn, jakož i odůvodněním volby právě navrhovaného řešení, žádné takové zdůvodnění se v návrhu Změny č. 3 ve skutečnosti nenachází.
Zároveň již obec Klokočná zveřejnila rozpočet pro rok 2021, ve kterém je již dopředu počítáno s „příjmem z prodeje pozemků“ v částce 15.380.000,- Kč.
**Důkaz:**
- Oznámení o záměru obce Klokočná prodat pozemky ze dne 23. listopadu 2020
- Rozpočet obce Klokočná na rok 2021

Je zřejmé, že v důsledku rozvolnění limitů lokality BV3 bude umožněno v této lokalitě postavit dokonce až 10 rodinných domů. Tato lokalita však není na takovou zátěž vůbec dimenzovaná.
Celá lokalita je zatížena ochranným pásmem lesa. Dále je zatížena ochranným pásmem nadzemního vedení VN 22 kV, a to 7 metrů na každou stranu od krajního vodiče.
Řešené pozemky v rámci lokality BV3 jsou taktéž silně podmáčené, a to mimo jiné z důvodu nelegálního vyústění obecní dešťové kanalizace na Řešených pozemcích.
Přímé napojení na dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu je pro lokalitu možné pouze z místní komunikace, která lemuje lokalitu po jižním, resp. východním okraji. Tato dopravní infastruktura je dnes naprosto nedostatečná již pro stávající zástavbu.
Není proto překvapující, že Územní studie veřejných prostranství Klokočná z prosince 2017 ve výkresu č. 12 „Regulace zastavitelných ploch“ vyznačuje na předmětné lokalitě právě jen dva rodinné domy. Lokalita BV3 je zároveň vyznačena právě ve výkresu č. 2 „Výkres problémů“ jako jedna z neproblematičtějších lokalit,
Není přípustné připustit sníženou šířku uličního prostoru na 6,5 m (jednosměrná komunikace) v lokalitě BV3. V lokalitě je jednak vybudování řádné normové komunikace (šířky 8,0 m) možné, neboť pozemky pro komunikace se v této ploše dají rozšířit směrem do příslušné plochy, příp. v rámci řešené plochy. Komunikační síť obce je značně nedokonalá, v mnohých místech s úzkými hrdly, s nedostatečným rozhledem v křižovatkách, s nedostatkem parkovacích míst a s problémy s vyhýbáním vozidel. Zužování komunikací v místech, kde to není nezbytně nutné, by vedlo ke vzniku dalších problémových míst, což je přesně případ lokality BV3, ale také VV1, kde s ohledem na plánovanou intenzifikaci plochy BV3 a možný objekt občanské vybavenosti (škola, škola atd.) v ploše VV1 s předpokládaným vysokým dopravním zatížením ve špičkách (ranní příjezd do školy, odpolední vyzvedávání atd.), by vznikaly problémy s parkováním, vyhýbání a otáčením vozidel. Zbudováním řádné široké komunikace (šířky 8,0 m) lze tento problém výrazně zmírnit.
Pokud bude v lokalitě díky návrhu Změny č. 3 vystavěno 8 až 10 rodinných domů, vzroste obrovským způsobem počet obyvatel, jakož i nároky na dopravní obslužnost. Počet vozidel na jeden rodinný dům se v dnešní době může v průměru pohybovat až kolem tří. Z toho vyplývá, že v ranní či večerní dopravní špičce může být tato lokalita zatížena 24 až 40 vozidly, což absolutně neodpovídá dopravní infrastruktuře. Tento rozvoj obce přináší i obrovské nároky na technickou infrastrukturu a vybudování sítí a veřejných řadů (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrická energie silová a sdělovací) a vyvolává další nároky na obec (vodárna, čistička odpadních vod...).
Obec zároveň rozvolněním regulativů a následným prodejem pozemků se zbavuje cenného majetku, který je v podstatě aktuálně beznákladový. Naopak umožněním takové výstavby na Řešených nemovitostech se obec „zavazuje“ k obrovským investicím v budoucnu (vodovod, kanalizace, ČOV, udržování komunikací a sítí, školská a sociálně-pomocná zařízení), jejichž výši do budoucna nebude s to ovlivnit.
Je nezbytné trvat na tom, aby v lokalitě BV3 nebylo provedeno snížení minimální velikosti parcely z 1500 m2 na 800 m2, stejně jako aby nebylo povoleno zkrácení vzdálenosti od okraje lesa ze 30 m na 20 m (resp. 15 m), která je nezastavitelná nadzemními objekty.
Zároveň je nezbytné trvat na tom, aby v lokalitě BV3 nebylo možné při velikosti pozemku větším než 2500 m2 realizovat stavbu se zastavěnou plochou větší než 300 m2. Jednak obdobně veliké stavby v okolí nejsou a tato stavba by tak narušovala ráz okolní zástavby a jednak není nijak omezena maximální

velikost zastavěné plochy, což by při celkové velikosti plochy BV3 teoreticky umožňovalo realizovat stavbu o zastavěné ploše i několik tisíc metrů čtverečných, což je v příkrém rozporu s cíli územního plánu.
Urbanistická struktura obce - návrh Změny č. 3 předpokládá odlišný charakter zástavby, než je navazující stávající zástavba i zástavba v historickém jádru obce.
**Důkaz:**
- Výkres problémů jako příloha č. 2 Územní studie veřejných prostranství Klokočná z prosince 2017
- Výkres regulace zastavitelných ploch jako příloha č. 12 Územní studie veřejných prostranství Klokočná z prosince 2017

**b) Absence jakéhokoliv odůvodnění potřeby změny územního plánu**

Zřejmá účelovost provádění změny je také důvodem pro naprostou absenci jakéhokoli zdůvodnění navrhovaných změn, přičemž takové změny jsou jednoduše neodůvodnitelné.
Návrh Změny č. 3 neobsahuje jediný argument či snad úvahu nad tím, jaký mají mít navrhované změny smysl, proč nelze realizovat územní plán v jeho současném znění. Jakými důvody je návrh změny vyvolán.
Není zřejmé, jakými úvahami se řídil pořizovatel, resp. zadavatel, pokud se rozhodl pro snížení minimální výměry pozemků, zvýšení maximální výšky staveb, zastavění ochranného pásma lesa, ale například i jakými úvahami se řídil, že v obci nesmí být bílá plastová okna či střechy a fasády domů určité barvy.
Obec Klokočná zde prosazuje zjevně nikoli veřejný zájem, založený na zákonném a proporcionálním odůvodněném přístupu, nýbrž čistě svůj zájem soukromý. Jinak nelze zdůvodnit záměr obce prosazovat na Řešených nemovitostech rozvolnění původních limitů prostorového uspořádání.
Změna č. 3 územního plánu provádí změny územního plánu v naprosté detailnosti a popisnosti, která je jinak přípustná a vyhrazena toliko územnímu rozhodnutí nebo dokonce stavebnímu povolení.
Nepřípustná kazuistika a detailnost návrhu zároveň napovídá, že změna územního plánu má posvětit konkrétní developerský záměr. Záměrem obce je vyhnout se posuzování těchto požadavků v územním a stavebním řízení, kde mají dotčení vlastníci postavení účastníků řízení s daleko vyšší možností procesní obrany a paletou opravných prostředků.
Nahrazení územního řízení a územního rozhodnutí procesem tvorby a přijetí územního plánu je zcela neakceptovatelné, neboť jsou tím zcela ignorována veškerá ustanovení stavebního zákona vztahující se k územnímu řízení (§ 84 a násl. stavebního zákona) včetně okruhu účastníků územního řízení a jim náležejících procesních práv (viz rozsudek Krajského soudu v Ostravě, dne 16.8.2017, č.j. 79 A 1/2016 – 82).
Pořizovatel územního plánu by měl v souladu s ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona pravidelně alespoň jednou za čtyři roky předkládat zastupitelstvu zprávy o uplatňování územního plánu. Dle ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezit změnou územního plánu pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.
V rámci Řešených nemovitostí se sice nejedná o nově vymezované zastavitelné plochy, nicméně rozmělněním limitů se hustota zástavby prakticky zdvojnásobuje oproti stávajícímu stavu, a to dokonce na samotném okraji zastavitelného území, na samém okraji obce, v přímém sousedství souvislého lesa jako krajinného rozhraní obklopujícího řešenou lokalitu, a to dokonce v jeho ochranném pásmu. Jedná se také o hranici katastrálních území, konkrétně katastrálního území Klokočná a katastrálního území Tehov u Říčan.
Je zřejmé, že pořizovatel doposud nehodnotil žádné varianty návrhu změn a potřebnost těchto změn lokality BV3. Pořizovatel se nijak nevypořádal ani s tím, proč a v jakém rozsahu by mělo k jakékoliv změně vůbec dojít. Dotčený vlastník, resp. vlastníci všech dotčených pozemků, tak nemohou z návrhu Změny č. 3 zjistit, z jakých důvodů má být do jejich vlastnického práva vlastně zasaženo, resp. jejich vlastnické právo dotčeno změnou limitů na Řešených nemovitostech.

Návrh jakékoliv změny a stanovení jejího rozsahu musí plně odpovídat tomu, aby bylo možno vždy zvážit varianty a alternativy využití, vyhodnotit jejich vliv na řešenou lokalitu a životní prostředí a posuzovat proporcionalitu zásahu do základních práv dotčených subjektů.
Pořizovatel musí vždy vyhodnotit splnění požadavku přiměřenosti zvoleného řešení ve vztahu k ochraně životního prostředí a k právům dotčených osob.
Je nezbytné zvažovat kritéria pro rozhodování o možných variantách včetně prověření možnosti jejich budoucího využití. Pořizovatel musí vybrat pouze ty přijatelné alternativy, které naplňující cíle zásad územního rozvoje.
Pokud podrobíme v tomto smyslu návrh Změny č. 3 Územního plánu Klokočná jednotlivým bodům tzv. algoritmu přezkumu opatření obecné povahy (ve smyslu rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 18. července 2006, sp. zn. 1 Ao 1/2006), neprojde návrh Změny č. 3 zejména tzv. čtvrtým krokem testu, tedy přezkumu souladu územního plánu se zákonem a následně zejména ani tzv. pátým krokem testu, tedy posouzení obsahu návrhu územního plánu z hlediska jeho proporcionality.
Návrh řešení lokality BV3 představuje upřednostnění zájmu soukromého nad deklarovaným veřejným zájmem v rozporu s ustanovením § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona, které vyžaduje dosahovat cílů územního plánování při dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.
Limity prostorového uspořádání lokality BV3 jsou v návrhu vymezeny zcela nevhodně, tendenčně, a takto nemohou naplnit veřejný zájem, který je jejich prostřednictvím deklarován. Naopak soukromý zájem obce jako vlastníka Řešených nemovitostí je zde zcela evidentní. Vymezením limitů navrhovaným způsobem je zasahováno do vlastnického práva Dotčeného vlastníka a jeho legitimního očekávání.
Pořizovatel nepřípustně upřednostňuje soukromý zájem obce před veřejným zájmem. Návrh Změny č. 3 je tak v této části v rozporu s ust. § 18 stavebního zákona a při soudním přezkumu nemůže obstát v tzv. čtvrtém kroku vymezeného postupu přezkumu.
Pátým krokem testu přezkumu územního plánu (nebo jeho změny) je posouzení obsahu návrhu z hlediska jeho proporcionality. Požadavek proporcionality je potřeba posuzovat ze čtyř kumulativních hledisek:
1) zda návrh umožňuje dosáhnout jím sledovaný cíl;
2) zda návrh a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a cíle nelze dosáhnout jiným, vhodnějším prostředkem;
3) zda návrh omezuje své adresáty co nejméně;
4) zda následek návrhu je úměrný sledovanému cíli.
Je patrné s ohledem na výše uvedené požadavky proporcionality, že navrhované snížení limitů prostorového uspořádání je zcela neodůvodněným krokem, který nemá žádný relevantní důvod a nemůže tak ani naplnit jakékoliv deklarované cíle.
Není zřejmé, proč se na samotném okraji obce v těsném sousedství významného krajinného prvku – zcela unikátního lesa – má dojít k nové výstavbě s možností dvojnásobného zahuštění výstavby než umožňuje stávající podoba územního plánu.
Platí, že jakýkoliv návrh územního plánu (resp. jeho změny) musí omezovat dotčené vlastníky co nejméně a jeho následky musí být úměrné sledovanému cíli. Návrh změn zasahuje do vlastnického práva fyzických a soukromých osob neodůvodněným způsobem, ačkoli je možné setrvat na stávající podobě limitů územního plánu.
Přitom dle ust. § 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod je možné zasáhnout do vlastnického práva jen ve veřejném zájmu, za ten však nelze v posuzovaném případě označit rozmělnění regulačních limitů, tak jak jsou navrhovány, neboť veřejný zájem je možné v posuzovaném případě naplnit daleko lépe, a to mimo jiné i jejich zachováním ve stávajícím rozsahu.
V procesu územního plánování se zvažují zájmy soukromé i veřejné, přičemž výsledkem je rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Územní plán je způsobilý značně ovlivnit práva a povinnosti fyzických a právnických osob, zejména pak vlastnická práva k nemovitostem nacházejícím se v území regulovaném územním plánem, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. V tomto smyslu může územní

plán představovat omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny). Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.
Jak vyplývá z usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.7.2009 pod č.j. 1 Ao 1/2009: „Územní plán může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, a být činěny na základě zákona ... shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu“.
Naskýtá-li se více možných řešení, je vhodné, aby je pořizovatel územního plánu prověřil a zastupitelstvo při svém rozhodování zvolilo takovou z nabízených variant, která bude odpovídat zásadám subsidiarity a minimalizace zásahu, a aby svou volbu následně odpovídajícím způsobem zdůvodnilo. V případě absence variantního posouzení nebo zdůvodnění výběru některé z variant se opět jedná o nezákonnost územního plánu.
Od vlastníků nemovitostí nelze spravedlivě požadovat, aby při investicích do svého majetku počítali s budoucími změnami územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s několik desetiletí trvajícím stavem vyjádřeným v aktuální plánovací dokumentaci. Přijetím návrhu Změny č. 3 by bylo zasaženo do legitimního očekávání vlastníků sousedících pozemků. Princip ochrany legitimního očekávání náleží stejná ochrana jako jiným základním právům. Tento princip je ostatně akcentován i při územním plánování (např. ust. § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu ve spojení s ust. § 192 stavebního zákona a ust. § 174 odst. 1 správního řádu).
Rozvolnění limitů prostorového uspořádání je nevhodné, ale zároveň nezákonné a nedůvodné. Návrh by tak neobstál ani v pátém kroku vymezeného postupu přezkumu a Nejvyšší správní soud by jej tedy musel zrušit v souladu s ust. § 101d odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní.
Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 6. června 2013 pod č.j. NSS 1 Aos 1/2013-85 je úkolem pořizovatele územního plánu dle § 53 odst. 4 přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území. Součástí odůvodnění územního plánu pak dle § 53 odst. 5 stavebního zákona musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatelem dle § 53 odst. 4 stavebního zákona a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 18. ledna 2011 pod č.j. NSS 1 Ao 2/2010-185 není povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení.
Nedostatek rozhodovacích důvodů způsobuje nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, čj. 1 Ao 3/2008 – 136, č. 1795/2009 Sb. NSS).
Povinnost v textové části územního plánu komplexně odůvodnit přijaté řešení situace v území a vyhodnotit jeho předpokládané důsledky zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území ukládá orgánům územního plánování také část II. odst. 1 písm. c) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.
Mají-li být v územním plánu stanoveny požadavky na prostorovou regulaci, které chrání hodnoty krajinného rázu a urbanistickou kvalitu sídla, musí být tyto hodnoty v odůvodnění územního plánu identifikovány a odborně popsány, a konkrétní požadavky na prostorovou regulaci musí být odůvodněny ve vztahu k těmto hodnotám (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 8 As 2/2016-56).

**c) Zastavění ochranného pásma lesa**

Dotčený vlastník nesouhlasí se zastavěním ochranného pásma lesů. Přímým sousedním mezujícím pozemkem k Řešeným nemovitostem je pozemek parc. č. 1085/6, druh pozemku lesní pozemek o velikosti 660 883 m2 v katastrálním území Tehov u Říčan.
Tento lesní pozemek je tvořen vzrostlými stromy výšky cca 25 až 30 metrů. Není možné přibližovat zastavitelnou plochu k lesu až na vzdálenost 15 metrů.
Obecně státní správa lesů požaduje umístění staveb k bydlení a rekreaci od lesních pozemků minimálně ve vzdálenosti výšky stromů v mýtním věku, nacházejících se v lesním porostu vedle lokality pro zástavbu. Tato vzdálenost staveb od lesních pozemků přiměřeně chrání bezpečnost osob a majetku před případným pádem stromů a následně chrání les před požadavkem na odlesnění z bezpečnostních důvodů.
Pokud bude povolena zastavitelnost Řešených pozemků až do 15 metrů od pozemku lesa, pak hrozí zvýšené nebezpečí ohrožení majetku i osob a zvýšená potřeba vlastníků ochránit svůj majetek, jak proti škodám na majetku, tak ohrožení zdraví a života v daném objektu a jeho nejbližším okolí. Z praxe je známo, že při akutním ohrožení orgán státní správy lesů, případně jiný úřad nebo vlastník lesa povolí kácení stromů, čímž dochází k postupnému trvalému odlesňování přilehlého lesního pozemku. Dále je z praxe známa a správou lesů obecně kritizována skutečnost, že u staveb umístěných v blízkosti lesa z důvodu ohrožení i stínění se postupně kácejí stromy a zamezuje se růstu mladých stromkům. Za několik desetiletí se hranice lesa často posunou o relativně značnou vzdálenost od budov.
Přitom právě lesy v obci Klokočná jsou dávány za příklad jako referenční ukázka přístupu k lesnímu hospodářství a ochrany lesů.
Dotčený vlastník má důvodnou pochybnost, že právě orgán státní správy lesů, zejména Lesy České republiky, s.p., se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové, v jejichž správě je výše uvedený lesní pozemek, byly z projednávání Změny č. 3 zcela opomenuty a vyloučeny.
Dotčený vlastník zároveň namítá vadu procesu přijímání návrhu Změny č. 3, kdy pořizovatel si řádně vyžádal veškerá nezbytná vyjádření a stanovisko dotčených orgánů
Opomenutí získání příslušných vyjádření a stanovisek dotčených orgánů je zásadní vadou, přičemž Dotčený vlastník bude i v rámci těchto vad postupovat příslušným pořadem práva. Dotčenému orgánu je známo, že orgán ochrany přírody a krajiny je proti právě navrhované Změně č. 3 Územního plánu.
Toto opomenutí znamená nezhojitelnou procení vadu procesu přijímání Změny č. 3 Územního plánu Klokočná.
**Důkaz:**
- Informační publikace Hnutí Duha: „JAK VYPĚSTOVAT ODOLNĚJŠÍ LESY? Lesy na Klokočné jako reálná možnost, nikoliv nenapodobitelný zázrak“

**d) Rozpor návrhu Změny č. 3 s ostatními částmi obsahu stávajícího Územního plánu a související dokumentací obce Klokočná**

Ve Zprávě o uplatňování územního plánu Klokočná z prosince 2019 je uvedeno na straně 6, že „V územním plánu je vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch. V obci probíhá
pozvolný nárůst výstavby, většina rozvojových ploch dosud není využita. Prostor pro výstavbu je možný také v rámci zastavěného území v prolukách a na větších zastavěných pozemcích. Neprokázala se potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy změnou ÚP.“
Dále je uváděno: „Nebudou rozšiřovány nové zastavitelné plochy pro bydlení.“ Návrh Změny č. 3 však ve skutečnosti zastavitelné plochy rozšiřuje, neboť téměř dvojnásobně rozvolňuje limity výstavby. Po schválení takové změny bude možno postavit v předmětné lokalitě dvojnásobný počet domů oproti stávajícímu stavu.
V odůvodnění návrhu Změny č. 3 (poslední odstavec článku C) je uvedeno na straně 20, že bylo prověřeno uplatňování ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona (týká se nezastavěného území), ovšem chybí konkrétní informace, co bylo prověřeno (jaké lokality) a s jakým výsledkem. Zpráva však rovněž ukládá prověřit regulativy pro zastavěné území a zastavitelné plochy (§ 18 odst. 4 stavebního

zákona). V návrhu Změny č. 3 opět není uvedena konkrétní informace, jaké lokality vymezené územním pláne jako zastavitelné, byly prověřeny, a co bylo zjištěno.
V odůvodnění návrhu Změny č. 3 (poslední odstavec článku C) je uvedeno na straně 15, že „K úpravě podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dochází především z důvodu zvýšeného respektu a snahy ochránit jedinečný dochovaný charakter obce i krajiny, ve které se obce rozkládá (řešeného, tj. správního území obce).“
Pokud má být cílem zvýšený respekt a snaha ochránit jedinečný dochovaný charakter obce a krajiny, proč dochází k rozvolnění limitů prostorového uspořádání lokality BV3?
Změna č. 3 Územního plánu Klokočná údajně „zpřesňuje a prohlubuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.“
Opak je však zjevně pravdou. K žádnému „zpřesnění a prohloubení“ evidentně nedochází.
Dále je v rámci odůvodněn návrhu Změny č. 3 (článek I) je na straně 17 a18 uvedeno, že v rámci Změny č. 3 „byly především zpřesněny a prohloubeny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně návazných podrobnějších podmínek pro některé lokality / zastavitelné plochy. Zpřesnění a pohloubení těchto podmínek bylo provedeno zejména na základě zkušenosti s uplatňováním stávajícího územního plánu, kdy vyvstala akutní potřeba více chránit jak cenný dochovaný charakter stávající zástavby obce, tak jedinečný krajinný ráz zbývající části správního území obce.“
Změna č. 3 Územního plánu Klokočná má být údajně zpracována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Klokočná, která byla schválena zastupitelstvem obce Klokočná dne 18. prosince 2019 (usnesení číslo: U-69-8/2019). V kapitole E) Zprávy jsou obsaženy pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 3, zejména:
• Budou prověřeny regulativy pro zastavěné území a zastavitelné plochy.
• Bude prověřeno stanovení podrobných podmínek pro důslednou obnovu a udržení kvality původní historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny.
Návrh Změny č. 3 ve skutečnosti však neobsahuje jakékoliv prověření regulativů, jakékoliv jejich zhodnocení či odůvodnění návrhu úprav. Rozvolněním limitů taktéž nedohází ke stanovení
podrobných podmínek pro důslednou obnovu a udržení kvality původní historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny.
Absence odůvodnění navrhovaných změn, jakož i zřejmá účelovost navrhovaných změn jde ruku v ruce se skutečností, že navrhované změny jsou v příkrém rozporu se základními hodnotami a cíli definovanými ve stávajícím Územním plánu Klokočná.
Podle stávajícího územního plánu: „území se vyznačuje zajímavou strukturou kulturní krajiny s vysokou hodnotou krajinného rázu. To je dáno především dynamickým terénem a relativně vysokým zastoupením nelesní krajinné zeleně. Rozptýlenou krajinnou zeleň v území tvoří především porosty na mezích, na neobhospodařovaných pozemcích, podél komunikací a vodotečí. Návrh územního plánu ctí veškerou volně rostoucí krajinnou zeleň.
Hlavními zásadami koncepce rozvoje řešeného území jsou: důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby novými rozvojovými lokalitami rodinných domů (izolovaných), vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana a revitalizace volné krajiny.
Nová zástavba v rozvojových lokalitách je určena pouze pro výstavbu izolovaných rodinných domů.
Veškerá vzrostlá nelesní zeleň musí být chráněna a v maximální míře zachována. Směrem do volné krajiny lze situovat jen nezastavěné části pozemků – zahrady.
Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny, jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky.
Se všemi výše uvedenými proklamacemi, hodnotami a cíli současného Územního plánu Klokočná je návrh Změny č. 3 v rozporu.

Politická reprezentace obce Klokočná, konkrétně aktuální zastupitelstvo obce v rámci svého volebního programu deklarovalo zájem zachovat ráz obce Klokočná jako obce malé, venkovské, bez developerské výstavby a bez vytváření satelitních obydlí.
Zastupitelstvo obce tak ve skutečnosti návrhem Změny č. 3 opustilo základní prioritu, tedy zachování stávajících hodnot obce a důslednou ochranu životního prostředí a krajiny.
Návrh Změny č. 3 územního plánu je taktéž v rozporu se schváleným Strategickým rozvojový plánem Klokočná 2018–2026.2
Podkladem pro zpracování plánu byly mimo jiné odpovědi dotázaných respondentů v obci, mezi ukázkovými a základními je uveden požadavek: „Jako prioritu vidím udržení současného územního plánu, nová výstavba jen v rámci volného místa uvnitř obce, případně výměna za zchátralé objekty. Bezejmenných satelitů, co sem přivedly zvýšený provoz a zničily vesnický ráz prostředí, je v okolí, více než dost!“
Strategický rozvojový plán uvádí a specifikuje tzv. globální cíl charakterizují výchozí situaci obce: „Obec Klokočná umožňující obyvatelům příjemné a klidné bydlení ve Středočeském kraji
s důrazem na zachování tradičního a historického rázu obce a nedotčené okolní krajiny. Možnost aktivního životního stylu díky sportovním, volnočasovým aktivitám a spolkovému životu v obci.“
Mezi strategickými vizemi obce je ve strategickém rozvojovém plánu uvedeno: „Samotná obec Klokočná je jednou z nejvýše položených obcí v kraji, ze které je nádherný výhled do okolí. Díky malé dotčenosti moderní výstavbou si zachovává stále ještě vesnický ráz. To přispívá k vnímání krajiny obce jako výjimečného a jedinečného místa. Obec Klokočná – obec vycházející z kombinace bohaté historie obce a nedotčené okolní krajiny ve Středočeském kraji. Zelený život v obci v kontextu rozvoje životního prostředí.“
**Důkaz:**
- Strategický rozvojový plán obce Klokočná 2018–2026
- Zpráva o uplatňování územního plánu Klokočná

S ohledem na absenci vypracování a zhodnocení variant řešení předmětné lokality, včetně prověření možnosti jeho budoucího využití a zjevnou neprostou nedůvodnost, neodůvodněnost a účelovost navrhovaných změn, žádá Dotčený vlastník, aby byly úpravy co do lokalit BV3, SR1, SR2 a VV1 z návrhu Změny č. 3 zcela vypuštěny.

**V. Závěr**
S ohledem na vše výše uvedené tímto Michaela Flenerová, DiS. jako Dotčený vlastník ve stanovené lhůtě v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, **podává výše uvedené písemné námitky a žádá, aby byly zohledněny, jakož aby dle těchto námitek byl návrh Změny č. 3 Územního plánu Klokočná upraven, tedy aby lokality BV3, SR1, SR2 a VV1 nebyly vůbec dotčeny návrhem Změny č. 3. Územního plánu Klokočná.**

**Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.**
Požadavku, aby lokality BV3, SR1, SR2 a VV1 nebyly vůbec dotčeny návrhem Změny č. 3 Územního plánu Klokočná, se nevyhovuje. Některým dílčím požadavkům námitky se vyhovuje.

**Námitce k ploše BV3 se částečně vyhovuje** v tom, že se nemění požadavek na "Minimální velikost pozemku (parcely) o výměře 1.500 m$^2$".
**Odůvodnění:** Uvažovalo se o stanovení minimální velikosti nového pozemku 800 m$^2$, která by byla shodná pro všechny plochy BV za účelem hospodárného využití zastavitelných ploch a navázání na původní venkovský charakter zástavby. Cílem byla ochrana dle ÚP nezastavěného území a předcházení tlaku na možnost výstavby. S ohledem na blízkost lesa se podmínka minimální velikosti pozemku 1500 m$^2$ nemění.

**Námitce k ploše BV3 a VV1 se částečně vyhovuje** v tom, že se nemění požadavek na "Určení části lokality ve vzdálenosti 30 metrů a méně od kraje lesa jako lokality nezastavitelné nadzemními objekty a s možností využití jako zahrada".

**Odůvodnění:** Bude zachována vzdálenost od okraje lesa v šířce 30 m, nezastavitelná nadzemními objekty, bude využívána pouze jako zahrada. Přípustné je, oplocení, opěrné zdi a terénní úpravy.

**Námitce k ploše BV3 se částečně vyhovuje** v tom, že se nezhoršuje požadavek " ... maximální zastavěnost parcely 35 % pro pozemky o velikosti 1 000 až 2 000 $m^2$" v tom smyslu, že při velikosti pozemku 1 500 $m^2$ zastavěnost 35% odpovídá 525 $m^2$, což je dokonce více než součet 300 $m^2$ a 200 $m^2$ v návrhu ZÚP3.
**Odůvodnění:** V původním ÚP byla umožněna větší zastavěnost objekty, než umožňuje Změna č. 3 ÚP.

**Námitce se nevyhovuje ve věci stanovení max. výšky objektů.**
Maximální výška nadzemních objektů je zvýšena na 8,5 m, a to zejména v souvislosti s požadavkem na tvar střech (sedlové střechy o sklonu 40 – 45°, aby bylo umožněno využít podkroví jako obytné. Před Změnou č. 3 byla sice požadována menší výška, ale nebyl stanoven tvar a sklon střech, mohlo tedy docházet ke střechám s nízkým sklonem, který i při o 0,5 m nižší výšce umožňoval vyšší okapové římsy a tím i větší objemy staveb, pro vnímání zástavby podstatné. Změnou č. 3 navržené požadavky na výšku a tvar střech vycházejí z původní hodnotné venkovské zástavby, ve které se vyskytují převážně sedlové střechy s větším sklonem.
**Odůvodnění:** Navržená úprava vychází z původního venkovského tvaru a výšky střech. Zvýšením hřebene nedochází k negativnímu ovlivnění vnímání zástavby, při požadovaném tvaru a sklonu střech dojde ke snížení okapových říms a k celkovému zmenšení hmot objektů.
**Námitce k ploše BV3 se částečně vyhovuje** v tom, že se u lokality BV3 a VV1 nemění požadavek "Minimální šířka uličního prostoru byla stanovena na 8 m".
**Odůvodnění:** Minimální šířka uličního prostoru je v souladu s platnou legislativou (§ 22 vyhl. 501/2006 Sb.) umožňuje snížit na 6,5 m u některých jiných lokalit s ohledem na jejich charakter, nikoliv však u lokality BV3 a VV1.U těchto lokalit je snížení na výše uvedenou míru nepřípustné.
Námitce se nevyhovuje v tom, aby se na BV3, SR1, SR2 a VV1 nevztahovaly všechny další regulativy v návrhu Změny č. 3 ÚP.
**Odůvodnění:** Námitce nelze vyhovět v tom, aby se na BV3, SR1, SR2 a VV1 nevztahovaly všechny další regulativy v návrhu ZÚP3.

ÚP z roku 2014 nemohl podle tehdy platné legislativy obsahovat regulativní prvky náležející regulačnímu plánu. Pouze obecné formulace, které legislativa umožňovala, se v praxi obce jako účastníka řízení při umisťování staveb ukázaly jako naprosto nedostatečné a vznikaly stavby, které výrazně narušovaly charakter zástavby obce. Smyslem Změny č. 3 ÚP je toto napravit. Navrhované regulativy jsou vzájemně provázanou soustavou umožňující stavebníkům největší možnou svobodu návrhu staveb při zachování hodnotného venkovského charakteru zástavby obce. Mezi změněné podmínky patří i zvýšení maximální výšky hřebene, tvar a materiál střechy, které se umožňuje s ohledem na požadavek sklonu střech 40 – 45°, aby bylo umožněno využití podkroví a aby byl zachován stávající hodnotný venkovský charakter zástavby. Zvýšením sklonu střech dochází ke snížení okapové římsy, která má podstatný vliv na vnímání hmoty objektu, které se navrženými podmínkami stanou sice vyššími, ale méně objemnými. U nízkých sklonů střech, dříve neregulovaných, při původní výšce 8 m, mohlo docházet ke stavbám hmotově masivnějším.
Jsou stanoveny i další požadavky, např. na barevnost a materiálové řešení zástavby, aby nedocházelo k nevhodným zásahům staveb a k poškození sídla.

**Námitce k ploše VV (lokalitě VV1) se částečně vyhovuje.** Zůstává požadavek na max. zastavěnost nadzemními objekty 40%, na nezastavitelný pruh od kraje lesa 30 m a na minimální šířku uličního prostoru 8 m.

**Námitce k plochám SR1 a SR2 se nevyhovuje.** Změnou č. 3 navržené podmínky se zásadně nemění. Stanoveny jsou podmínky kromě pro zachování venkovského charakteru zástavby (tvar budov, materiály a barevnost).

Namítající není věcně legitimován k námitce k těmto plochám. Vzdálenost od ploch vlastníka pozemku je vzdušnou čarou cca 200 m

# NÁMITKA Č. 4

**Ev. č.:** 371291/2020
**Jméno:** Pavlína Horáková, JUDr. Alena Čepičková
**Obsah:**

1) Návrh Změny č. 3 Územního plánu Klokočná (dále jen „Změna 3") je podle Odůvodnění (str. 17) zpracován na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Klokočná, která byla schválena zastupitelstvem obce Klokočná dne 18. prosince 2019. (dále jen „Zpráva")
V této Zprávě je mimo jiné uvedeno, že „ Zastavitelné plochy vymezené v ÚP jsou pro rozvoj obce dostačující. Vymezování dalších nových zastavitelných ploch není potřeba, (str.4) ÚP hospodárně využívá zastavěné území zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachovává veřejnou zeleň....(str. 5) V územním plánu je zajištěno dostatečné množství zastavitelných ploch....prostor pro výstavbu je možný také v rámci zastavěného území v prolukách Nebudou rozšiřovány nové zastavitelné plochy pro bydlení, (str. 6).

Namítáme, že Změna 3 je zpracována v rozporu se Zprávou, protože fakticky vytváří novou zastavitelnou plochu v lokalitě BV3.
Není vysvětleno a řádně zdůvodněno, z jakých důvodů se má pořizovat změna územního plánu a jak se změnily podmínky, na jejichž základě byl územní plán vydán. Za takovou změnu lze těžko považovat novelizaci Stavebního zákona z roku 2018.
Stávající limity prostorového a funkčního využití (zejména minimální velikost parcel, zastavěnost, výška staveb) jsou ve Změně 3 zásadně změněny. Nejedná se pouhé „zpřesnění a prohloubení podmínek" (str. 17 Odůvodnění), ale o podstatnou změnu současných platných regulativů. Realizace těchto změn v praxi by pak bezpochyby znamenala další necitlivé zásahy do okolní krajiny a zhoršení životního prostředí, což je v rozporu s proklamacemi územního plánu, v nichž se tvrdí, že územní plán ochraňuje přírodní hodnoty území, zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel, chrání obytný standard smíšených obytných území a rozvoj zástavby bude respektovat stávající charakter krajiny.

2) Ve Zprávě se na str. 6 tvrdí, že prostor pro výstavbu je možný také v rámci zastavěného území v prolukách a ukládá se, aby změna ÚP prověřila podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

Namítáme, že Ve Změně 3 se sice v Odůvodnění na str. 20 uvádí, že bylo prověřeno uplatňování ustanovení § 18 odst. 5 zákona stavebního zákona (týká se nezastavěného území), ovšem chybí konkrétní informace, co bylo prověřeno (jaké lokality) a s jakým výsledkem. Zpráva však rovněž ukládá prověřit regulativy pro zastavěné území a zastavitelné plochy (§ 18 odst. 4 stavebního zákona). V Odůvodnění opět není uvedena konkrétní informace, jaké lokality vymezené v ÚP 2014 jako zastavitelné, byly prověřeny a co bylo zjištěno.

Podle našeho mínění nebyly splněny požadavky zadání pro Změnu 3. Při řádně provedeném prověření by totiž muselo být zjištěno, že nová výstavba v zastavitelných územích, zejména pak v lokalitě BV3, ale i v lokalitě VVl a SRÍ, která má být podle tvrzení na str. 22 Odůvodnění ÚP 2014 navrhována „ téměř výhradně v prolukách" má být ve skutečnosti provedena na loukách, patřících do ZPF, které nejsou PROLUKAMI, ale tvoří nezastavěný zelený pás na okraji zastavěného území obce, který toto území odděluje od lesa. Lokalitu BV3 nelze považovat za „proluku v severní části zastavěného území." I když stavební zákon přímo nedefinuje pojem „proluka" (v § 58 odst. 2 je zmíněna pouze proluka stavební),

v praxi se tento pojem používá s cílem umožnit doplnění souvislé zástavby. O takové skutečnosti se v případě lokalit BV3 a VV1 nejedná.
Máme za to, že charakteristika lokalit BV3 a VV1 jako „ proluk", byla provedena v rozporu se skutečným stavem, který měl zůstat zachován. Dochází zde ke kolizi se zájmem na ochraně životního prostředí a přírody.

Podle Rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013, čj. Aos 1/2013-85 „je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhovat řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce."
Změna 3 by proto měla být doplněna a upravena tak, aby vymezení zastavitelných ploch v lokalitách, SR2, VV1 bylo nově posouzeno, a to s ohledem na to, že v řešeném území existují v zastavěném území doposud nevyčerpané možnosti zástavby pro objekty veřejné vybavenosti Pokud jde o lokalitu BV3, která byla v ÚP 2014 vymezena jako plocha rozvojová, pak v současné době došlo k zásadní změně, neboť „obec si ověřila platným územním plánem, tak i Územní studií veřejných prostranství a Strategickým rozvojovým plánem obce, že pro případný další rozvoj obce tyto pozemky určené pro bydlení venkovské pro jiný účel NEPOTŘEBUJE." (veřejné zasedání zastupitelstva obce, konané dne 29. 1. 2020, sdělení předsedajícího).

S ohledem na shora uvedené požadujeme, aby Změna 3 byla po skutečném prověření pětiletého uplatňování Územního plánu z roku 2014 ve znění Změny č. 1 z roku 2018 upravena tak, že plochy SRÍ, VV1 a BV3 se vyjímají z ploch zastavitelných a převádějí se do ploch nezastavitelných. Takový postup pak bude v souladu se souborem územně plánovacích a stavebních právních předpisů, se souborem právních předpisů na ochranu životního prostředí, přírody, zemědělského půdního fondu, lesů, živočichů apod. Zároveň budou zastaveny zásahy do našich vlastnických práv, spočívající zejména v právu na příznivé životní prostředí a pohodu bydlení.

**Ad a) námitky, týkající se lokality SR2 :**

Namítáme, že navrhované změny ve svém důsledku ještě více zhorší stávající obytný standard území, v němž máme naši nemovitost. Jde zejména o zvýšení provozu na místní úzké komunikaci, která vede přímo pod okny našich obytných místností, zvýšení hlučnosti, prašnosti a celkovou nepohodu bydlení spočívající v provozu stavebních strojů. Nesouhlasíme stím, aby v části původního územního plánu z roku 2014 (dále jen „ÚP 2014") C Urbanistická koncepce, druhý odstavec bylo z textu vypuštěno: „související s provozem sportovního areálu" a v šestém odstavci, ve třetí řádce vypuštěno slovo „veřejnou". Dále nesouhlasíme s tím, aby v části Plochy občanského vybavení - SPORT A REKREACE (SR) str. 23 ÚP 2014 byl text ve třetím odstavci doplněn o slova:

„objekt technických služeb obce" a aby ve čtvrtém odstavci byl vypuštěn text: „část lokality, rozkládající se ve vzdálenosti 30 metrů a méně od okraje lesa, je nezastavitelná nadzemními objekty."
Odůvodnění:

V územním plánu z roku 2014 byla tato nezastavěná lokalita o výměře 2810 m2, orná půda vymezena jako nová, rozvojová, zastavitelná plocha, která má sloužit k doplnění stávajícího sportovního areálu spíše o drobné stavby, sloužící k jeho lepšímu provozu. (Odůvodnění str. 9)

S tímto odůvodněním je ovšem v rozporu text na str. 23 ÚP z roku 2014, že: „je připuštěno zřízení obecné kompostárny".

V roce 2018 je veřejnost informována, že „obec Klokočná má zájem vybudovat v obci sběrný dvůr, jde o plochu za hřištěm u lesa, kde je v současnosti plocha pro kontejnery na biologický odpad. Je ale nutné upravit regulativa v řešené ploše tak, aby umístění sběrného dvora umožňovala." Posléze je vyhlášena

změna ÚP č. 1. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je soubor frází, které si vzájemně odporují, přitom ve skutečnosti jde o legalizaci budoucí stavby něčeho, co se sportem, rekreací a doplněním sportovního areálu nemá vůbec nic společného a pouze ničí okolní přírodu. Dochází rovněž ke změně funkce pozemku.

Návrh č. 3 je pak dalším pokusem o prolomení základních pravidel ochrany zeleně. Veřejnost se dozvídá, že v původně zelené lokalitě u lesa se může stavět „objekt technických služeb obce", aniž by bylo vysvětleno, co tento pojem znamená.
Nápad obce o sběrném dvoře byl doposud realizován tak, že byl zpracován projekt a žádost o dotaci, kterou obec neobdržela. V současné době je plocha SR2 využívána jako skládka stavebního odpadu z akce „Chodníky", zeleň zmizela, lokalita je podmáčená, zaplněná loužemi a blátem, cesta do lesa, přiléhající ke skládce je totálně zdevastovaná.
Žádáme, aby navrhované změny textu, týkající se lokality SR2 byly z Návrhu Územního plánu Klokočná - změna č. 3 vypuštěny.

**Ad b) námitky, týkající se lokality SR 1:**

Namítáme, že navrhovaná změna není řádně odůvodněna. Uvádíme, že podle ÚP 2014 spadají do této lokality 2 parcely, přičemž maximální zastavěnost každé parcely je 10 %. Z opatrnosti proto nesouhlasíme s tím, aby text uvedený u Lokality SR 1 - doplňující podmínky byl změněn tak, že slovo „parcely" bude změněno na slovo „ pozemku".
Žádáme, aby navrhované změny textu, týkající se lokality SR 1 byly z Návrhu Územního plánu Klokočná - změna č. 3 vypuštěny.

**Ad c) námitky, týkající se Ploch občanského vybavení (VV) a lokality VV1:**

Namítáme, že navrhované změny znamenají zvýšení maximální zastavěnosti těchto lokalit a zmenšení nezastavitelné části nadzemními objekty u lokality VVl. Tato nezastavitelná část je vlastně vymezena ochranným pásmem lesa v šířce 30m. To znamená rozšíření zastavitelné plochy, možnost nežádoucí výstavby a nárůstu dalších zpevněných ploch na loukách pod naším domem. Zhoršily by se tak odtokové poměry srážkových vod v celé lokalitě. I za současného stavu dochází při intenzivnějších srážkách k zatopení sklepů nejen v našem domě, ale i v domech sousedních. Voda z intenzivnějších srážek se velmi pomalu vsakuje do okolní půdy.
Nesouhlasíme stím, aby v části ÚP 2014 Plochy občanského vybavení, třetí odstavec (Prostorové uspořádání) byl vypuštěn text: „max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami) 40 %".
Nesouhlasíme stím, aby u lokality VV1 byla v textu „ doplňující podmínky" nahrazena číslovka „30" číslovkou „15".
Žádáme, aby navrhované změny textu týkající se Ploch občanského vybavení (VV) a lokality VV1 byly z Návrhu Územního plánu Klokočná - změna č. 3 vypuštěny.

**Ad d) námitky, týkající se lokality BV3 :**

Namítáme, že navrhované změny nežádoucím způsobem ovlivní životní prostředí, obytný standard v okolí této lokality a v neposlední řadě i hodnotu - snížení ceny- okolních (tedy i našich) nemovitostí. Pro tuto tzv. rozvojovou lokalitu se mají podstatným způsobem změnit prostorové regulativy. Nesouhlasíme stím, aby text uvedený u Lokality BV 3 - doplňující podmínky (ÚP 2014) byl jakkoliv změněn.

**Odůvodnění:**
Navrhované změny spočívají vtom, že má být snížena minimální velikost parcely pro stavbu (z 1500 m2 na 800 m2), zvýšena přípustná zastavěná plocha hlavním objektem nad 300 m2 (u parcel nad 2500

m2), snížena zastavitelnost parcely na 40%, zvýšena výška staveb z úrovně upraveného terénu) a rozšířeno zastavitelné území v této lokalitě tím, že se navrhuje zmenšit tzv. ochranné pásmo lesa, které se má využívat pouze jako zahrada.

Nad touto lokalitou se tedy vznáší hrozba zastavění volné krajiny a přírodních ploch, přičemž zde mohou vzniknout i nežádoucí velké objekty popř. větší počet rodinných domů než 3 ,avizované v ÚP 2014. Vzniká zde vážné nebezpečí ohrožení životního prostředí.

Žádáme, aby navrhované změny textu, týkající se lokality BV3 byly z Návrhu Územního plánu Klokočná - změna č. 3 vypuštěny.

Během procesu zpracování Změny 3 nebylo postupováno v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění 5. Aktualizace, schválené usnesením vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020. Tento předpis stanoví V bodě 2.2, odst. 16, „ při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území a jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR."

Změna 3 nebyla s veřejností v obci vůbec projednána. Na veřejném zasedání zastupitelstva, konaném dne 27. 5. 2020 byla pouze podána velice stručná a jen částečná informace o přípravě změny. Žádosti jednoho člena zastupitelstva o projednání návrhu závažných změn územního plánu s veřejností, nebylo vyhověno. Při takovém postupu je pak samozřejmé, že se řada obyvatel obce s územním plánem a jeho změnami neztotožňuje a vzniká tak otázka, na základě jakých zájmů se vlastně rozhoduje.

Po prostudování návrhu Změny 3 nezbývá než konstatovat, že podle našeho názoru tento dokument vykazuje řadu závažných nedostatků spočívajících zejména v nedostatečných, obecných zdůvodněních navrhovaných změn, a v absenci podrobného odůvodnění změn navrhovaných pro lokality SRÍ, SR2, VVl a BV3, jež mohou podstatným způsobem ovlivnit naše majetková práva i právo na nezhoršující se životní prostředí.

Žádáme proto, aby bylo znovu posouzeno uplatňování územního plánu v obci Klokočná a po té byly navrženy pouze takové změny, které skutečně vyplývají z veřejného zájmu.

NÁMITKA Č. 4/1
Č. dotčeného poz./území: poz. st. 62, 322/26
Dotčeno návrhem: nesouhlas s částí: podmínky lokalit SR1, SR2, VV1 a BV3 – obecné námitky

**Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.** Plochy SR1, VV1 a BV3 jsou ponechány jako zastavitelné, nejsou zařazeny do nezastavěného území.
**Odůvodnění:**
Vynětí ploch SR1, VVl a BV3 ze zastavitelných ploch není předmětem Změny č. 3 ÚP.

**NÁMITKA Č. 4/2**
**Č. dotčeného poz./území:** poz. st. 62, 322/26
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: podmínky lokality SR2

**Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.**
**Odůvodnění:** Námitce ve věci vypuštění formulace „související s provozem sportovního areálu" nelze vyhovět.

Správa obce vyžaduje vyvážení zájmů veřejných a soukromých. Potřeba a umístění technických služeb obce jsou zájmem veřejným. Navrhované místo v SR2 je mimo jiné i Studií veřejných prostranství z hlediska obce jako celku prověřeno jako nejvhodnější s nejmenším negativním dopadem. Nedojde k zatížení sousedních ploch nad míru v zastavěném území obce obvyklou.

Požadavek na vypuštění slova "veřejnou" v šestém odstavci nelze akceptovat. Namítající nejsou dotčeny návrhem řešení. Soukromé pozemky v plochách zemědělských a přírodních musí být přístupné pro údržbu, obdělávání apod. Ponechání slova „veřejnou" by znemožňovalo umístění přístupové komunikace.

Námitce ve věci doplnění slov „objekt technických služeb obce" nelze vyhovět. Správa obce vyžaduje vyvážení zájmů veřejných a soukromých. Potřeba a umístění například technických služeb obce. Navrhované místo v SR2 je mimo jiné i Studií veřejných prostranství z hlediska obce jako celku prověřeno jako nejvhodnější s nejmenším negativním dopadem. Nedojde k zatížení sousedních ploch nad míru v zastavěném území obce obvyklou.

Požadavek na vypuštění části textu: „část lokality, rozkládající se ve vzdálenosti 30 metrů a méně od okraje lesa, je nezastavitelná nadzemními objekty." nelze akceptovat. Namítající nejsou dotčeny návrhem řešení.

**NÁMITKA Č. 4/3**
**Č. dotčeného poz./území:** poz. st. 62, 322/26
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: podmínky lokality SR1
**Stručný obsah:** Namítáme, že navrhovaná změna není řádně odůvodněna. Uvádíme, že podle ÚP 2014 spadají do této lokality 2 parcely, přičemž maximální zastavěnost každé parcely je 10 %. Z opatrnosti proto nesouhlasíme s tím, aby text uvedený u Lokality SR 1 - doplňující podmínky byl změněn tak, že slovo „parcely" bude změněno na slovo „ pozemku".
Žádáme, aby navrhované změny textu, týkající se lokality SR 1 byly z Návrhu Územního plánu Klokočná - změna č. 3 vypuštěny.

**Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.**
**Odůvodnění:** Termíny jsou uvedeny v zákoně č. č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) v § 2:
a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,
b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem, ...
Pojem pozemek je z hlediska stavebního zákona vhodnější.

**NÁMITKA Č. 4/4**
**Č. dotčeného poz./území:** poz. st. 62, 322/26
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: podmínky lokality VV1
**Stručný obsah:** Namítáme, že navrhované změny znamenají zvýšení maximální zastavěnosti těchto lokalit a zmenšení nezastavitelné části nadzemními objekty u lokality VVl. Tato nezastavitelná část je vlastně vymezena ochranným pásmem lesa v šířce 30m. To znamená rozšíření zastavitelné plochy, možnost nežádoucí výstavby a nárůstu dalších zpevněných ploch na loukách pod naším domem. Zhoršily by se tak odtokové poměry srážkových vod v celé lokalitě. I za současného stavu dochází při

intenzivnějších srážkách k zatopení sklepů nejen v našem domě, ale i v domech sousedních. Voda z intenzivnějších srážek se velmi pomalu vsakuje do okolní půdy.
Nesouhlasíme stím, aby v části ÚP 2014 Plochy občanského vybavení, třetí odstavec (Prostorové uspořádání) byl vypuštěn text: „max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami) 40 %".
Nesouhlasíme stím, aby u lokality VV1 byla v textu „ doplňující podmínky" nahrazena číslovka „30" číslovkou „15".
Žádáme, aby navrhované změny textu týkající se Ploch občanského vybavení (VV) a lokality VV1 byly z Návrhu Územního plánu Klokočná - změna č. 3 vypuštěny.

**Vyhodnocení: Námitce se vyhovuje.**
Doplňující podmínky lokality VV1 budou doplněny o text „max. zastavěnost pozemku (nadzemními objekty a zpevněnými plochami) 40 %".
U lokality VV1 není v textu „ doplňující podmínky" nahrazena číslovka „30" číslovkou „15".

**Odůvodnění:** Podmínka max. zastavěnosti v lokalitě VV1 není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

**NÁMITKA Č. 4/5**
**Č. dotčeného poz./území:** poz. st. 62, 322/26
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: podmínky lokality BV3
**Stručný obsah:** Namítáme, že navrhované změny nežádoucím způsobem ovlivní životní prostředí, obytný standard v okolí této lokality a v neposlední řadě i hodnotu - snížení ceny- okolních (tedy i našich) nemovitostí. Pro tuto tzv. rozvojovou lokalitu se mají podstatným způsobem změnit prostorové regulativy. Nesouhlasíme stím, aby text uvedený u Lokality BV 3 - doplňující podmínky (ÚP 2014) byl jakkoliv změněn.
**Odůvodnění námitky:**
Navrhované změny spočívají vtom, že má být snížena minimální velikost parcely pro stavbu (z 1500 m2 na 800 m2), zvýšena přípustná zastavěná plocha hlavním objektem nad 300 m2 (u parcel nad 2500 m2), snížena zastavitelnost parcely na 40%, zvýšena výška staveb z úrovně upraveného terénu) a rozšířeno zastavitelné území v této lokalitě tím, že se navrhuje zmenšit tzv. ochranné pásmo lesa, které se má využívat pouze jako zahrada.
Nad touto lokalitou se tedy vznáší hrozba zastavění volné krajiny a přírodních ploch, přičemž zde mohou vzniknout i nežádoucí velké objekty popř. větší počet rodinných domů než 3 ,avizované v ÚP 2014. Vzniká zde vážné nebezpečí ohrožení životního prostředí.
Žádáme, aby navrhované změny textu, týkající se lokality BV3 byly z Návrhu Územního plánu Klokočná - změna č. 3 vypuštěny.
Během procesu zpracování Změny 3 nebylo postupováno v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění 5. Aktualizace, schválené usnesením vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020. Tento předpis stanoví V bodě 2.2, odst. 16, „ při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území a jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR."
Změna 3 nebyla s veřejností v obci vůbec projednána. Na veřejném zasedání zastupitelstva, konaném dne 27. 5. 2020 byla pouze podána velice stručná a jen částečná informace o přípravě změny. Žádosti jednoho člena zastupitelstva o projednání návrhu závažných změn územního plánu s veřejností, nebylo vyhověno. Při takovém postupu je pak samozřejmé, že se řada obyvatel obce s územním plánem a jeho změnami neztotožňuje a vzniká tak otázka, na základě jakých zájmů se vlastně rozhoduje.
Po prostudování návrhu Změny 3 nezbývá než konstatovat, že podle našeho názoru tento dokument vykazuje řadu závažných nedostatků spočívajících zejména v nedostatečných, obecných zdůvodněních

navrhovaných změn, a v absenci podrobného odůvodnění změn navrhovaných pro lokality SRÍ, SR2, VVl a BV3, jež mohou podstatným způsobem ovlivnit naše majetková práva i právo na nezhoršující se životní prostředí.
Žádáme proto, aby bylo znovu posouzeno uplatňování územního plánu v obci Klokočná a po té byly navrženy pouze takové změny, které skutečně vyplývají z veřejného zájmu.

**Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.**
Námitce se částečně vyhovuje v tom, že se nemění požadavek na "Minimální velikost pozemku (parcely) o výměře 1.500 m²".

Námitce se částečně vyhovuje v tom, že se nemění požadavek na "Určení části lokality ve vzdálenosti 30 metrů a méně od kraje lesa jako lokality nezastavitelné nadzemními objekty a s možností využití pouze jako zahrada".

Námitce se částečně vyhovuje v tom, že se nemění požadavek" ... maximální zastavěnost parcely 35 % pro pozemky o velikosti 1 000 až 2 000 m²" v tom smyslu, že při velikosti pozemku 1 500 m² zastavěnost 35% odpovídá 525 m², což je dokonce více než součet 300 m² a 200 m² v návrhu ZÚP3.

Námitce se částečně vyhovuje v tom, že se nemění požadavek "Minimální šířka uličního prostoru byla stanovena na 8 m".
Námitce nelze vyhovět v tom, aby se na BV3 nevztahovaly všechny další regulativy v návrhu ZÚP3.
ÚP2014 nemohl podle tehdy platné legislativy obsahovat regulativní prvky náležející Regulačnímu plánu. Pouze obecné formulace, které legislativa umožňovala, se v praxi obce jako účastníka řízení při umisťování staveb ukázaly jako naprosto nedostatečné a vznikaly stavby, které výrazně narušovaly charakter zástavby obce. Smyslem ZUP3 je toto napravit.

Navrhované regulativy jsou vzájemně provázanou soustavou umožňující stavebníkům co největší možnou svobodu návrhu staveb při zachování charakteru zástavby obce.

# NÁMITKA Č. 5

**Ev. č.:** 371304/2020
**Jméno:** Alena Netušilová, zastoupená JUDr. Jakubem Kadlecem
**Č. dotčeného poz./území:** poz. st. 209, st. 210, 322/66, 322/70, 322/71, 322/72;
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částmi: totožné jako u námitky č. 3 - viz námitka č. 3
**Stručný obsah:** Námitka č. 5: Námitka je totožná jako námitka č. 3 - viz námitka č. 3, s výjimkou níže přeškrtnutých částí:
Námitka nedůvodného zahuštění a změny prostorového využití lokality BV3:
Změnou Územního plánu provedenou v roce 2014 byla řešená lokalita BV3 sice zahrnuta do zastavitelného území, nicméně alespoň se stávajícími limity.

**Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.** Požadavku, aby lokality BV3, SR1, SR2 a VV1 nebyly vůbec dotčeny návrhem Změny č. 3 Územního plánu Klokočná, se nevyhovuje. Některým požadavkům námitky se vyhovuje.
**Odůvodnění:** Odůvodnění je totožné jako u námitky č. 3 (viz výše).

# NÁMITKA Č. 6

**Ev. č.:** 371462/2020
**Jméno:** Adam Fröhlich, Lucie Fröhlichová Hanková

**NÁMITKA Č. 6/1**
**Č. dotčeného poz./území:** poz. 326/12 (lokalita BV6)
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: obecné podmínky ve vztahu k lokalitě BV6 (k poz. 326/12)
**Obsah:**
1. Nedostatečná proporcionalita změny územního plánu, nesoulad hlavních pilířů Z3 s navrženou regulací.

Základní koncepce návrhu uvádí:
„...Hlavními zásadami koncepce rozvoje řešeného území jsou: důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby novými rozvojovými lokalitami rodinných domů (izolovaných), vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území;..."
Nová zástavba bude odpovídat charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji. Rozvoj zástavby obce bude respektovat stávající charakteristický ráz krajiny, jedinečnou polohu obce v ní a stávající obraz sídla v krajině; nová zástavba musí být uspokojivě zapojena do celkové veduty obce."

Zároveň regulativy ploch uvádějí toto:
„PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)
Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení-rodinné domy izolované); rodinný dům může obsahovat pouze jednu bytovou jednotku ....
plocha, umožňující plnohodnotné vsakování vody, bude tvořit minimálně 40% z celkové rozlohy pozemku; max. zastavěná plocha hlavním nadzemním objektem: 300 m2, max. celková zastavěná plocha vedlejšími (ostatními) nadzemními objekty: 200 m2; max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží (tj. včetně případného podkroví); max. výška nadzemních objektů: 8,5 metru od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu; min. velikost parcely pozemku: 800 m2 (zmenšení)... „

dále se v návrhu Z3 píše:
.... „Střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo jako sestava sedlových střech o sklonu 40 až 45°, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 30 m2 je přípustná i střecha plochá a pultová; krytina bude tašková betonová nebo keramická, bez glazury, barva červená nebo červenohnědá, i částečně prosklená, min. nad 60% zastavěné plochy, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 30 m2 je přípustná i plechová krytina, i prosklená, případně vegetační střecha; nad přízemím je v rozsahu max. 40% zastavěné plochy objektu přípustná střecha plochá vegetační, i prosklená,. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar, sklon, materiál a barvu stávající střechy. Střešní vikýře jsou přípustné zastřešené pouze se střechou pultovou, nebo plochou. Maximální přípustný plošný podíl vikýřů na ploše střechy příslušné jednotlivému průčelí stavby je 40%.

Pro zachování stávajícího celistvého obrazu sídla v krajině musí být nová zástavba uspokojivě zapojena do celkové veduty obce i barevností fasád domů. Povrchy fasád z přírodních materiálů (omítka bez barevné úpravy, kámen, cihly, dřevo, sklo, plech TiZn a Cu) jsou přípustné v přirozené barevnosti materiálu. Nejnižší přípustný součinitel odrazivosti není stanoven. Pro povrch dřeva ošetřený mořením, napouštěním nebo opálením nejnižší přípustný součinitel odrazivosti není stanoven.

Barevnost povrchů fasád tvořených probarvenou omítkou nebo krycí barvou je přípustná pouze v bledých a tlumených odstínech. Nejnižší přípustný součinitel odrazivosti je 60%, pro odstíny žluté

80%. Pro všechny povrchy fasád jsou nepřípustné odstíny výrazné, jakkoli v obrazu obce jako celku odlišné. Nepřípustné jsou odstíny oranžové, modré, zelené, fialové a růžové.
Nepřípustná jsou bílá plastová okna a okna s lesklými nebo zdobnými prvky.
Oplocení na hranici s veřejným prostranství bude vysoké max. 1,8 m nad niveletou veřejného prostranství, nepřípustné jsou ploty z plastových plotovek a z betonových prvků (s výjimkou sloupků a podhrabových desek do max. výšky 0,3 m), nepřípustný je beton s plastickým povrchem a beton barevný. ..."

V rámci konkrétní parcely 326/12 (domy různobarevných fasád, s různými sklony a materiály střechy) by charakteru stávající zástavby odpovídala úplně jiná zástavba, nežli je uvedeno výše. Jinými slovy se bude dům podle nově stanovených regulací svému okolí vymykat. Požadavek regulace by tedy na toto území - BV6 měl být vyjmut, pokud by měla mít Z3 svá ustanovení vzájemně v souladu.
Je nutné zdůraznit, že regulaci výstavby v této lokalitě na kraji obce (viz. fotodokumentace) nelze podmiňovat historickou či estetickou hodnotou s nutností tak striktně navržené ochrany, jako činní Z3.

Neproporciální se z výše uvedených citací jednoznačně ukazuje nastavení podmínek, které umožní budovat výrazně větší objekty na menších pozemcích oproti svazujícím regulacím, které jdou často do úplného detailu. Jednotlivé texty Z3 si vzájemně protiřečí a textace Z3 včetně zvážení aplikace regulačních prvků by měla být zásadně přehodnocena.
Pokud má být cílem zvýšený respekt a snaha ochránit jedinečný dochovaný charakter obce a krajiny, proč dochází v návrhu Z3 k rozvolnění limitů prostorového uspořádání = zásadní rozpor celé Z3? Proč některé pozemky stejného charakteru pro výstavbu jsou menší a některé větší = nerovný přístup?

**Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.**
Změna č. 3 ÚP stanoví podmínky pro zachování původní hodnotné venkovské struktury a vesnického charakteru zástavby obce.

**Odůvodnění:**
Změna č. 3 neslouží k umožnění rozvoje nepůvodních a nehodnotných objektů, vzniklých zejména v nedávné době, kdy stavební zákon neumožňoval jejich regulaci v územním plánu.
Zmenšení minimální velikosti nově dělených pozemků z původně 1000 $m^2$ na 800 $m^2$ je v souladu s původní historickou strukturou zástavby obce, kde se velikost pozemků blíží spíše 800 $m^2$ než 1000 $m^2$.

Zahušťování zástavby (umožnění menších pozemků) mají charakter obce uchovat, v obci se historiky vyskytují spíše menší pozemky než větší, naopak požadavek větších pozemků charakter narušuje a přibližuje ho k řídké satelitní zástavbě. Navíc jsou v sídle historicky pozemky poměrně hustě zastavěné, což je urbanisticky v pořádku. Zásadní je však ochrana okolní krajiny, aby nedošlo k rozšiřování výstavby nad rámec ploch vymezených v současném ÚP. Z pohledu udržitelnosti není možné neustále plochy rozšiřovat, proto je třeba umožnit výstavbu uvnitř v sídle. Stanovené podmínky mají za úkol charakter obce nenarušovat a pozitivním způsobem ho uchovat.

Návrh ZM3 zvyšuje max. výšku objektu z 8 m na 8,5 m, zároveň však také stanovuje sklon střechy min. 40°. ZM3 neumožňuje výrazně větší objekty, pouze umožňuje lépe využít podkroví při větším sklonu střech; zvýšením hřebene sedlové střechy o půl metru při sklonu min. 40° budou objemy staveb spíše menší, okapové římsy (podstatné pro vnímání hmot staveb) se tím sníží, na rozdíl od střech o výšce 8 m, ale s malých sklonem, kdy by celková hmota byla robustnější. Úprava týkající se výšky a sklonu střech má za cíl navázat na existující venkovské stavby v obci a zamezit rozvoji nevhodných a nepůvodních typů objektů.

Územní plán z roku 2014 nemohl podle tehdy platné legislativy obsahovat regulativní prvky náležející regulačnímu plánu a vznikly stavby, které narušily charakter zástavby obce. Jsou však dosud v naprosté menšině. Velká většina staveb v obci je v souladu s charakterem hodnotné původní zástavby. Jedinečný charakter zástavby obce jako celku je stále možné zachovat, proto je další rozšiřování počtu narušujících staveb i obětování jednotlivých lokalit nepřijatelné.
Smyslem Změny č. 3 ÚP je mimo jiné nastavit požadavky, aby nová zástavba charakteru hodnotné původní zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji odpovídala. Rozvoj zástavby obce bude respektovat stávající charakteristický ráz krajiny, jedinečnou polohu obce v ní a stávající obraz sídla v krajině; nová zástavba musí být uspokojivě zapojena do celkové veduty obce."

**NÁMITKA Č. 6/2**
**Č. dotčeného poz./území:** poz. 326/12 (lokalita BV6)
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: nesouhlas s částí: podmínky pro výstavbu zejména lokality BV6 (k poz. 326/12)
**Obsah:**
**Nedostatečné a nepodložené odůvodnění zásahu do vlastnických práv majitelů nemovitostí, zejména lokality BV6 tykající se pozemku 326/12, absence odůvodnění potřeby Z3, nedostatečné projednání s veřejností.**

Snaha představitelů obce Klokočná o dosažení s veřejností nedostatečně projednávaných změn, jejich výklad tzv. po svém jsou zřejmě důvodem pro naprostou absenci jakéhokoli zdůvodnění navrhovaných změn.

Návrh Změny č. 3 neobsahuje jedinou konkrétní úvahu nad tím, jaký mají mít navrhované změny smysl, proč např. všichni stavebníci musejí použít betonové či cihlové tašky předem stanoveného odstínu a proč tímto nařízením přichází komplikace pro stavebníky (statické hledisko, údržba, životnost, apod.)

Ačkoliv je aktuálně legitimní uvést v územním plánu regulační prvky, sám zpracovatel sděluje na veřejném projednání, že této možnosti v podstatě obec využívá k plnění svých nových vizí, které ovšem nejsou řádně podložené. Regulační prvky by v rámci ÚP nebo jeho změny měly být pečlivě rozmyšleny, měly by být veřejným zájmem a nemělo by dojít k jejich zneužití za cílem zájmů a představ pouze určité, nepočetné skupiny osob.
V tomto ohledu je zapotřebí také zmínit, že veřejného projednání se téměř nikdo z veřejnosti neúčastnil a zároveň nelze souhlasit s tím, že by veřejnost o těchto změnách byla dobře informována. Obec měla rozhodně možnost zadání i návrh Z3 s veřejností lépe předjednat a zcela jistě by se dalo očekávat, že Návrh Z3 by dnes vypadal jinak.

Není vůbec zřejmé (ani na veřejném projednání nebylo logicky vysvětleno) jakými úvahami se řídil zadavatel Z3, pokud se lokálně rozhodl pro snížení minimální výměry pozemků, podstatné zvýšení zastavěnosti objektem, snížení procenta zeleně, zvýšení maximální výšky staveb a na straně druhé je poměrně exaktně předepsáno stavebníkovi, jak má jeho dům vypadat.

Tento zásah do vlastnických práv, který mění současné možnosti stavebníka.
může být akceptovatelný pouze za předpokladů velmi podstatného veřejného zájmu (např. pokud by se jednalo o památkovou rezervaci, území se zvláštním stupněm ochrany historické, přírodní apod.) Tomu však v tomto případě rozhodně není, zadavatel se odvolává na historické hodnoty obce bez ohledu na to, jaká je skutečnost.
Existují vůbec odborníci zaměření na historii architektury, kteří doloží, jaké kulturní dědictví obec představuje? Pokud ano, pak by ale měla stanovit, jak a v jakém rozsahu se bude chránit.

Další otázkou je, jak dalece a jestli vůbec je nutné obec detailní regulací svazovat a konzervovat, jaké jsou k tomu vážné důvody a jaký prospěch z toho obec a její občané budou do budoucna mít?
Obec si ve svém návrhu vůbec nepřipouští, jestli může někomu, kdo si pořídil nemovitost za určitým účelem svojí aktuální změnou způsobit újmu či ne. V našem případě se jedná o to nedemokratický zásah do projektu rodinného domu, který by v případě odsouhlasení Z3 znamenal spoustu zmařených nákladů a ztrátu vize, kterou jsme si za předem nastavených podmínek vytvořili a kterou je zapotřebí respektovat.

Lze tedy konstatovat, že zadavatelé Z3 neplní svojí funkci naplnění veřejného zájmu a tak trochu neveřejně si navrhli způsoby změn a regulace podle nejasných potřeb, přičemž překračují rámec akceptovatelného zásahu do vlastnických práv bez konkrétního odůvodnění tohoto vážného zásahu.

Přitom dle ust. § 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod je možné zasáhnout do vlastnického práva jen ve veřejném zájmu, za ten však nelze v posuzovaném případě označit rozmělnění regulačních limitů, tak jak jsou navrhovány, neboť veřejný zájem je možné v posuzovaném případě naplnit daleko lépe, a to mimo jiné i jejich zachováním ve stávajícím rozsahu.
V procesu územního plánování se zvažují zájmy soukromé i veřejné, přičemž výsledkem je rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Územní plán je způsobilý značně ovlivnit práva a povinnosti fyzických a právnických osob, zejména pak vlastnická práva k nemovitostem nacházejícím se v území regulovaném územním plánem, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny). Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

**Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.**
**Odůvodnění:** Změna č. 3 neruší navržené podmínky jen proto, že s nimi namítající nesouhlasí, aniž by uvedl, jakým způsobem mu navrhované podmínky znemožňují záměr. Změna č. 3 byla řádně projednána s veřejností, žádná předjednání stavební zákon nepřikazuje. Veřejnost měla možnost se s návrhem seznámit po dobu více než měsíc, na el. úředních deskách i osobně na MÚ Říčany a OÚ Klokočná. Nízká účast může být způsobena i tím, že např. neruší pozemky pro výstavbu, zásadním způsobem neomezuje možný rozsah staveb, případně že veřejnost s navrženými úpravami souhlasí.

Změna č. 3 nijak zásadním způsobem výstavbu neomezuje, pouze stanovuje podmínky pro zachování venkovského charakteru obce. Neomezená svoboda stavebníků obci jako celku neprospívá, určitá pravidla jsou pro sjednocení charakteru obce příznivá. Není zájmem obce, aby se v sídle vyskytovaly domy nepůvodní, městského charakteru, objekty cizorodé, s nízkým sklonem střech, s plochými střechami, stavby z katalogů a zaměnitelných satelitů z okolí velkých měst, divoce barevné apod. Pokud se v území již některé nevhodné stavby vyskytují, není veřejným zájmem jejich rozšiřování respektovat, ale výstavbu usměrnit žádoucím způsobem. Stanovení podmínek pro zachování a podporu venkovského charakteru obce je veřejným zájmem, převažujícím nad zájmem absolutní svobody jednotlivce.

Změna č. 3 nenavrhuje snížení podílu zeleně.
Námitce se částečně vyhovuje vysvětlením – podmínky jsou stanoveny pro zachování venkovského charakteru obce. Pro venkovský charakter zástavby jsou stanoveny např. sedlové střechy o sklonu 40 – 45°, požadavky na materiály a barevnost vycházející z původní zástavby sídla, velikosti pozemků navazujících na obvyklou velikost původních pozemků v sídle (kolem návsí, starších ulic apod.). Změna č. 3 zamezuje rozvoji některých staveb a jejich prvkům, které se sice mohou zejména z posledních let v obci vyskytovat, ale architektonicky a urbanisticky nejsou hodnotné, nepodporují vesnický ráz nebo

jsou cizorodé (např. nízké sklony střech hlavních staveb, bílá plastová okna apod.). Další vysvětlení je také uvedeno v odůvodnění jiných námitek.

**NÁMITKA Č. 6/3**
**Č. dotčeného poz./území:** poz. 326/12 (lokalita BV6)
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: stanovení podmínek barevnosti
**Stručný obsah:** 3. Nepřezkoumatelnost některých ustanovení
Z3 obsahuje mimo jiné tyto formulace, kterými by se stavebník (ale i úředník v rámci ÚŘ a SŘ) měl řídit:
Nová zástavba bude odpovídat charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji. Rozvoj zástavby obce bude respektovat stávající charakteristický ráz krajiny, jedinečnou polohu obce v ní a stávající obraz sídla v krajině; nová zástavba musí být uspokojivě zapojena do celkové veduty obce."
Pro zachování stávajícího celistvého obrazu sídla v krajině musí být nová zástavba uspokojivě zapojena do celkové veduty obce i barevností fasád domů... „
Lze ovšem jen těžko rozpoznat, kdy stavebník tato ustanovení splňuje a kdy ne. Takovéto posouzení bude vždy velmi subjektivní, neměřitelné a těžko přezkoumatelné. Nehledě na to, že např. výčet barevnosti střech neobsahuje barvu nejpoužívanější, tedy oranžovou. Tedy kromě zpřesnění formulací je zapotřebí dořešit i detaily nastavení regulačních prvků.

**Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.** Námitce ve věci nepřezkoumatelnosti nelze vyhovět. Ve Změně č. 3 se nejedná o nepřezkoumatelnost, podmínky jsou jasně stanoveny. Změna č. 3 je navržena s prvky regulačního plánu, aby mohla v souladu se stavebním zákonem požadovat podrobnější podmínky, na rozdíl od ÚP z roku 2014, kdy ještě dle legislativy podrobné podmínky nebylo možné určit. Námitce se vyhovuje v rozšíření výčtu barevnosti, připuštěna je barva oranžová a oranžovočervená.
**Odůvodnění:** Změna č. 3 obecně uvádí, z čeho vychází při stanovení konkrétních podmínek. Obecně říká, že zástavba musí být uspokojivě zapojena do celkové veduty obce i barevností. Konkrétně pak stanoví, příp. vylučuje, určité barvy, právě aby nedocházelo k subjektivním výkladům. Koncepce je uvedena obecně, podmínky jsou však stanoveny poměrně přesně.
Námitce se částečně vyhovuje v doplnění barev střech - přípustná bude i barva oranžová a oranžovočervená.

**NÁMITKA Č. 6/4**
**Č. dotčeného poz./území:** poz. 326/12 (lokalita BV6)
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: podmínky pro BV6 - sklon a materiál střechy, počet bytových jednotek
**Stručný obsah:** Závěr:
Návrh Z3 považujeme za velmi nevyrovnaný, nelogický, neodůvodněný a podstatně zasahující do našich vlastnických a osobních práv. Pozemek jsme nabývali v dobré víře a se znalostí stávajícího územního plánu, ale touto změnou se razantně podmínky mění a projektová dokumentace, která nás stála spousta úsilí a finančních prostředků bude nepoužitelná. Na pozemku již nebude možné postavit si dům našich vizí v rámci základních regulací, ale již přesně podle předepsaného scénáře, bez odůvodnění vážnosti změn, které hodnotu nemovitosti tímto devalvují.
Proto žádáme o vyjmutí těchto regulativů ze Z3 (alespoň pro BV 6).
1. sklon a materiál střechy
2. požadavek na max. 1 bytovou jednotku na 1 RD žádáme změnit na požadavek na max. 2 bytové jednotky.
Zároveň považujeme za nutné územní plán přepracovat a lépe projednat s veřejností.
Platí, že jakýkoliv návrh územního plánu (resp. jeho změny) musí omezovat dotčené vlastníky co nejméně a jeho následky musí být úměrné sledovanému cíli. Návrh změn zasahuje do vlastnického

práva řady osob neodůvodněným způsobem, ačkoli je možné setrvat na stávající podobě limitů územního plánu.

**Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.** Počet bytových jednotek po zvážení není územním plánem omezen - pokud se dodrží navržené podmínky prostorového uspořádání a dům nebude vypadat jako dvojdům nebo jako řadový RD, vnitřní uspořádání není omezeno, tedy ani počet funkčních jednotek není nad rámec dalších předpisů stanoven. Vyloučeny jsou řadové domy a dvojdomy a rodinné domy svým charakterem řadové domy a dvojdomy připomínající. Ve věci sklonu a materiálu střechy se námitce nevyhovuje, navržené požadavky platí i pro lokalitu BV6. Námitce se částečně vyhovuje ve věci úprav některých částí Změny č. 3 ÚP a projednání s veřejností.
**Odůvodnění:** Ve veřejném zájmu je, aby nová zástavba odpovídala charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji. Proto se požaduje dodržení regulativních požadavků Prostorového uspořádání a vnější vzhled a funkce izolovaného rodinného domu. Vnitřní uspořádání se neomezuje.
Pro rozvoj výstavby v plochách BV vč. lokality BV6 jsou stanoveny podmínky sklonu a materiálu střech pro dosažení charakteru stávající venkovské zástavby.
V některých částech je ÚP upraven a byl projednán s veřejností s rozšiřující možností využití dálkového přístupu skrze videokonferenci při opakovaném veřejném projednání v souladu s § 55b, § 52 a § 53 stavebního zákona.

# NÁMITKA Č. 7

**Ev. č.:** 248919/2021
**Jméno:** Michaela Flenerová, DiS. zastoupená JUDr. Jakubem Kadlecem

**Č. dotčeného poz./území:** poz. st. 201, 322/73, 322/75/ lokalita BV3 (poz. 322/44, 322/63);
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: podmínky týkající se lokality BV3 (poz. 322/44, 322/63)
**Obsah:**

Dotčený vlastník nabyl Dotčené nemovitosti před 11 lety, přičemž v té době nebyla lokalita BV3 vůbec zahrnuta do zastavitelného území obce Klokočná. Dotčený vlastník nabýval Dotčené nemovitosti s vědomím toho, že předmětná lokalita i s ohledem na svůj charakter (blízkost lesa, umístění stožárů vysokého napětí) zastavěna v budoucnu nebude, čemuž přizpůsobil i projekt a umístění svého rodinného domu č.p. 112 s výhledem a orientací na předmětnou Lokalitu BV3a les za ní.

Změnou Územního plánu provedenou v roce 2014 byla řešená lokalita BV3 sice zahrnuta do zastavitelného území, nicméně alespoň se stávajícími limity. Již v roce 2014 podával Dotčený vlastník rozsáhlé námitky proti takové změně.

**a) Účelovost návrhu Změny č. 3**

Z obsahu Změny č. 3 územního plánu je zřejmé, že změna je prováděna účelově, tendenčně, jejímž skutečným záměrem není veřejný zájem, ale pouze zvýšení atraktivity dosud volných zastavitelných pozemků ve vlastnictví obce Klokočná a tedy i dosaženízvýšení jejich tržní hodnoty pro následný prodej. Ostatně obec Klokočná dne 24. listopadu 2020, tedy šest dní před původním veřejným projednáním zveřejnila na úřední desce záměr „prodat dva pozemky (jako jeden nedělený celek) o celkové výměře 8 004 m2 určené dle územního plánu obce Klokočná pro Bydlení venkovské – označené BV3“.

Dle zveřejněného oznámení měl být prodej Řešených nemovitostí „realizován na základě výsledku výběrového řízení po zveřejnění „Výzvy k podání nabídky na odkup obecních pozemků“. Jediným

hodnotícím kritériem byla nejvyšší nabídková cena.“Je zřejmé, že výše uvedené navrhované rozvolnění limitů prostorového využívání lokality BV3 zvyšuje mimo jiné hodnotu Řešených nemovitostí, která jsou takto ideálně připraveny pro budoucí developerskou výstavbu. Z výše uvedeného je zřejmé, že zvýšení tržní ceny a lepší prodejnost Řešených nemovitostí je ve skutečnosti jediným důvodem pro přijetí Změny č. 3 v rámci Lokality BV3.

Obec může takto zneužívat svého postavení v procesu územního plánování k dosažení jen svého prospěchu (maximalizace ceny obecních pozemků) a nikoliv k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, tak jak vyžaduje ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona.

Jakkoliv podezření z účelovosti návrhu Změny č. 3 by bylo možno snížit řádným a věcným odůvodněním potřeby změn, jakož i odůvodněním volby právě navrhovaného řešení, žádné takové zdůvodnění se v návrhu Změny č. 3 ve skutečnosti nenachází.Zároveň obec Klokočná zveřejnila rozpočet pro rok 2021, ve kterém je počítáno s „příjmem z prodeje pozemků“ v částce 15.380.000,- Kč.

Důkaz:
- Oznámení o záměru obce Klokočná prodat pozemky ze dne 23. listopadu 2020
- Rozpočet obce Klokočná na rok 2021

Celá lokalita BV3 je zatížena ochranným pásmem lesa. Dále je zatížena ochranným pásmem nadzemního vedení VN 22 kV, a to 7 metrů na každou stranu od krajního vodiče. Dotčenému vlastníku je známo, že obec se současně snaží o dosažení omezení rozsahu ochranného pásma.

Řešené pozemky v rámci lokality BV3 jsou taktéž silně podmáčené, a to mimo jiné z důvodu nelegálního vyústění obecní dešťové kanalizace na Řešených pozemcích.

Přímé napojení na dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu je pro lokalitu možné pouze z místní komunikace, která lemuje lokalitu po jižním, resp. východním okraji. Tato dopravní infastruktura je dnes naprosto nedostatečná již pro stávající zástavbu.

Není proto překvapující, že Územní studie veřejných prostranství Klokočná z prosince 2017 ve výkresu č. 12 „Regulace zastavitelných ploch“ vyznačuje na předmětné lokalitě právě jen dva rodinné domy. Lokalita BV3 je zároveň vyznačena právě ve výkresu č. 2 „Výkres problémů“ jako jedna z neproblematičtějších lokalit,

Pokud by bylo v lokalitě díky návrhu Změny č. 3 vystavěno 8 až 10 rodinných domů, vzroste obrovským způsobem počet obyvatel, jakož i nároky na dopravní obslužnost. Navíc oproti původním úvahám není v navrhované změně územního plánu nikterak omezen počet jednotek v rodinném domě, tedy v předmětné lokalitě mohou být vystavěny rodinné domy až se třemi bytovými jednotkami.

Počet vozidel na jednu bytovou jednotku se v dnešní době může v průměru pohybovat až kolem tří. Z toho vyplývá, že v ranní či večerní dopravní špičce může být tato lokalita zatížena 24 až 40 vozidly, což absolutně neodpovídá dopravní infrastruktuře. Tento rozvoj obce přináší i obrovské nároky na technickou infrastrukturu a vybudování sítí a veřejných řadů (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrická energie silová a sdělovací) a vyvolává další nároky na obec (vodárna, čistička odpadních vod...).

Obec zároveň rozvolněním regulativů a následným prodejem pozemků se zbavuje cenného majetku, který je v podstatě aktuálně beznákladový. Naopak umožněním takové výstavby na Řešených nemovitostech se obec „zavazuje“ k obrovským investicím v budoucnu (vodovod, kanalizace, ČOV, udržování komunikací a sítí, školská a sociálně-pomocná zařízení), jejichž výši do budoucna nebude s to ovlivnit.

Je nezbytné trvat na tom, aby v lokalitě BV3 nebylo možné při velikosti pozemku do 1.500 $m^2$ realizovat stavbu se zastavěnou plochou větší než 300 m2. Jednak obdobně veliké stavby v okolí nejsou a tato stavba by tak narušovala ráz okolní zástavby a jednak není nijak omezena maximální velikost zastavěné plochy, což by při celkové velikosti plochy BV3 teoreticky umožňovalo realizovat stavbu o zastavěné ploše i několik tisíc metrů čtverečných, což je v příkrém rozporu s cíli územního plánu. Umožnění zastavění až 60 % pozemku je naprosto excesivní a v rámci územních regulativů jiných obcí je naprosto nesrovnatelné. Právě u pozemků na okraji obce by měla být zastavěnost co nejmenší. Navrhovaná plocha pro vsakování vody o velikosti 40 % plochy pozemku je naprosto nedostatečná a neekologická.

Dotčený vlastník je zcela proti zrušení aktuálně platné maximální možné zastavěnosti (35 % pro pozemky 1000 – 2000 m2, 20 % pro pozemky 2001 – 3000 m2, 10 % pro pozemky 3001 $m^2$ a více) a proti jejímu navrhovanému nahrazení min. plochou umožňující vsakování ve výši 40 %.

Změna tohoto parametru znamená u malých pozemků téměř dvojnásobnou hodnotu zastavění (z 35 % na 60 %), což je opět v rozporu s deklarovanými cíli územního plánování. Zpráva o uplatňování územního plánu Klokočná, která je výchozím podkladem ke zpracování změny územního plánu, konstatuje, že základní koncepce rozvoje území a urbanistická koncepce se měnit nebude a že budou prověřeny regulativy pro zastavěné územní a zastavitelné plochy. Návrh změny územního plánu ale mění koncepci územního plánu a zásadním způsobem mění regulativy, neboť u malých pozemků umožňuje v podstatě dvakrát zahustit zástavbu.
Pokud by měla být taková změna vůbec připuštěna, je nezbytné trvat na výrazném zvýšení limitu minimální plochy umožňující plnohodnotné vsakování, reflektující původní řešení (tj. pro pozemky 1000 – 2000 m2 stanovit minimální plochu pro vsakování ve výši 65 %, pro pozemky 2001 – 3000 m2 ve výši 80% a pro pozemky 3001 m2 a více ve výši 90%).

Dotčený vlastník požaduje a trvá na tom, aby návrh změny územního plánu nepřipouštěl snížení minimální velikosti parcely z 1000 m2 na 800 m2 , neboť uvedené snížení je v rozporu se základními cíli územního plánu tj. v rozporu s udržením kvality života a přírody, kdy i obec sama deklaruje, že „každý dům navíc tyto hodnoty snižuje“ (viz webové stránky obce – http://www.klokocna.eu/ obec-1/uzemni-plan/). Na snížení výměry, a tedy na možnosti výstavby většího počtu domů vydělají jen vlastníci předmětných pozemků (vč. obce), ale negativní důsledky ponesou všichni ostatní. Snížení min. velikosti není žádný relevantním způsobem podloženo (např. analýzou velikosti pozemků v obci, stanovením průměrné velikosti pozemku v obci atd.).

Urbanistická struktura obce - návrh Změny č. 3 předpokládá odlišný charakter zástavby, než je navazující stávající zástavba i zástavba v historickém jádru obce.

Dotčený vlastník požaduje a trvá na tom, aby případné využití lokality BV3 bylo podmíněno zpracováním regulačního plánu, který by podrobně upravil podobu případné budoucí zástavby. Obec je ve vztahu k lokalitě BV3 ve střetu zájmů. Obec je vlastníkem této lokality a zároveň zadává a hradí náklady na zpracovatele územního plánu, schvaluje výslednou podobu územního plánu a je i finančně závislá na výsledné podobě územního plánu (prodej pozemků v lokalitě BV3 by měl být příjmem na zbudování kanalizace). Vzhledem k tomu, že obec nemá jiné stavební pozemky, které by mohla prodat, nelze vyloučit, že i změna celkových parametrů územního plánu může být motivována lepší obchodovatelností pozemků v lokalitě BV3. Lokalita BV3 byla do původního územního plánu zahrnuta k zastavění i přes odpor a řadu námitek části veřejnosti a majitelů přilehlých nemovitostí. Obec sama sobě zhodnotila pozemky, kdy ze zemědělských pozemků mimo zastavitelné území udělala stavební pozemky, aniž by se vypořádala s tím, že touto změnou zároveň dochází k negativnímu ovlivnění jiných okolních nemovitostí. Z uvedeného důvodu požaduje Dotčený vlastník, aby jakékoliv využití lokality BV3 bylo podmíněno zpracování regulačního plánu, který by podrobně upravil podobu budoucí výstavby v lokalitě BV3 (přesné umístění staveb, velikost a výška staveb atd.), tak aby alespoň z části došlo k minimalizaci negativních vlivů na okolní stávající nemovitosti.

Dotčený vlastník zároveň trvá na ponechání požadavku max. výšky nadzemních objektů na 8,0 m od průměrné hladiny původního terénu. Výšku upraveného terénu je možné výrazným způsobem ovlivnit směrem nahoru (opěrné zdi, násypy apod.) a tím uměle a účelově zvětšovat parametry staveb. Rovněž tak zvýšením výšky 8,0 m na 8,5 m dochází k možnosti realizace staveb větších dimenzí (větší intenzifikace území), což je v rozporu se základními cíli územního plánu.

Dotčený vlastník zároveň požaduje, aby v ploše BV3 byla připuštěna nanejvýše výstavba rodinného domu pouze s jednou bytovou jednotku a žádnou nebytovou jednotkou. Vypuštěním úpravy, která byla v předchozím verzi návrhu změny územního plánu č. 3, tedy že „rodinný dům může obsahovat pouze jednu bytovou jednotku“, paradoxně znamená, že lokalita BV3 bude ještě více intenzifikována, než bylo připuštěno předchozí verzí návrhu změny č. 3. Původní verze návrhu změny územního plánu č. 3 připouštěla výstavbu cca 8 - 10 rodinných domů o jedné bytové jednotce (tj. celkem 8 – 10 bytových jednotek), podle současného návrhu při cca 4 – 5 rodinných domů se třemi bytovými jednotkami, může být realizována výstavba celkem 12 – 15 bytových jednotek. Navíc zjevně dále není územním plánem jakkoliv předvídána reálná možnost, že by rodinné domy obsahovaly i nebytové jednotky (např. ateliéry, studia atd.), které jsou rovněž běžně užívány k bydlení.

Jak je výše popsáno, lakolita BV3 není kapacitně způsobilá na tak intenzivní zástavbu.

Dotčený vlastník zároveň požaduje, aby komunikace obsluhující lokalitu BV3 na pozemku parc. č. 322/74 v k.ú. Klokočná byla stavebně rozšířena severním směrem do lokality BV3 na normovaných 8,0 m šířky. Uvedený pozemek je aktuálně zařazen v ploše dopravní infrastruktury a není tak z návrhu změny územního plánu zřejmé, zda by se ho týkala výjimka pro lokality BV3 a VV3 (tj. nemožnost zúžení na 6,5 m). Řádná normovaná šířka komunikace na pozemku parc. č. 322/74 v k.ú. Klokočná je však pro možnou obslužnost lokality BV3 naprosto zásadní.

Dále Dotčený vlastník požaduje, aby při řešení místních a účelových komunikací nebylo možné připustit sníženou šířku uličního prostoru na 6,5 m ve všech zastavitelných plochách, neboť v těchto plochách nic nebrání zbudování řádné normové komunikace (šířky 8,0 m), pozemky pro komunikace v těchto plochách lze rozšířit směrem do příslušné plochy, příp. v rámci řešené plochy. Komunikační síť obce je v obci Klokočná značně nedokonalá, v mnohých místech s úzkými hrdly, s nedostatečným rozhledem v křižovatkách, s nedostatkem parkovacích míst a s problémy s vyhýbáním vozidel. Zužování komunikací v místech, kde to není nezbytně nutné, by vedlo ke vzniku dalších problémových míst, a to zejména v plochách BV3 a VV1, kde s ohledem na možný objekt občanské vybavenosti (škola, škola atd.) v ploše VV1 s předpokládaným vysokým dopravním zatížením ve špičkách (ranní příjezd do školy, odpolední vyzvedávání atd.), by vznikaly problémy s parkováním, vyhýbání a otáčením vozidel. Zbudováním řádné široké komunikace (šířky 8,0 m) lze tomuto problému předejít.

Důkaz:
- Výkres problémů jako příloha č. 2 Územní studie veřejných prostranství Klokočná z prosince 2017
- Výkres regulace zastavitelných ploch jako příloha č. 12 Územní studie veřejných prostranství Klokočná z prosince 2017

**b) Absence jakéhokoliv odůvodnění potřeby změny územního plánu**

Zřejmá účelovost provádění změny je také důvodem pro naprostou absenci jakéhokoli zdůvodnění navrhovaných změn, přičemž takové změny jsou jednoduše neodůvodnitelné.

Návrh Změny č. 3 neobsahuje jediný argument či snad úvahu nad tím, jaký mají mít navrhované změny smyl, proč nelze realizovat územní plán v jeho současném znění. Jakými důvody je návrh změny vyvolán. Celý proces působí na Dotčeného vlastníka, jakož i širokou veřejnost, značně nedůvěryhodně.

Není zřejmé, jakými úvahami se řídil pořizovatel, resp. zadavatel, pokud se rozhodl pro snížení minimální výměry pozemků, zvýšení maximální výšky staveb, zastavění ochranného pásma lesa, ale například i jakými úvahami se řídil, že v obci nesmí být bílá plastová okna či střechy a fasády domů určité barvy.

Obec Klokočná zde prosazuje zjevně nikoli veřejný zájem, založený na zákonném a proporcionálním odůvodněném přístupu, nýbrž čistě svůj zájem soukromý. Jinak nelze zdůvodnit záměr obce prosazovat na Řešených nemovitostech rozvolnění původních limitů prostorového uspořádání.

Změna č. 3 územního plánu provádí změny územního plánu v naprosté detailnosti a popisnosti, která je jinak přípustná a vyhrazena toliko územnímu rozhodnutí nebo dokonce stavebnímu povolení.

Nepřípustná kazuistika a detailnost návrhu zároveň napovídá, že změna územního plánu má posvětit konkrétní developerský záměr. Záměrem obce je vyhnout se posuzování těchto požadavků v územním a stavebním řízení, kde mají dotčení vlastníci postavení účastníků řízení s daleko vyšší možností procesní obrany a paletou opravných prostředků.

Nahrazení územního řízení a územního rozhodnutí procesem tvorby a přijetí územního plánu je zcela neakceptovatelné, neboť jsou tím zcela ignorována veškerá ustanovení stavebního zákona vztahující se k územnímu řízení (§ 84 a násl. stavebního zákona) včetně okruhu účastníků územního řízení a jim náležejících procesních práv (viz rozsudek Krajského soudu v Ostravě, dne 16.8.2017, č.j. 79 A 1/2016 – 82).

Pořizovatel územního plánu by měl v souladu s ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona pravidelně alespoň jednou za čtyři roky předkládat zastupitelstvu zprávy o uplatňování územního plánu. Dle ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezit změnou územního plánu pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

V rámci Řešených nemovitostí se sice nejedná o nově vymezované zastavitelné plochy, nicméně rozmělněním limitů se hustota zástavby prakticky zdvojnásobuje oproti stávajícímu stavu, a to dokonce na samotném okraji zastavitelného území, na samém okraji obce, v přímém sousedství souvislého lesa jako krajinného rozhraní obklopujícího řešenou lokalitu, a to dokonce v jeho ochranném pásmu. Jedná se také o hranici katastrálních území, konkrétně katastrálního území Klokočná a katastrálního území Tehov u Říčan.

Je zřejmé, že pořizovatel doposud nehodnotil žádné varianty návrhu změn a potřebnost těchto změn lokality BV3. Pořizovatel se nijak nevypořádal ani s tím, proč a v jakém rozsahu by mělo k jakékoliv změně vůbec dojít. Dotčený vlastník, resp. vlastníci všech dotčených pozemků, tak nemohou z návrhu Změny č. 3 zjistit, z jakých důvodů má být do jejich vlastnického práva vlastně zasaženo, resp. jejich vlastnické právo dotčeno změnou limitů na Řešených nemovitostech.

Návrh jakékoliv změny a stanovení jejího rozsahu musí plně odpovídat tomu, aby bylo možno vždy zvážit varianty a alternativy využití, vyhodnotit jejich vliv na řešenou lokalitu a životní prostředí a posuzovat proporcionalitu zásahu do základních práv dotčených subjektů. Pořizovatel musí vždy vyhodnotit splnění požadavku přiměřenosti zvoleného řešení ve vztahu k ochraně životního prostředí a k právům dotčených osob.

Je nezbytné zvažovat kritéria pro rozhodování o možných variantách včetně prověření možnosti jejich budoucího využití. Pořizovatel musí vybrat pouze ty přijatelné alternativy, které naplňující cíle zásad územního rozvoje.

Pokud podrobíme v tomto smyslu návrh Změny č. 3 Územního plánu Klokočná jednotlivým bodům tzv. algoritmu přezkumu opatření obecné povahy (ve smyslu rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 18. července 2006, sp. zn. 1 Ao 1/2006), neprojde návrh Změny č. 3zejména tzv. čtvrtým krokem testu, tedy přezkumu souladu územního plánu se zákonem a následně zejména ani tzv. pátým krokem testu, tedy posouzení obsahu návrhu územního plánu z hlediska jeho proporcionality.

Návrh řešení lokality BV3 představuje upřednostnění zájmu soukromého nad deklarovaným veřejným zájmem v rozporu s ustanovením § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona, které vyžaduje dosahovat cílů územního plánování při dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Limity prostorového uspořádání lokality BV3 jsou v návrhu vymezeny zcela nevhodně, tendenčně, a takto nemohou naplnit veřejný zájem, který je jejich prostřednictvím deklarován. Naopak soukromý zájem obce jako vlastníka Řešených nemovitostí je zde zcela evidentní. Vymezením limitů navrhovaným způsobem je zasahováno do vlastnického práva Dotčeného vlastníka a jeho legitimního očekávání.

Pořizovatel nepřípustně upřednostňuje soukromý zájem obce před veřejným zájmem. Návrh Změny č. 3 je tak v této části v rozporu s ust. § 18 stavebního zákona a při soudním přezkumu nemůže obstát v tzv. čtvrtém kroku vymezeného postupu přezkumu.

Pátým krokem testu přezkumu územního plánu (nebo jeho změny) je posouzení obsahu návrhu z hlediska jeho proporcionality. Požadavek proporcionality je potřeba posuzovat ze čtyř kumulativních hledisek:
1) zda návrh umožňuje dosáhnout jím sledovaný cíl;
2) zda návrh a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a cíle nelze dosáhnout jiným,
vhodnějším prostředkem;
3) zda návrh omezuje své adresáty co nejméně;
4) zda následek návrhu je úměrný sledovanému cíli.

Je patrné s ohledem na výše uvedené požadavky proporcionality, že navrhované snížení limitů prostorového uspořádání je zcela neodůvodněným krokem, který nemá žádný relevantní důvod a nemůže tak ani naplnit jakékoliv deklarované cíle.

Není zřejmé, proč se na samotném okraji obce v těsném sousedství významného krajinného prvku – zcela unikátního lesa – má dojít k nové výstavbě s možností dvojnásobného zahuštění výstavby než umožňuje stávající podoba územního plánu.
Platí, že jakýkoliv návrh územního plánu (resp. jeho změny) musí omezovat dotčené vlastníky co nejméně a jeho následky musí být úměrné sledovanému cíli. Návrh změn zasahuje do vlastnického práva fyzických a soukromých osob neodůvodněným způsobem, ačkoli je možné setrvat na stávající podobě limitů územního plánu.

Přitom dle ust. § 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod je možné zasáhnout do vlastnického práva jen ve veřejném zájmu, za ten však nelze v posuzovaném případě označit rozmělnění regulačních limitů, tak jak jsou navrhovány, neboť veřejný zájem je možné v posuzovaném případě naplnit daleko lépe, a to mimo jiné i jejich zachováním ve stávajícím rozsahu.

V procesu územního plánování se zvažují zájmy soukromé i veřejné, přičemž výsledkem je rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Územní plán je způsobilý značně ovlivnit práva a povinnosti fyzických a právnických osob, zejména pak vlastnická práva k nemovitostem nacházejícím se v území regulovaném územním plánem, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. V tomto smyslu může územní

plán představovat omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny). Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Jak vyplývá z usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.7.2009 pod č.j. 1 Ao 1/2009: „Územní plán může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, a být činěny na základě zákona ... shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu“.

Naskýtá-li se více možných řešení, je vhodné, aby je pořizovatel územního plánu prověřil a zastupitelstvo při svém rozhodování zvolilo takovou z nabízených variant, která bude odpovídat zásadám subsidiarity a minimalizace zásahu, a aby svou volbu následně odpovídajícím způsobem zdůvodnilo. V případě absence variantního posouzení nebo zdůvodnění výběru některé z variant se opět jedná o nezákonnost územního plánu.

Od vlastníků nemovitostí nelze spravedlivě požadovat, aby při investicích do svého majetku počítali s budoucími změnami územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s několik desetiletí trvajícím stavem vyjádřeným v aktuální plánovací dokumentaci. Přijetím návrhu Změny č. 3 by bylo zasaženo do legitimního očekávání vlastníků sousedících pozemků. Princip ochrany legitimního očekání náleží stejná ochrana jako jiným základním právům. Tento princip je ostatně akcentován i při územním plánování (např. ust. § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu ve spojení s ust. § 192 stavebního zákona a ust. § 174 odst. 1 správního řádu).

Rozvolnění limitů prostorového uspořádání je nevhodné, ale zároveň nezákonné a nedůvodné. Návrh by tak neobstál ani v pátém kroku vymezeného postupu přezkumu a Nejvyšší správní soud by jej tedy musel zrušit v souladu s ust. § 101d odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 6. června 2013 pod č.j. NSS 1 Aos 1/2013-85 je úkolem pořizovatele územního plánu dle § 53 odst. 4 přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území. Součástí odůvodnění územního plánu pak dle § 53 odst. 5 stavebního zákona musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatelem dle § 53 odst. 4 stavebního zákona a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 18. ledna 2011 pod č.j. NSS 1 Ao 2/2010-185 není povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení.

Nedostatek rozhodovacích důvodů způsobuje nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, čj. 1 Ao 3/2008 – 136, č. 1795/2009 Sb. NSS). Povinnost v textové části územního plánu komplexně odůvodnit přijaté řešení situace v území a vyhodnotit jeho předpokládané důsledky zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území ukládá orgánům územního plánování také část II. odst. 1 písm. c) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Mají-li být v územním plánu stanoveny požadavky na prostorovou regulaci, které chrání hodnoty krajinného rázu a urbanistickou kvalitu sídla, musí být tyto hodnoty v odůvodnění územního plánu identifikovány a odborně popsány, a konkrétní požadavky na prostorovou regulaci musí být odůvodněny ve vztahu k těmto hodnotám (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 8 As 2/2016-56).

**c) Zastavění ochranného pásma lesa**

Dotčený vlastník nesouhlasí se zastavěním ochranného pásma lesů, a to prostřednictvím žádných staveb, tj. ani oplocení, opěrných zdí a terénních úprav. Tento pruh je potřeba ponechat zcela volný. Tato námitka se týká lokality BV1, BV2, BV3 a také VV1.

Les, který s uvedenými plochami sousedí, má vzrostlé stromy o výšce cca 25 – 30 m, což odpovídá ochrannému pásmu a i rizikové zóně v případě pádu stromů. Zastavením jakýmikoliv stavbami znemožňuje volný příjezd techniky k řešení případných mimořádných událostí a k obhospodařování lesa. Současně není zřejmé, zda byly splněny podmínky § 14 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb. (lesní zákon), kdy je pořizovatelům územně plánovací dokumentace dána povinnost navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější, a přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení a navrhnout alternativní řešení.

Přímým sousedním mezujícím pozemkem k Řešeným nemovitostem je pozemek parc. č. 1085/6, druh pozemku lesní pozemek o velikosti 660 883 m2 v katastrálním území Tehov u Říčan.

Tento lesní pozemek je tvořen vzrostlými stromy výšky cca 25 až 30 metrů. Není možné přibližovat zastavitelnou plochu k lesu až na vzdálenost 15 metrů.

Obecně státní správa lesů požaduje umístění staveb k bydlení a rekreaci od lesních pozemků minimálně ve vzdálenosti výšky stromů v mýtním věku, nacházejících se v lesním porostu vedle lokality pro zástavbu. Tato vzdálenost staveb od lesních pozemků přiměřeně chrání bezpečnost osob a majetku před případným pádem stromů a následně chrání les před požadavkem na odlesnění z bezpečnostních důvodů.

Pokud bude povolena zastavitelnost Řešených pozemků až do 15 metrů od pozemku lesa, pak hrozí zvýšené nebezpečí ohrožení majetku i osob a zvýšená potřeba vlastníků ochránit svůj majetek, jak proti škodám na majetku, tak ohrožení zdraví a života v daném objektu a jeho nejbližším okolí. Z praxe je známo, že při akutním ohrožení orgán státní správy lesů, případně jiný úřad nebo vlastník lesa povolí kácení stromů, čímž dochází k postupnému trvalému odlesňování přilehlého lesního pozemku. Dále je z praxe známa a správou lesů obecně kritizována skutečnost, že u staveb umístěných v blízkosti lesa z důvodu ohrožení i stínění se postupně kácejí stromy a zamezuje se růstu mladých stromkům. Za několik desetiletí se hranice lesa často posunou o relativně značnou vzdálenost od budov.

Přitom právě lesy v obci Klokočná jsou dávány za příklad jako referenční ukázka přístupu k lesnímu hospodářství a ochrany lesů.

Dotčený vlastník má důvodnou pochybnost, že právě orgán státní správy lesů, zejména Lesy České republiky, s.p., se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové, v jejichž správě je výše uvedený lesní pozemek, byly z projednávání Změny č. 3 zcela opomenuty a vyloučeny.

Dotčený vlastník zároveň namítá vadu procesu přijímání návrhu Změny č. 3, kdy pořizovatel si řádně vyžádal veškerá nezbytná vyjádření a stanovisko dotčených orgánů

Opomenutí získání příslušných vyjádření a stanovisek dotčených orgánů je zásadní vadou, přičemž Dotčený vlastník bude i v rámci těchto vad postupovat příslušným pořadem práva. Dotčenému orgánu je známo, že orgán ochrany přírody a krajiny je proti právě navrhované
Změně č. 3 Územního plánu.

Toto opomenutí znamená nezhojitelnou procení vadu procesu přijímání Změny č. 3 Územního plánu Klokočná.
Důkaz:
- Informační publikace Hnutí Duha: „JAK VYPĚSTOVAT ODOLNĚJŠÍ LESY? Lesy na Klokočné jako reálná možnost, nikoliv nenapodobitelný zázrak“

**d) Rozpor návrhu Změny č. 3 s ostatními částmi obsahu stávajícího Územního plánu a související dokumentací obce Klokočná**

Ve Zprávě o uplatňování územního plánu Klokočná z prosince 2019 je uvedeno na straně 6, že „V územním plánu je vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch. V obci probíhá pozvolný nárůst výstavby, většina rozvojových ploch dosud není využita. Prostor pro výstavbu je možný také v rámci zastavěného území v prolukách a na větších zastavěných pozemcích. Neprokázala se potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy změnou ÚP.“

Dále je uváděno: „Nebudou rozšiřovány nové zastavitelné plochy pro bydlení.“ Návrh Změny č. 3 však ve skutečnosti zastavitelné plochy rozšiřuje, neboť téměř dvojnásobně rozvolňuje limity výstavby. Po schválení takové změny bude možno postavit v předmětné lokalitě dvojnásobný počet domů oproti stávajícímu stavu.

V odůvodnění návrhu Změny č. 3 (poslední odstavec článku C) je uvedeno na straně 20, že bylo prověřeno uplatňování ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona (týká se nezastavěného území), ovšem chybí konkrétní informace, co bylo prověřeno (jaké lokality) a s jakým výsledkem. Zpráva však rovněž ukládá prověřit regulativy pro zastavěné území a zastavitelné plochy (§ 18 odst. 4 stavebního zákona). V návrhu Změny č. 3 opět není uvedena konkrétní informace, jaké lokality vymezené územním pláne jako zastavitelné, byly prověřeny a co bylo zjištěno.

V odůvodnění návrhu Změny č. 3 (poslední odstavec článku C) je uvedeno na straně 15, že „K úpravě podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dochází především z důvodu zvýšeného respektu a snahy ochránit jedinečný dochovaný charakter obce i krajiny, ve které se obce rozkládá (řešeného, tj. správního území obce).“

Pokud má být cílem zvýšený respekt a snaha ochránit jedinečný dochovaný charakter obce a krajiny, proč dochází k rozvolnění limitů prostorového uspořádání lokality BV3?Změna č. 3 Územního plánu Klokočná údajně „zpřesňuje a prohlubuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.“

Opak je však zjevně pravdou. K žádnému „zpřesnění a prohloubení“ evidentně nedochází.

Dále je v rámci odůvodněn návrhu Změny č. 3 (článek I) je na straně 17 a18 uvedeno, že v rámci Změny č. 3 „byly především zpřesněny a prohloubeny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně návazných podrobnějších podmínek pro některé lokality / zastavitelné plochy. Zpřesnění a pohloubení těchto podmínek bylo provedeno zejména na základě zkušenosti s uplatňováním stávajícího územního plánu, kdy vyvstala akutní potřeba více chránit jak cenný dochovaný charakter stávající zástavby obce, tak jedinečný krajinný ráz zbývající části správního území obce.“

Změna č. 3 Územního plánu Klokočná má být údajně zpracována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Klokočná, která byla schválena zastupitelstvem obce Klokočná dne 18. prosince 2019 (usnesení číslo: U-69-8/2019). V kapitole E) Zprávy jsou obsaženy pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 3, zejména:

• Budou prověřeny regulativy pro zastavěné území a zastavitelné plochy.

• Bude prověřeno stanovení podrobných podmínek pro důslednou obnovu a udržení kvality původní historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny.

Návrh Změny č. 3 ve skutečnosti však neobsahuje jakékoliv prověření regulativů, jakékoliv jejich hodnocení či odůvodnění návrhu úprav. Rozvolněním limitů taktéž nedochází ke stanovení podrobných podmínek pro důslednou obnovu a udržení kvality původní historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny.

Absence odůvodnění navrhovaných změn, jakož i zřejmá účelovost navrhovaných změn jde ruku v ruce se skutečností, že navrhované změny jsou v příkrém rozporu se základními hodnotami a cíli definovanými ve stávajícím Územním plánu Klokočná.

Podle stávajícího územního plánu: „území se vyznačuje zajímavou strukturou kulturní krajiny s vysokou hodnotou krajinného rázu. To je dáno především dynamickým terénem a relativně vysokým zastoupením nelesní krajinné zeleně. Rozptýlenou krajinnou zeleň v území tvoří především porosty na mezích, na neobhospodařovaných pozemcích, podél komunikací a vodotečí. Návrh územního plánu ctí veškerou volně rostoucí krajinnou zeleň.

Hlavními zásadami koncepce rozvoje řešeného území jsou: důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby novými rozvojovými lokalitami rodinných domů (izolovaných), vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana a revitalizace volné krajiny.

Nová zástavba v rozvojových lokalitách je určena pouze pro výstavbu izolovaných rodinných domů.

Veškerá vzrostlá nelesní zeleň musí být chráněna a v maximální míře zachována. Směrem do volné krajiny lze situovat jen nezastavěné části pozemků – zahrady.

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky.

Se všemi výše uvedenými proklamacemi, hodnotami a cíli současného Územního plánu Klokočná je návrh Změny č. 3 v rozporu.

Politická reprezentace obce Klokočná, konkrétně aktuální zastupitelstvo obce v rámci svého volebního programu deklarovalo zájem zachovat ráz obce Klokočná jako obce malé, venkovské, bez developerské výstavby a bez vytváření satelitních obydlí.

Zastupitelstvo obce tak ve skutečnosti návrhem Změny č. 3 opustilo základní prioritu, tedy zachování stávajících hodnot obce a důslednou ochranu životního prostředí a krajiny.

Návrh Změny č. 3 územního plánu je taktéž v rozporu se schváleným Strategickým rozvojový plánem Klokočná 2018–2026.

Podkladem pro zpracování plánu byly mimo jiné odpovědi dotázaných respondentů v obci, mezi ukázkovými a základními je uveden požadavek: „Jako prioritu vidím udržení současného územního plánu, nová výstavba jen v rámci volného místa uvnitř obce, případně výměna za zchátralé objekty. Bezejmenných satelitů, co sem přivedly zvýšený provoz a zničily vesnický ráz prostředí, je v okolí, více než dost!“
Strategický rozvojový plán uvádí a specifikuje tzv. globální cíl charakterizují výchozí situaci obce: „Obec Klokočná umožňující obyvatelům příjemné a klidné bydlení ve Středočeském kraji s důrazem na zachování tradičního a historického rázu obce a nedotčené okolní krajiny.
Možnost aktivního životního stylu díky sportovním, volnočasovým aktivitám a spolkovému životu v obci.“

Mezi strategickými vizemi obce je ve strategickém rozvojovém plánu uvedeno: „Samotná obec Klokočná je jednou z nejvýše položených obcí v kraji, ze které je nádherný výhled do okolí. Díky malé dotčenosti moderní výstavbou si zachovává stále ještě vesnický ráz. To přispívá k vnímání krajiny obce jako výjimečného a jedinečného místa. Obec Klokočná – obec vycházející z kombinace bohaté historie obce a nedotčené okolní krajiny ve Středočeském kraji. Zelený život v obci v kontextu rozvoje životního prostředí.“

Důkaz:
- Strategický rozvojový plán obce Klokočná 2018–2026
- Zpráva o uplatňování územního plánu Klokočná

S ohledem na absenci vypracování a zhodnocení variant řešení předmětné lokality, včetně prověření možnosti jeho budoucího využití a zjevnou neprostou nedůvodnost, neodůvodněnost a účelovost navrhovaných změn, žádá Dotčený vlastník, aby byly úpravy co do lokalit BV3, SR1, SR2 a VV1 z návrhu Změny č. 3 zcela vypuštěny.

**Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.**

Námitka 7/1 Účelovost návrhu Změny č. 3
Námitce se částečně vyhovuje.

Vlastník sousedního pozemku nemá garantované právo na neměnné poměry na sousedních pozemcích. Zastavitelná plocha BV3 již byla vymezena v roce 2014. Zachováním možnosti výstavby na pozemku již takto vymezeným je zachováním přiměřené výstavby v sídle obce. Každá lokalita vymezená pro zastavitelnost logicky způsobuje určité zatížení okolí. U sousedících vlastnících pozemků vůči ploše, která je vymezena pro výstavbu lze požadovat snášení zatížení, které nevybočuje z mezí zákonnosti. Nastavení regulativů pro jednotlivé zastavitelné plochy jsou v právu obce na samosprávu. Předpokládaná zastavitelnost rodinnými domy uvedené v námitce o výsledném počtu staveb nejsou ověřitelné. Územní plán navrhuje plochy a k nim určuje podmínky pro zastavění. Nestanovuje přesný počet domů umisťovaných na pozemku.

Zastavěná plocha v plochách smíšené obytné – bydlení venkovské (BV) stanovuje max. zastavěnosti pro stavby hlavní 300m2 a 200m2 vedlejší, zároveň je pro plochu BV3 stanovena min. velikost pozemku 1500 m2. Je zřejmé, že faktická plocha pozemku nemůže být zastavěna plochou přesahující 60 % dané plochy. V lokalitě BV3 není možné realizovat stavbu hlavní se zastavěnou plochou větší než 300 m2. Není teoreticky možné realizovat stavbu o zastavěné ploše i o několik tisíc metrů čtverečných. Změna parametru max. zastavěnosti parcely nadzemními objekty a zpevněnými plochami je požadavkem většího vsakování vody na pozemcích vlastníků. Změna je požadována také v rámci priority Politiky územního rozvoje v rámci nastavování podmínek pro zadržování, vsakování i využívaní srážkových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků sucha. Zároveň je podmínka požadována i vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území § 21 odst. (3) písm. a) pro splnění vsaku na

pozemcích staveb, kde poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí po nejméně 0,4 pro samostatně stojící rodinné domy. Požadavku nepřipouštění snížení minimální velikosti parcely z 1000m na 800 m2 se nevyhovuje.

Změna č. 3 územního plánu je již pořizována s prvky regulačního plánu a dostatečně reguluje podmínky podoby budoucí výstavby. Prvky regulačního plánu stanovují přesné podmínky pro typy střech, sklony střech, barevnost krytin střech, povrchy fasád nebo barevnost oken. Tyto regulativy vedou k zachování důstojných hodnot obce, charakteru původní zástavby včetně navazující volné krajiny. Vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu (velikost, výška, sklony střech, barevnost apod.) je vztaženo pro celé řešené správní území obce. Podmínka regulačního plánu (pro konkrétní plochu BV3) požadovaná nad rámec již nastavených regulačních prvků pro zastavitelné i zastavěné území obce by znamenala přílišnou regulací vztaženou k jedné zastavitelné ploše. Námitka se vztahuje k zastavitelné ploše, u které nejsou specifikována kritéria významnosti oproti jiným podobně rozlehlých ploch v řešeném území. Požadavku k podmínce regulačního plánu pro plochu BV3 se nevyhovuje.

Maximální výška nadzemních objektů je zvýšena na 8,5 m, a to zejména v souvislosti s požadavkem na tvar střech (sedlové střechy o sklonu 40 – 45°, aby bylo umožněno využít podkroví jako obytné. Změnou č. 3 navržené požadavky na výšku a tvar střech vycházejí z původní hodnotné venkovské zástavby, ve které se vyskytují převážně sedlové střechy s větším sklonem. Navržená úprava vychází z původního venkovského tvaru a výšky střech a současně vychází z obvyklé praxe výstavby v relevantních obcí k obci Klokočná. Zvýšením hřebene nedochází k negativnímu ovlivnění vnímání zástavby, při požadovaném tvaru a sklonu střech dojde ke snížení okapových říms a k celkovému zmenšení hmot objektů.

Požadavkům aby v ploše BV3 byla připuštěna nanejvýše výstavba rodinného domu pouze s jednou bytovou jednotkou a žádnou nebytovou jednotkou se nevyhovuje. Upravením návrhu Změny č. 3 se regulativy vracejí k původnímu územnímu plánu, kde nebyla stanovena vnitřní dispozice rodinných domů. Nastavení regulativu pro bytové jednotky je ponecháno v obecného ustanovení stavební zákona a jeho vyhlášky 501/2006 Sb. Konktrétněji v základních pojmech v § 2 vyhlášky.

Požadavku, aby komunikace obsluhující lokalitu BV3 byla stavebně rozšířena severním směrem do lokality BV3 nanormovaných 8,0 m šířky se vyhovuje. Pro lokality BV3 a lokality VV1 je stanovena konkrétní podmínka s uvedením nemožnosti připuštění šířky navrhovaného uličního prostoru 6,5 metru mezi hranicemi protilehlých pozemků. V daných lokalitách musí být navržena šířka veřejného prostoru minimálně 8m aby nebyla ohrožena bezpečnost dotčeného pozemku, jehož vlastník podal námitku. Navrhované ulice jsou v souladu s technickými podmínkami pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0 metrů mezi hranicemi protilehlých pozemků. Pouze ve výjimečných případech je možné podle povahy stávající zástavby a stávající uliční sítě v konkrétním místě připustit šířku navrhovaného uličního prostoru 6,5 metru mezi hranicemi protilehlých pozemků (jednosměrná komunikace). U ostatních lokalit je ponechána možnost jednosměrných komunikací, v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Požadavku o upravení lokality SR1 a SR2 se nevyhovuje. Namítající není věcně legitimována k námitce k těmto plochám. Vzdálenost od ploch vlastníka pozemku je vzdušnou čarou cca 200 m. Vlastník pozemku nesousedí z pozemky. Není návrhem těchto ploch dotčen a nejsou návrhem plochami SR1 a SR2 zkráceny jeho vlastnické práva.

Námitka 7/2 Absence jakéhokoliv odůvodnění potřeby změny územního plánu
Námitce o absenci odůvodnění se nevyhovuje

Pořizovatel si při pořizování územního plánu řídil úvahami o zachování kulturního potenciálu sídla obce, zachování urbanistických a architektonických kvalit sídla s návazností na krajinný ráz. Snížení minimální

výměry pozemků umožňuje doplňování zástavby v podobném urbanistickém stylu, které je v obci převažující. Podrobnější nastavení regulativních prvků umožňuje pořizovaná změna č. 3, která pořizována s prvky regulačního plánu. Územní plán s prvky regulačního plánu přinese předvídatelnost a větší přehlednost o podmínkách realizace jednotlivých staveb umisťovaných na pozemcích. Projednání územního plánu se dostatečně věnovalo námitkám a stanoviskům, které vyšly z procesu pořizování, a zvolilo se přiměřené řešení ve vztahu k stávající zástavby a okolní navazující krajiny.

Námitka 7/3 Zastavění ochranného pásma lesa
Námitce se nevyhovuje.

V lokalitách BV1, BV3, BV2 a VV1 je stanovena podmínka, že část lokality ve vzdálenosti 30 metrů a méně od okraje lesa je nezastavitelná nadzemními objekty (budovami). Námitce se nevyhovuje v požadavku na nemožnost oplocení v částech uvedených lokalit do 30 metrů od okraje lesa; bude ponecháno jejich využití jako zahrada; oplocení, opěrné zdi a terénní úpravy jsou přípustné. V námitce je uvedena skutečnost, že „přímým sousedním mezujícím pozemkem k Řešeným nemovitostem je pozemek parc. č. 1085/6, druh pozemku lesní pozemek o velikosti 660 883 m2 v katastrálním území Tehov u Říčan a že tento lesní pozemek je tvořen vzrostlými stromy výšky cca 25 až 30 metrů„. Ochranné pásmo lesa respektuje pásmo vymezené ve vzdálenosti rovnající se výšce porostu a neumožnuje realizaci nadzemních staveb v dotčeném pásmu. Pořizovatel si vyžádal v různých fázích pořizování o územním plánu stanoviska jednotlivých dotčených orgánů. V průběhu pořizování Změny č.3 územního plánu Orgán ochrany lesů ve stanovisku pro opakované veřejné projednání neuvedl požadavky na vyloučení dalších záměrů kromě staveb v ochranném pásmu lesa. K věci se přidává doplňující informace o změně lesního zákona v souvislosti s přijetím platného nového stavebního zákona, kde se upravuje dotčená vzdálenost od okraje lesa na 30m.

Námitka 7/4 Rozpor návrhu Změny č. 3 s ostatními částmi obsahu stávajícího Územního plánu a související dokumentací obce Klokočná
Námitce se nevyhovuje.

V územním plánu jsou informace o prověření podmínek pro stabilizované i navrhované plochy. Z tohoto prověření vyplynuly zapracované podrobnější regulativy podmínek pro výstavbu. Regulativy byly posouzeny s celým správním obvodem obce a byly nastaveny tak aby nebyly nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv účastníků v území. Podrobnější podmínky, které se dotknou práv vlastníků vycházejí z racionálních důvodů zachování hodnotné původní zástavby a vývojem v posledních letech. Nová výstavba musí být v souladu s původním charakterem sídla. Regulativní prvky byly nastaveny v nejnutnější možné míře, tak aby zasahovaly co nejšetrnějším způsobem k zamýšlenému cíli územního plánu. Provedené úpravy jsou v souladu se zkušenostmi s uplatňováním stávajícího územního plánu a úpravy tak vedou k předejití nejasným, nepřesným nebo nejednoznačným interpretacím obsažených v územním plánu. Hlavními zásadami stále zůstává koncepce řešení území s obnovou a udržení kvalit původní a historické struktury a venkovského charakteru sídla, charakteru kulturní krajiny a krajinného rázu.

# NÁMITKA Č. 8

**Ev. č.:** 248922/2021
**Jméno:** Alena Netušilová zastoupená JUDr. Jakubem Kadlecem

**Č. dotčeného poz./území:** poz. p.č. st. 201, 322/73 a 322/75
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas k lokalitě BV3 k poz. 326/44 a 322/63
**Obsah:** Obsah je skoro totožný s námitkou č. 7, odchylná jsou pouze čísla dotčených pozemků namítajícího.

**Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.**

Námitka 8/1 Účelovost návrhu Změny č. 3
Námitce se částečně vyhovuje.

Vlastník sousedního pozemku nemá garantované právo na neměnné poměry na sousedních pozemcích. Zastavitelná plocha BV3 již byla vymezena v roce 2017. Zachováním možnosti výstavby na pozemku již takto vymezeným je zachováním přiměřené výstavby v sídle obce. Každá lokalita vymezená pro zastavitelnost logicky způsobuje určité zatížení okolí. U sousedících vlastnících pozemků vůči ploše, která je vymezena pro výstavbu lze požadovat snášení zatížení, které nevybočuje z mezí zákonnosti. Nastavení regulativů pro jednotlivé zastavitelné plochy jsou v právu obce na samosprávu. Předpokládaná zastavitelnost rodinnými domy uvedené v námitce o výsledném počtu staveb nejsou ověřitelné. Územní plán navrhuje plochy a k nim určuje podmínky pro zastavění. Nestanovuje přesný počet domů umisťovaných na pozemku.

Zastavěná plocha v plochách smíšené obytné – bydlení venkovské (BV) stanovuje max. zastavěnosti pro stavby hlavní 300m2 a 200m2 vedlejší, zároveň je pro plochu BV3 stanovena min. velikost pozemku 1500 m2. Je zřejmé, že faktická plocha pozemku nemůže být zastavěna plochou přesahující 60 % dané plochy. V lokalitě BV3 není možné realizovat stavbu hlavní se zastavěnou plochou větší než 300 m2. Není teoreticky možné realizovat stavbu o zastavěné ploše i o několik tisíc metrů čtverečných. Změna parametru max. zastavěnosti parcely nadzemními objekty a zpevněnými plochami je požadavkem většího vsakování vody na pozemcích vlastníků. Změna je požadována také v rámci priority Politiky územního rozvoje v rámci nastavování podmínek pro zadržování, vsakování i využívaní srážkových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků sucha. Zároveň je podmínka požadována i vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území § 21 odst. (3) písm. a) pro splnění vsaku na pozemcích staveb, kde poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí po nejméně 0,4 pro samostatně stojící rodinné domy. Požadavku nepřipouštění snížení minimální velikosti parcely z 1000m na 800 m2 se nevyhovuje.

Změna č. 3 územního plánu je již pořizována s prvky regulačního plánu a dostatečně reguluje podmínky podoby budoucí výstavby. Prvky regulačního plánu stanovují přesné podmínky pro typy střech, sklony střech, barevnost krytin střech, povrchy fasád nebo barevnost oken. Tyto regulativy vedou k zachování důstojných hodnot obce, charakteru původní zástavby včetně navazující volné krajiny. Vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu (velikost, výška, sklony střech, barevnost apod.) je vztaženo pro celé řešené správní území obce. Podmínka regulačního plánu (pro konkrétní plochu BV3) požadovaná nad rámec již nastavených regulačních prvků pro zastavitelné i zastavěné území obce by znamenala přílišnou regulací vztaženou k jedné zastavitelné ploše. Námitka se vztahuje k zastavitelné ploše, u které nejsou specifikována kritéria významnosti oproti jiným podobně rozlehlých ploch v řešeném území. Požadavku k podmínce regulačního plánu pro plochu BV3 se nevyhovuje.

Maximální výška nadzemních objektů je zvýšena na 8,5 m, a to zejména v souvislosti s požadavkem na tvar střech (sedlové střechy o sklonu 40 – 45°, aby bylo umožněno využít podkroví jako obytné. Změnou č. 3 navržené požadavky na výšku a tvar střech vycházejí z původní hodnotné venkovské zástavby, ve které se vyskytují převážně sedlové střechy s větším sklonem. Navržená úprava vychází z původního venkovského tvaru a výšky střech a současně vychází z obvyklé praxe výstavby v relevantních obcí k obci Klokočná. Zvýšením hřebene nedochází k negativnímu ovlivnění vnímání zástavby, při požadovaném tvaru a sklonu střech dojde ke snížení okapových říms a k celkovému zmenšení hmot objektů.

Požadavkům aby v ploše BV3 byla připuštěna nanejvýše výstavba rodinného domu pouze s jednou bytovou jednotkou a žádnou nebytovou jednotkou se nevyhovuje. Upravením návrhu Změny č. 3 se

regulativy vracejí k původnímu územnímu plánu, kde nebyla stanovena vnitřní dispozice rodinných domů. Nastavení regulativu pro bytové jednotky je ponecháno v obecného ustanovení stavební zákona a jeho vyhlášky 501/2006 Sb. Konktrétněji v základních pojmech v § 2 vyhlášky.

Požadavku, aby komunikace obsluhující lokalitu BV3 byla stavebně rozšířena severním směrem do lokality BV3 nanormovaných 8,0 m šířky se vyhovuje. S výjimkou lokality BV3 a lokality VV1 není možné připustit šířku navrhovaného uličního prostoru 6,5 metru mezi hranicemi protilehlých pozemků (jednosměrná komunikace). Z návrhu změny územního plánu je zřejmé, zda by se ho týkala výjimka pro lokality BV3 (tj. nemožnost zúžení na 6,5 m). Navrhované ulice jsou v souladu s technickými podmínkami pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0 metrů mezi hranicemi protilehlých pozemků. Pouze ve výjimečných případech je možné podle povahy stávající zástavby a stávající uliční sítě v konkrétním místě připustit šířku navrhovaného uličního prostoru 6,5 metru mezi hranicemi protilehlých pozemků (jednosměrná komunikace). V případě navrhování nových místních komunikací nebude v lokalitách BV3 a VV1 umožněna šířka uličního prostoru menší než 8 m, aby nebyla ohrožena bezpečnost dotčeného pozemku, jehož vlastník podal námitku. U ostatních lokalit je ponechána možnost jednosměrných komunikací, v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Požadavku o upravení lokality SR1 a SR2 se nevyhovuje. Namítající není věcně legitimován k námitce k těmto plochám. Vzdálenost od ploch vlastníka pozemku je vzdušnou čarou cca 200 m. Vlastník pozemku nesousedí z pozemkami. Není návrhem těchto ploch dotčen a nejsou návrhem plochami SR1 a SR2 zkráceny jeho vlastnické práva.

Námitka 8/2 Absence jakéhokoliv odůvodnění potřeby změny územního plánu
Námitce o absenci odůvodnění se nevyhovuje

Pořizovatel si při pořizování územního plánu řídil úvahami o zachování kulturního potenciálu sídla obce, zachování urbanistických a architektonických kvalit sídla s návazností na krajinný ráz. Snížení minimální výměry pozemků umožňuje doplňování zástavby v podobném urbanistickém stylu, které je v obci převažující. Podrobnější nastavení regulativních prvků umožňuje pořizovaná změna č. 3, která pořizována s prvky regulačního plánu. Územní plán s prvky regulačního plánu přinese předvídatelnost a větší přehlednost o podmínkách realizace jednotlivých staveb umisťovaných na pozemcích. Projednání územního plánu se dostatečně věnovalo námitkám a stanoviskům, které vyšly z procesu pořizování, a zvolilo se přiměřené řešení ve vztahu k stávající zástavby a okolní navazující krajiny.

Námitka 8/3 Zastavění ochranného pásma lesa
Námitce se nevyhovuje.

V lokalitách BV1, BV3, BV2 a VV1 je stanovena podmínka, že část lokality ve vzdálenosti 30 metrů a méně od okraje lesa je nezastavitelná nadzemními objekty (budovami). Námitce se nevyhovuje v požadavku na nemožnost oplocení v částech uvedených lokalit do 30 metrů od okraje lesa; bude ponecháno jejich využití jako zahrada; oplocení, opěrné zdi a terénní úpravy jsou přípustné. V námitce je uvedena skutečnost, že „přímým sousedním mezujícím pozemkem k Řešeným nemovitostem je pozemek parc. č. 1085/6, druh pozemku lesní pozemek o velikosti 660 883 m2 v katastrálním území Tehov u Říčan a že tento lesní pozemek je tvořen vzrostlými stromy výšky cca 25 až 30 metrů„. Ochranné pásmo lesa respektuje pásmo vymezené ve vzdálenosti rovnající se výšce porostu a neumožnuje realizaci nadzemních staveb v dotčeném pásmu. Pořizovatel si vyžádal v různých fázích pořizování o územním plánu stanoviska jednotlivých dotčených orgánů. V průběhu pořizování Změny č.3 územního plánu Orgán ochrany lesů ve stanovisku pro opakované veřejné projednání neuvedl požadavky na vyloučení dalších záměrů kromě staveb v ochranném pásmu lesa. K věci se přidává doplňující informace o změně lesního zákona v souvislosti s přijetím platného nového stavebního zákona, kde se upravuje dotčená vzdálenost od okraje lesa na 30m.

Námitka 8/4 Rozpor návrhu Změny č. 3 s ostatními částmi obsahu stávajícího Územního plánu a související dokumentací obce Klokočná
Námitce se nevyhovuje.

V územním plánu jsou informace o prověření podmínek pro stabilizované i navrhované plochy. Z tohoto prověření vyplynuly zapracované podrobnější regulativy podmínek pro výstavbu. Regulativy byly posouzeny s celým správním obvodem obce a byly nastaveny tak aby nebyly nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv účastníků v území. Podrobnější podmínky, které se dotknou práv vlastníků vycházejí z racionálních důvodů zachování hodnotné původní zástavby a vývojem v posledních letech. Nová výstavba musí být v souladu s původním charakterem sídla. Regulativní prvky byly nastaveny v nejnutnější možné míře, tak aby zasahovali co nejšetrnějším způsobem k zamýšlenému cíli územního plánu. Provedené úpravy jsou v souladu se zkušenostmi s uplatňováním stávajícího územního plánu a úpravy tak vedou k předejití nejasným, nepřesným nebo nejednoznačným interpretacím obsažených v územním plánu. Hlavními zásadami stále zůstává koncepce řešení území s obnovou a udržení kvalit původní a historické struktury a venkovského charakteru sídla, charakteru kulturní krajiny a krajinného rázu.

# NÁMITKA Č. 9

**Ev. č.:** 250582/2021 a totožně námitka č.e. 256460/2021
**Jméno:** Adam Fröhlich

**Č. dotčeného poz./území:** poz. 326/12 (lokalita BV6)
**Dotčeno návrhem:** nesouhlas s částí: obecné podmínky ve vztahu k lokalitě BV6 (k poz. 326/12)
**Obsah:**
Ačkoliv rozumím důvodům pro pořízení změny územního plánu a cíle, které si obec Klokočná touto změnou předsevzala, rád bych upozornil na některé nejasnosti a nepřesnosti, které by měly být vypořádány tak, aby v budoucnu nedocházelo k nejasnostem a to především s výkladem textové části ÚP.

**1. Námitka ke změnové části níže uvedeného textu, zejména zvýrazněná část na jeho konci**
„Nová výstavba musí být stavebním objemem, měřítkem a vzhledem v souladu s charakterem hodnotné původní zástavby v obci jako celku, zejména pak s jejím vesnickým rázem, jejím prostorovým a funkčním uspořádáním a historickým vývojem, musí ji podporovat a doplňovat. To platí i v případě, že součástí okolní zástavby v širším nebo i blízkém kontextu jsou již stavby, které tyto požadavky nesplňují.

Pro posouzení souladu nové výstavby s územním plánem musí být součástí dokumentace nových staveb doložení tohoto souladu vizualizacemi / zákresy stavby do více fotografií kontextu okolní zástavby a krajiny, včetně specifikace a popisu, jak jsou splněny všechny jednotlivé regulativy územního plánu. Toto doložení, včetně tohoto popisu je podmínkou pro vydání ÚS, ÚR, SP a souhlasu s užíváním stavby (příp. obdobných procesů).“

V poslední větě je požadavek na doložení souladu s územním plánem a to pro soulad s charakterem území. Doložení souladu však není přesně specifikováno, tedy není taxativně vymezeno, co se posuzuje za požadavky zapadající do rázu obce a co ne. Tedy je stále poměrně nekonkrétní co se myslí citlivým zapojením do veduty obce a není tedy garance toho, jak objektivně se posoudí, zda-li nový návrh toto splňuje či ne. Cílem územního plánování by mělo být definování jasných a konkrétních podmínek, jejichž respektování bude následně spravedlivě posuzováno a to zejména při územním rozhodnutí.
V textaci se však uvádí, že toto posouzení bude požadováno i pro stupně SP a souhlasu s užíváním stavby.

S ohledem na současně platné stavební předpisy nevidím objektivní důvod, proč je nutné tento proces například opakovat u objektů, které prošly územním řízením a ve kterém
Není možné klást podmínku, která není v souladu se stavebním zákonem a nerespektuje jednotlivé etapy územního a stavebního řízení. Zároveň je povinností územního plánu respektovat vydaná územní rozhodnutí, což se touto formulací v podstatě popírá. Osobně ani nevidím například důvod předkládat nové vizualizace ke kolaudaci stavby, když jsou již překonány realitou, která samozřejmě musí být v souladu s původním návrhem.
Dále není stanoveno, k čemu bude soulad sloužit a kdo ho bude posuzovat.

**2. Nelogické rozdělení ploch stabilizovaných a ploch BV, plocha pro vsakování**
V rámci aktualizace změny došlo k přesunu většiny ploch do ploch stabilizovaných a některé zůstávají v BV.
Ani z veřejného projednání není patrné, proč k tomuto kroku došlo a podle jakého klíče se takto rozhodlo.
Navíc regulace jsou velmi podobné, je tedy otázkou, jak a v čem se tyto plochy liší a jestli nelze rozdíly vystihnout přehledněji.
Požadavek na plochu pro vsakování je 40%, nicméně nikde není stanoveno, co se přesně myslí plochou pro vsakování. Lze se tedy domnívat, že plochou pro vsakování je i zámková dlažba s koeficientem 10-25%,
Tento zásadní regulativ by měl být přehodnocen i s ohledem na komplikované vsakovací možnosti lokality.

**3. Zásah do vlastnických práv majitelů nemovitostí, zejména lokality BV6 týkající se pozemku 326/12**
Ačkoliv rozumím snaze představitelů obce Klokočná chránit estetický ráz obce, stále považuji některé navržené regulativy za příliš detailní, svazující a zasahující do vlastnického práva více, nežli je skutečný veřejný zájem.
Od minulého projednání Z3 se textace v podstatě nemění, ačkoliv by si úpravu vyžadovala.
Tento zásah do vlastnických práv, který mění současné možnosti stavebníka.
může být akceptovatelný pouze za předpokladů velmi podstatného veřejného zájmu (např. pokud by se jednalo o památkovou rezervaci, území se zvláštním stupněm ochrany historické, přírodní apod.)
Tomu však v tomto případě rozhodně není, zadavatel se odvolává na historické hodnoty obce bez ohledu na to, jaká je skutečnost.
Existují vůbec odborníci zaměření na historii architektury, kteří doloží, jaké kulturní dědictví obec představuje?
Pokud ano, pak by ale měla stanovit, jak a v jakém rozsahu se bude chránit.

Přitom dle ust. § 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod je možné zasáhnout do vlastnického práva jen ve veřejném zájmu, za ten však nelze v posuzovaném případě označit rozmělnění regulačních limitů, tak jak jsou navrhovány, neboť veřejný zájem je možné v posuzovaném případě naplnit daleko lépe, a to mimo jiné i jejich zachováním ve stávajícím rozsahu.
V procesu územního plánování se zvažují zájmy soukromé i veřejné, přičemž výsledkem je rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Územní plán je způsobilý značně ovlivnit práva a povinnosti fyzických a právnických osob, zejména pak vlastnická práva k nemovitostem nacházejícím se v území regulovaném územním plánem, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny). Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

**Závěr:**
Návrh Z3 považuji stále v určitých ohledech za nejednoznačný a myslím, že uvedené body by se měl ještě zpracovatel pokusit vypořádat.
Proto žádám o následující:
1. Úpravu textu o souladu nové výstavby s ÚR - viz. bod. 1 zejména zrušení požadavku o doložení souladu nad rámec již vydaného ÚR.
2. Přehodnocení stanovených regulativů, sjednocení nebo smysluplné rozdělení ploch stabilizovaných a ploch rozvojových - tedy BV.

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Námitka 9/1 - ke změnové části níže uvedeného textu,
Námitce se nevyhovuje

Pro splnění podmínky souladu s charakterem hodnotné původní zástavby musí být v projektové dokumentaci posouzen záměr se stávající navazující zástavbou. Je nutné respektovat stávající zástavbu její výškovou hladinu, typ šikmých sedlových střech.
Pro posouzení souladu nové výstavby nebo změn stávající musí být součástí projektové dokumentace doložení vizualizace/zákresy stavby do okolní zástavby. Podrobnější náležitosti k projektové dokumentaci jsou dokladem k souladu s územně plánovací dokumentací. Ve specifikaci je možné přehledně doložit soulad územním plánem a s jeho prvky regulačního plánu. Toto doložení bude sloužit k územnímu souhlasu, územnímu rozhodnutí, stavebnímu povolení nebo souhlasu s užíváním stavby (příp. obdobných procesů). Soulad bude posuzován při podání žádosti k závaznému stanovisku úřadu územního plánování a bude použit jako podklad k jeho vydání. Tato podmínka je v souladu regulativy podmiňující podrobnější prvky regulačního plánu. Podmínka územního plánu není retroaktivní a respektuje již vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení. Z tohoto důvodu se nevyhovuje zrušení požadavku o doložení souladu nad rámec již vydaného územního rozhodnutí pro nové stavby nebo pro stavby již realizované.

Námitka 9/2 Nelogické rozdělení ploch stabilizovaných a ploch BV, plocha pro vsakování
Námitce se nevyhovuje.

V rámci změny došlo v některých částech správního obvodu obce k aktualizaci ploch a to dle vydaných územních rozhodnutí. Je obvyklé pokud do vydání územního plánu nastanou změny v území je projektant povinen je respektovat a propsat do grafické části územního plánu.

Požadavku o přehodnocení stanovených regulativů, sjednocení nebo smysluplné rozdělení ploch stabilizovaných a ploch rozvojových – tedy BV se nevyhovuje.

Plochou pro vsakování je myšlena plocha, u které plnohodnotně nebo částečně převažuje schopnost zasakování. Zatravňovací dlažba s převažující schopností vsaku výrazně nezhoršuje zasakování nebo odtokové poměry na pozemku. K tomuto lze uvažovat i o stavbách obdobné montážní technologie s převažující plochou zeleně umožňující zasakování vod. Zámková dlažba není zpravidla průsaku schopná.

Námitka 9/3 Zásah do vlastnických práv majitelů nemovitostí, zejména lokality BV6 týkající se pozemku 326/12.
Námitce se nevyhovuje.

Změna územního plánu obce Klokočná není odchylná od možností, které ji dovolují možnosti pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu. Tato skutečnost umožňuje nastavit podrobnější regulativy přináležející podrobnosti regulačního plánu. Obecně mohou být stanoveny podrobnější podmínky pro

vymezení staveb a jeho uspořádání na pozemku. Pro územní obce Klokočná byly podrobněji upraveny ty podrobnosti, které jsou v obci se vyskytující se a jsou nadále žádoucí. Vystavené novostavby jsou v rozporu s navrhovanými řešeními jen v naprosté menšině. Jedinečný charakter zástavby obce jako celku je stále možné zachovat, proto je další rozšiřování počtu narušujících staveb i obětování jednotlivých lokalit nevítané.

Jedná se regulaci typu střech s určujícím sklonem a barevností, specifikace střešních vikýřů, barevnost fasády apod. Navrážené regulativy nezasahují retroaktivně do vlastnických práv. Územní plán je tvořen tzv. pro budoucnost a je veden k zachování stávající zástavby a usměrňování zástavby nové. V tomto smyslu územní plán nezkracuje ústavně zaručená plána vlastnit majetek. Veškeré zásahy byly projednány s dotčenými orgány chránící jednotlivé veřejné zájmy. Nebyla shledáno stanovisko uvádějící nešetrný nebo diskriminační zásah rozporný se zákony.

## NÁMITKA Č. 10

**Ev. č.:** 250696/2021
**Jméno:** Pavlína Horáková a JUDr. Alena Čepičková

**Č. dotčeného poz./území: p.č. st. 62, st. 51 a 322/26**
**Dotčeno návrhem:** lokalita SR1, SR2, VV1 a lokalita BV3
**Obsah:**

**A. Obecné námitky:**
Návrh Změny č. 3 Územního plánu Klokočná (dále jen „Změna 3") je podle Odůvodnění (str. 14) zpracován na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Klokočná, která byla schválena zastupitelstvem obce Klokočná dne 18. prosince 2019. (dále jen „Zpráva")

V této Zprávě je mimo jiné uvedeno, že „Zastavitelné plochy vymezené v ÚP jsou pro rozvoj obce dostačující. ÚP hospodárně využívá zastavěné území zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachovává veřejnou zeleň....(str. 5) V územním plánu je zajištěno dostatečné množství zastavitelných ploch....
Namítáme, že:
Není vysvětleno a řádně zdůvodněno, (§ 5 odst. 6 Zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen SZ) z jakých důvodů se má pořizovat změna územního plánu a jak se změnily podmínky, na jejichž základě byl územní plán vydán. Stávající limity prostorového a funkčního využití (zejména minimální velikost parcel, zastavěnost, výška staveb) jsou ve Změně 3 zásadně změněny. Ale není odůvodněno, proč má dojít k těmto avizovaným a velmi závažným změnám, které významně negativně ovlivní kvalitu života obyvatel - majitelů okolních nemovitostí, zasáhnou do našeho vlastnického práva a naruší stávající charakter území. Nejedná se pouhé „zpřesnění a prohloubení podmínek" (str. 15 a 17 Odůvodnění), ale o podstatnou změnu současných platných regulativů. Realizace těchto změn v praxi by pak bezpochyby znamenala další necitlivé zásahy do okolní krajiny a zhoršení životního prostředí, což je v rozporu s proklamacemi územního plánu, v nichž se tvrdí, že územní plán ochraňuje přírodní hodnoty území, zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel, chrání obytný standard smíšených obytných území a rozvoj zástavby bude respektovat stávající charakter krajiny.
Na str.6 Změny 3 zpracovatel uvádí, že „nová výstava musí být stavebním objemem, měřítkem a vzhledem v souladu s charakterem hodnotné původní zástavby v obci jako celku, zejména pak s jejím vesnickým rázem, jejím prostorovým a funkčním uspořádáním a historickým vývojem, musí ji podporovat a doplňovat. To platí i v případě, že součástí okolní zástavby v širším nebo i blízkém

kontextu jsou již stavby, které tyto požadavky nesplňují." Tuto proklamaci bude nezbytné objasnit. Jak bude řešen „nesoulad" nejnovějších novostaveb v obci s hodnotnou původní zástavbou? Rovněž je nutné uvést (ve vazbě na str. 6 Zprávy) jak a s jakým výsledkem obec prověřila dodržování podmínek pro udržení kvality původní historické urbanistické struktury, prostorového uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Co vlastně při této prověrce bylo zjištěno?
Vzhledem k tomu, že ve Změně 3 není uvedeno a vysvětleno, z jakých závažných důvodů mohou být v ochranném pásmu lesa (30 m od okraje lesa) v lokalitách BV 3 a VV1 postaveny opěrné zdi, oplocení a prováděny terénní úpravy, žádáme, aby navržené úpravy textu (str. 23 a 25) byly vypuštěny. Požadujeme, aby ani v budoucnu nebylo možné stavět cokoliv v těsné blízkosti lesa, (v jeho ochranném pásmu), protože by se jednalo o porušení základních pravidel ochrany přírody. Realizace podobných staveb by znamenala další zasažení našeho vlastnického práva a znehodnocení našeho obytného standardu.

**B. Námitky týkající se jednotlivých ploch**

1. Námitky k navržené textové změně kapitoly C URBANISTICKÁ KONCEPCE nesouhlasíme s tím, aby ve stávajícím šestém odstavci, ve třetím řádku v poslední větě původního Územního plánu z roku 2014 ve znění Změny č. 1 (dále jen ÚP 2014) bylo vypuštěno před slovem „dopravní" slovo „veřejnou".
Odůvodnění: Navrhovaná změna není vysvětlena. Protože by mohlo jít o nežádoucí stavební zásahy v nezastavěném území obce a snahu vytvářet soukromou „dopravní infrastrukturu" (kupř. novou cestu k nějaké novostavbě), požadujeme původní text ponechat bez úpravy.

2. Námitky k navrženým doplňkům kapitoly F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
Text, který má být uveden v nových odstavcích číslo pět a šest je nejasný. Opětovně není vysvětleno, proč nemá být v „plochách stabilizovaných" stanovena minimální výměra pozemku pro stavbu, co je to „řadový dům o dvou rodinných domech" apod. Požadujeme ponechat původní text anebo pravidla upravit tak, aby byla srozumitelná a nepřipouštěla různý výklad.

3. Námitky k navrženým změnám kapitoly F - Plochy SMÍŠENÉ OBYTNÉ - BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)
Namítáme, že navrhované změny (v případě lokality BV 3) nežádoucím způsobem ovlivní životní prostředí, obytný standard v okolí této lokality a v neposlední řadě i hodnotu - snížení ceny-okolních (tedy i našich) nemovitostí. Pro tuto tzv. rozvojovou lokalitu se mají podstatným způsobem změnit prostorové regulativy. Žádáme, aby text uvedený u ploch smíšených (BV) nebyl měněn.
Odůvodnění:
Navrhované změny spočívají v tom, že má být snížena minimální velikost parcely pro stavby, zvýšena zastavitelnost parcely z 35 % na 40 %, zvýšena výška staveb z úrovně upraveného terénu, a dokonce by se mohly stavět objekty jiné než stavby pro bydlení (restaurace, obchody apod.) do kapacity hrubé podlažní plochy 200 m2 (obecně lokality BV).
Nad lokalitou BV 3 se vznáší hrozba zastavění volné krajiny a přírodních ploch, přičemž zde mohou vzniknout i nežádoucí velké objekty, popř. větší počet rodinných domů než 3, avizované v ÚP2014. Vzniká zde vážné nebezpečí ohrožení životního prostředí.
Žádáme, aby navrhované změny textu, týkající se lokalit BV byly z Návrhu Územního plánu Klokočná - změna č. 3 vypuštěny.

4. Námitky k navrženým změnám kapitoly F - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (VV) Požadujeme ponechat stanovenou maximální zastavěnost parcel ve výši 40 % u všech ploch VV.
Odůvodnění: Nepřejeme si zabetonování obce dalšími velkými objekty na malých pozemcích, které jen znehodnocují životní prostředí a cenu naší nemovitosti, přičemž jsou „prospěšné" pouze pro nového stavebníka.

5. Námitky k navrženým změnám kapitoly F - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ- SPORT A REKREACE (SR)

Návrh změn je v rozporu jak s Územní studií veřejných prostranství (veřejná vyhláška ze dne 25.1.2018, bod 4.4 Hřiště, tak se Strategickým rozvojovým plánem 2018-2026, (tzv. Priorita 4.3 Hřiště, fotbalové hřiště, str. 52 a tzv. Priorita 4.4 Oprava/přestavba veřejných budov, str. 52)

Namítáme, že náš dům je situován v území, které bývalo klidné a obklopené zelení, což byl důvod pro koupi této nemovitosti. Ale obytný standard v této oblasti se v důsledku pochybných, nekoncepčních a nedůvodných rozhodnutí zastupitelstva obce od roku 2020 neustále zhoršuje. Navrhované změny stávající obytný standard ještě více zhorší. Jde zejména o zvýšení provozu na místní úzké komunikaci, která vede přímo pod okny našich obytných místností, zvýšení hlučnosti, prašnosti a celkovou nepohodu bydlení spočívající v provozu stavebních strojů a aut odvážejících a přivážejících odpady všeho druhu. Namísto ochrany zeleně by se měly rozšiřovat zpevněné plochy a stavět nesmyslný objekt technických služeb obce. Nesouhlasíme s tím, aby v části ÚP 2014, kapitola C Urbanistická koncepce, původní druhý odstavec bylo z textu vypuštěno: „související s provozem sportovního areálu ". Dále nesouhlasíme s tím, aby v části Plochy občanského vybavení - SPORT A REKREACE (SR) str. 23 ÚP 2014 byl text ve třetím odstavci doplněn o slova: „objekt technických služeb obce" a aby ve čtvrtém odstavci byl vypuštěn text: „část lokality, rozkládající se ve vzdálenosti 30 metrů a méně od okraje lesa, je nezastavitelná nadzemními objekty."

Odůvodnění:

V územním plánu z roku 2014 byla tato nezastavěná lokalita o výměře 2810 m2, orná půda vymezena jako nová, rozvojová, zastavitelná plocha, která má sloužit k doplnění stávajícího sportovního areálu spíše o drobné stavby, sloužící k jeho lepšímu provozu. (Odůvodnění str. 9)

S tímto odůvodněním je ovšem v rozporu text na str. 23 ÚP z roku 2014, že: „je připuštěno zřízení obecné kompostárny". V roce 2018 je veřejnost informována (zápis z veřejného zasedání zastupitelstva č. 2/2018 ze dne 28.3.2018, bod 9), že „obec Klokočná má zájem vybudovat v obci sběrny dvůr, jde o plochu za hřištěm u lesa, kde je v současnosti plocha pro kontejnery na biologický odpad. Je ale nutné upravit regulativa v řešené ploše tak, aby umístění sběrného dvora umožňovala." Posléze je vyhlášena změna ÚP č. 1. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je soubor frází, které si vzájemně odporují, přitom ve skutečnosti jde o legalizaci budoucí stavby něčeho, co se sportem, rekreací a doplněním sportovního areálu nemá vůbec nic společného a pouze ničí okolní přírodu. Dochází rovněž ke změně funkce pozemku.

Návrh Změny 3 je pak dalším pokusem o prolomení základních pravidel ochrany zeleně a rozšíření zastavitelného území (viz návrh na zmenšení ochranného pásma lesa.) Veřejnost se dozvídá, že v původně zelené lokalitě u lesa se může stavět „objekt technických služeb obce", aniž by bylo vysvětleno, co tento pojem znamená. „Obec" mění záměr stavět nejprve malé objekty související s provozem hřiště, na záměr stavět sběrný dvůr, potom kompostárnu a posléze dokonce objekt pro technické služby obce! Jakékoliv odůvodnění navrhovaných změn chybí.

Během procesu zpracování Změny 3 nebylo postupováno v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění 5. Aktualizace, schválené usnesením vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020. Tento předpis stanoví v bodě 2.2, odst. 16, str. 13 „při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území a jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR."

Změna 3 (opakovaná) nebyla s veřejností v obci vůbec projednána. Občané obce nebyli informování o tom, že se opakovaně připravuje Změna 3. Při takovém postupu je pak samozřejmé, že se řada obyvatel obce s územním plánem a jeho změnami neztotožňuje a vzniká tak otázka, na základě, jakých zájmů se v obci vlastně rozhoduje.

I přes to, že obec provádí soukromoprávní úkony v rovnoprávné pozici, jako kterákoliv jiná právnická osoba, povahu veřejnoprávní korporace neztrácí a stále má povinnost zastávat veřejný zájem, starat se o všestranný rozvoj svého území a potřeby svých občanů.
Po prostudování návrhu Změny 3 nezbývá než konstatovat, že podle našeho názoru tento dokument vykazuje řadu závažných nedostatků spočívajících zejména v nedostatečných, obecných „zdůvodněních" navrhovaných změn, a v absenci podrobného odůvodnění změn navrhovaných pro lokality BV, VV a SR, jež mohou podstatným způsobem ovlivnit naše majetková práva, i právo na nezhoršující se životní prostředí.
Žádáme proto, aby bylo znovu posouzeno uplatňování územního plánu v obci Klokočná a poté byly případně navrženy pouze takové změny, které skutečně vyplývají z veřejného zájmu.

**Vyhodnocení:**

Námitka 10/1 Obecná námitka
Námitce se nevyhovuje.

Změna územního plánu je pořizována na základě zprávy o uplatňování územního plánu podle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v souladu s § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, za období 10/2014 až 03/2019. Ve zprávě bylo vyhodnoceno uplatňování územního plánu včetně jeho vyhodnocení změn podmínek na základě kterých byl územní plán vydán, jeho další problémy k řešení vyplývající z podkladů pro tvorbu územního plánu, soulad s nadřazenou dokumentací nebo nástroji a další dle § 15 vyhlášky 501/2006 Sb. . Ve zprávě o uplatňování byly předestřeny pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny. Z pokynu je zřetelné stanovení změny územního plánu s pořízením s prvky regulačního plánu, prověření regulativů pro zastavěné i zastavitelné plochy atd. Z tohoto důvodu došlo v návrhu územně plánovací dokumentace k podstatným úpravám regulativů směřujícím k důsledné ochraně a obnově kvality původní historické urbanistické struktury sídla i jedinečnosti charakteru sídlení nebo volné krajiny. Nová výstavba je smyslem koncepce územního plánu začleňována žádoucím způsobem respektující architektonické a urbanistické prvky sídla. Pokud je nová výstavba uskutečněna před vydáním změny územního plánu je s ním v rozporu tak se tyto podmínky neužijí. Návrh změny územního plánu není retroaktivní a je plánem „pro futuro“ tj. pro budoucnost. Pokud vlastnící budou chtít podniknout změnu využití nebo prostorového uspořádání jsou povinni se regulativy ve změně územního plánu zabývati a splnit je.

Požadavek na vypuštění textu (str. 23 a 25) a jeho vypuštění a zároveň aby ani v budoucnu nebylo možné stavět cokoliv v těsné blízkosti lesa, (v jeho ochranném pásmu), protože by se jednalo o porušení základních pravidel ochrany přírody se nevyhovuje. Ve stanovisku dotčeného orgánu chránící veřejný zájem a ochranu lesa nebyly uplatněny požadavky na zvýšení nezastavitelné plochy nebo vyčlenění staveb či zařízení z ploch BV3 a VV1 týkající se opěrných zdí, oplocení s terénními úpravami. Výška porostu přiléhající k lokalitě BV3 a VV1 nepřevyšuje výšku stanovenou 30 metry ochranného pásma. Namítající má vlastnické práva ve vzdálenosti cca 180 m od lesa a jeho práva nejsou dotčeny návrhem řešení. Požadavku se nevyhovuje. K věci se přidává doplňující informace o změně lesního zákona v souvislosti s přijetím platného nového stavebního zákona, kde se upravuje dotčená vzdálenost od okraje lesa na 30m.

Námitka 10/2 k navržené textové změně kapitoly C
Námitce se nevyhovuje

Vypuštění slova „veřejnou“ před slovem „dopravní“ se došlo upravení možnosti realizaci i jiných dopravní infrastruktury než veřejné. Změnou je umožněna realizace dopravní infrastruktury např. pro

obhospodařování zemědělských ploch u kterých se zpravidla jedná o soukromé využití s vyloučením veřejnosti. Soukromé pozemky v plochách zemědělských a přírodních musí být přístupné pro údržbu, obdělávání apod. Ponechání slova „veřejnou" by znemožňovalo umístění přístupové komunikace.

Námitka 10/3 Námitka k doplňkům kapitoly F
Námitce se nevyhovuje.

V plochách stabilizovaných není stanovena minimální výměra pozemku z důvodu možnosti realizace staveb obvyklé k původní zástavbě. Různorodost velikosti parcelace umožňuje realizaci vícero variant řešení v sídle. Úprava minimální velikosti pozemku napomáhá zachování historické urbanistické struktury obce. Požadavek velkých pozemků, tj. např. 1000 m2 a více, nepodporuje venkovský charakter obce, ale naopak směřuje k rozvolněnému typu řídké satelitní zástavby, která je pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu více zatěžující a z urbanistického pohledu není hodnotná. V neposlední řadě zmenšení minimální velikosti pozemků je příznivé i sociálně, umožňuje výstavbu lidem s nižšími příjmy, mladým rodinám i lidem starším apod. Menší pozemky spíše směřují k udržitelnému rozvoji území, protože není možné donekonečna zastavitelné plochy přidávat, naopak je nutné volnou krajinu chránit, mimo jiné právě možností intenzivnějšího využití zastavěného území a již vymezených zastavitelných ploch. Minimální velikost pozemku 800 m2 byla snížena obecně v ploše BV, a to z důvodu možnosti intenzivnějšího využití ploch pro výstavbu a tím k uchování volné krajiny před jejím zabírání v budoucnu.

Návrh zmenšení minimální velikosti stavebních pozemků odpovídá původním obvyklým velikostem stavebních pozemků v sídle (např. stavebním pozemkům kolem návsí, které jsou často i menší, v okolí obecního úřadu apod.). Pokud se historicky vyskytovaly pozemky větší, jejich součástí byly hospodářské budovy potřebné pro tehdejší obživu obyvatel, navíc byly poměrně hustě zastavěné. Snížení minimální velikosti pozemku napomáhá zachování historické urbanistické struktury obce.

K otázce „co je to řadový dům o dvou rodinných domech“ doplňujeme výklad, že se jedná o stojící dům, jestliže zdí navazuje na dům na stejném nebo sousedním pozemku. Požadavku na úpravu textu u ploch (BV) se nevyhovuje.

Námitka 10/4 Námitka k navržených změnám F – Plochy občanského vybavení (VV)
Námitce se nevyhovuje.

Požadavku na zachování maximální zastavěnosti parcel ve výši 40 % u všech ploch VV se nevyhovuje. Plochám veřejné vybavenosti, které jsou určeny veřejnosti je umožněn větší rozvoj ve stabilizovaných plochách. Stavby a zařízení na umístěné na těchto plochách lze bez pochybností zařadit do převažujícího veřejného zájmu. Pro nově zastavitelnou plochu je podmínka s mírně odchylným řešením zachována.

Námitka 10/5 Námitka k navržených změnám F – Plochy občanského vybavení – sport a rekreace (SR)
Námitce se nevyhovuje.

Námitce ve věci vypuštění formulace „související s provozem sportovního areálu" nelze vyhovět.
Správa obce vyžaduje vyvážení zájmů veřejných a soukromých. Potřeba a umístění technických služeb obce poskytované obyvatelům obce jsou zájmem veřejným. Navrhované místo v SR2 je mimo jiné i ve Studii veřejných prostranství z hlediska obce jako celku prověřeno jako nejvhodnější s nejmenším negativním dopadem. Nedojde k zatížení sousedních ploch nad míru v zastavěném území obce nad míru obvyklou. Odůvodnění k pásmu lesa je obdobné viz výše.

Přesná specifikace technických služeb není územním plánem definovaná. Územní plán vytváří podmínky umožňující budoucí výstavby s možnými regulativy. Přesný typ „objektu technických služeb“ nelze předjímat a jeho umístění v ploše nelze předjímat.

K vyjádření o neprojednání opakované změny č. 3 s veřejností se pořizovatel vymezuje. Opakované veřejné projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou v Říčanech dne 27.5.2021 a to po dobu 30 dní. Opakované veřejné projednání proběhlo formou vzdáleného přístupu prostřednictvím videokonference s možnou fyzickou účastí veřejnosti. Byly umožněny podmínky pro veřejnost se k projednávané změně vyjádřit a uplatnit svoje námitky nebo připomínky k projednávané změně.

## NÁMITKA Č. 11

**Ev. č.:** 250701/2021
**Jméno:** František Žalud

**Č. dotčeného poz./území:** p.č. st. 128, 322/24
**Dotčeno návrhem:** lokalita BV3 a lokalita SR2
**Obsah:**

V lokalitě BV 3 (louka u lesa pod naším domkem) by se mohlo podle navržených změn postavit větší množství rodinných domů, které by mohly mít až 3 byty. Bydlíme v těsné blízkosti této louky a stavba domů by výrazně narušila náš doposud klidný život a životní prostředí, které nás obklopuje. Po ukončení stavby by se do vesnice Klokočná začaly stěhovat desítky lidi a obec by ztratila svůj výjimečný charakter nepřelidněnosti. Klid, pohoda a krásná příroda byly důvody, proč jsme se s manželkou do Klokočné přestěhovali z Prahy a rekonstruovali domek, v němž trvale bydlíme. To všechno by na sklonku našeho života bylo zničené.

Co se týká lokality SR 2 (plocha u lesa, kam se vozí do kontejnerů tráva a větve), znamenala by stavba objektu technických služeb na této parcele obrovský nárůst provozu na místní cestě, která vede u našeho domku. A my bychom museli dýchat zvířený prach, který by se všude usazoval a celé dny (popř. noci) poslouchat hluk projíždějících aut tam a zpět.

Odůvodnění:

Nepodařilo se nám zjistit, proč se má územní plán z roku 2014 měnit a v navržených změnách číslo 3 to nikde není vysvětleno a odůvodněno. Myslíme si, že uvažované změny by opravdu výrazně poškodily nejen krajinu a přírodu kolem nás, ale dotkly by se tak i našich majetkových práv, protože by ve svých důsledcích znehodnotily naši nemovitost. Zároveň by takové změny mohly mít ve svém důsledku i vliv na zhoršení našeho zdraví Není nám jasné, proč by se měl stavět u lesa v okrajové části obce technický objekt služeb, když na návsi máme nevyužívaný prázdný dům, kde je garáž pro traktor. Chceme zachovat všechny parametry stanovené Územním plánem z roku 2014 a s navrhovanými změnami nesouhlasíme, protože k nim není dán žádný důvod. Žádáme, aby navrhované změny, které se vztahují k lokalitám BV3 a SR2 byly z návrhu vypuštěny.

**Vyhodnocení**: Námitce se nevyhovuje

Námitka 11/1 Námitka k lokalitě BV3
Námitce se nevyhovuje.

Vlastník sousedního pozemku nemá garantované právo na neměnné poměry na sousedních pozemcích. Zastavitelná plocha BV3 již byla vymezena v roce 2014. Zachováním možnosti výstavby na pozemku již takto vymezeným je zachováním přiměřené výstavby v sídle obce. Každá lokalita vymezená pro zastavitelnost logicky způsobuje určité zatížení okolí. U sousedících vlastnících pozemků vůči ploše, která je vymezena pro výstavbu lze požadovat snášení zatížení, které nevybočuje z mezí zákonnosti. Nastavení regulativů pro jednotlivé zastavitelné plochy jsou v právu obce na samosprávu. Předpokládaná zastavitelnost rodinnými domy uvedené v námitce o výsledném počtu staveb nejsou ověřitelné. Územní plán navrhuje plochy a k nim určuje podmínky pro zastavění. Nestanovuje přesný počet domů umisťovaných na pozemku

Námitka 11/2 k lokalitě SR2
Námitce se nevyhovuje.

V navrhovaném územním plánu není specifikována přesná stavba, která bude v budoucnu na pozemku umístěna. Územní plána stanovuje možné podmínky pro výstavbu. Konkrétně pro tuto lokalitu je v textové části doplněna v možnost přípustné výstavby objektu technických služeb obce. Tato doplněná přípustnost záměru nezakládá vznik takovéhoto objektu. Výstavba technického objektu služeb je plně v pravomoci zastupitelstva o následném uskutečnění takového typu zástavby. Nelze předjímat, jestli v budoucnu přesně takovýto druh stavby na tomto pozemku vznikne.