

Obec Zájezd

Č.j. obce: 345/2021

Dne 26.8.2021

Opatření obecné povahy obce Zájezd č. 1/2021 Územní plán Zájezd

Zastupitelstvo obce Zájezd, příslušné podle ustanovení §6 odst. 5 písm. c.) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4) stavebního zákona, § 171 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti **vydává**

Územní plán Zájezd.

1. Textová část Územního plánu Zájezd (zpracovaná projektantkou) je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

2. Grafická část Územního plánu Zájezd (zpracovaná projektantkou) je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy:

- Výkres základního členění území, v měřítku 1: 5 000
- Hlavní výkres, v měřítku 1:5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, v měřítku 1:5 000

Odůvodnění:

1.Textová část odůvodnění - nedílnou součástí je odůvodnění zpracované projektantem.

a) Postup při pořízení územního plánu:

Pořizovatelem Územního plánu pro obec Zájezd je Magistrát města Kladna, Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje a to jako pořizovatel příslušný k pořízení územního

plánu podle § 6 odst.1 písm.c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

O pořízení územního plánu obce rozhodlo Zastupitelstvo obce Zajezd na svém zasedání dne 7.8.2012. Jako určený zastupitel byl pro spolupráci s pořizovatelem z pověření zastupitelstva obce určený starosta obce Mgr. Kratochvíl. Projektantem územ. plánu byl obcí vybrán Ing. arch. Zdeněk Gottfried, autorizovaný architekt, autorizace České komory architektů č. 2424.

Podněty na změny využití v území v rámci pořízení Územního plánu obce Zajezd byly podány převážně z podnětu občanů. Pořizovatel v souladu s §46 odst.1 stavebního zákona posoudil úplnost návrhů a Zastupitelstvo obce Zajezd rozhodlo o prověření podnětů v rámci projednání územního plánu. Podněty byly včleněny k prověření do zadání územního plánu.

Jedním z podkladů pro zpracování zadání územního plánu byly doplňující průzkumy a rozborů zpracované projektantem územního plánu a to k datu 5/2015. Dalším z podkladů byly územně analytické podklady zpracované pro obec s rozšířenou působností Kladno. Návrh zadání územní plánu byl v souladu se zněním §47 stavebního zákona a s požadavky správního řádu zveřejněn a projednán, projednané zadání je součástí spisu. Vyhodnocení požadavků na obsah zadání Územního plánu Zajezd bylo zkontrolováno s určeným zastupitelem. Z projednání zadání nevzešel požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj a byl vyloučen vliv předloženého návrhu zadání na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Uvedené dokumentace nebyly tudíž zpracovány. Projednané zadání územního plánu bylo schváleno Zastupitelstvem obce Zajezd dne 17.9. 2013.

Společné jednání k návrhu územního plánu podle § 50 stavebního zákona proběhlo dne 15.6. 2016. Pořizovatel zajistil možnost seznámit se s návrhem územního plánu. Návrh územního plánu byl doručen veřejnou vyhláškou v souladu s § 50 odst.3 stavebního zákona a v souladu s § 25 zák. 500/2004 Sb. správní řád, v pozdějších zněních, tzn. oznámení o vystavení návrhu Územního plánu Zajezd bylo vyvěšeno na úřední desce Magistrátu města Kladna a na úřední desce Obecního úřadu obce Zajezd (§25 odst.3 správního řádu). Vzhledem k rozsahu návrhu územního plánu nebylo účelné vyvěsit na úřední desce celý obsah návrhu (vyvěšeno pouze jako oznámení-§172 odst.2 správního řádu) a proto byly kompletní požadované doklady vyvěšeny na úřední desce umožňující dálkový přístup města Kladna a obce Zajezd. V souladu s §20 odst.1 stavebního zákona byla pořizovatelem zajištěna možnost seznámit se s návrhem úz. plánu ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky. Odborný výklad při společném jednání provedl projektant Ing. arch. Gottfried. Prezenční listina účastníků jednání je založena ve spisu. Stanoviska dotčených orgánů a připomínek doručených v rámci společného jednání je součástí spisu. Rozpor mezi dotčenými orgány v této fázi pořizování územního plánu podle §136 zákona č.500/2004 Sb. správní řád nebyl pořizovatelem veden. Závěry vyhodnocení ze společného jednání byly zkontrolovány s určeným zastupitelem.

Krajský úřad vydal stanovisko nadřízeného orgánu dne 17.8. 2016 č.j. 12284/2016/KUSK podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a zkonstatoval, že neshledal jako nadřízený orgán žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o vydání územního plánu. Ve svém stanovisku specifikoval nedostatky, které požadoval odstranit.

Pořizovatel v této fázi pořizování požadoval vyčkat s úpravou územního plánu do doby vydání aktivní zóny a záplavového území Buštěhradského potoka, který je významným limitem území a má významný vliv na řešení území. K nabytí účinnosti opatření obecné povahy došlo 19.5.2017. Dokumentace byla následně projektantem upravena v rozsahu vyhodnocení požadavků z projednání a to na základě požadavků obsažených ve stanoviscích dotčených orgánů a připomínek pořizovatele.

Veřejné projednání návrhu územního plánu spojené s odborným výkladem proběhlo dne 4.1.2018 v obci Zájezd, v objektu restaurace. Odborný výklad provedl projektant Ing. arch. Gottfried v souladu s požadavkem § 22 odst.4 stavebního zákona. Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města zajistil možnost seznámit se s návrhem územního plánu. Návrh územního plánu byl doručen veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 odst.1 stavebního zákona a v souladu s § 25 správního řádu byl vyvěšen na úřední desce Magistrátu města Kladna a na úřední desce Obecního úřadu obce Zájezd (§25 odst.3 správního řádu). Vzhledem k rozsahu návrhu územního plánu nebylo účelné vyvěsit na úřední desce celý obsah návrhu (vyvěšeno pouze jako oznámení) a proto byly kompletní požadované doklady vyvěšeny na úřední desce umožňující dálkový přístup Magistrátu města Kladna a obce Zájezd. Veřejného projednání se nezúčastnil zástupce žádného z dotčených orgánů. O průběhu veřejného jednání provedl pořizovatel záznam, který je součástí správního spisu. V rámci zákonného termínu byly podány námitky a připomínky k řešení, které jsou součástí správního spisu.

Pořizovatelka na základě vlastních podkladů doplnila a ověřila vlastnické vztahy k dotčeným pozemkům. Pořizovatelka vyhodnotila výsledky veřejného projednání a zpracovala návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek a to na základě odborného posouzení projektanta územního plánu a na základě dostupných podkladů, souladu požadavků s Politikou územního rozvoje ČR a údajů o území, aj. Vyhodnocení z veřejného projednání s návrhem rozhodnutí o námitkách a s vyhodnocením připomínek bylo předloženo určenému zastupiteli k jeho posouzení v souladu s §53 odst.1 stavebního zákona (vyhodnocení založeno ve správním spisu). Součástí tohoto vyhodnocení byly i požadavky pořizovatele na úpravu dokumentace návrhu územního plánu, konkrétní požadavky jsou součástí „Vyhodnocení z veřejného projednání návrhu Územního plánu Zájezd, posouzené určeným zastupitelem 4/2020, posouzené dotč. orgány při řešení návrhu rozhodnutí o námitkách, finální 6/2020. -Pokyny pro úpravu dokumentace k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu“, součást správního spisu.

Dotčené orgány v souladu s § 53 odst.1 stavebního zákona byly vyzvány k vydání stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách podaných v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Zájezd. Stanovisko vydal a to kladné pouze Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského č.j. OAÚR/901/20. Doručená stanoviska jsou součástí správního spisu. Byly osloveny pouze dotčené orgány, jejichž působnosti by se problematika námitek mohla dotýkat, viz správní spis. Pořizovatelka posoudila případnou úpravu návrhu jako podstatnou a vycházela zejména ze skutečnosti, že k takové změně návrhu územního plánu by mohly být uplatněny nové námitky vlastníků pozemků a staveb dotčených touto úpravou či nová stanoviska dotčených orgánů hájících veřejný zájem. Vzhledem k tomu, aby nebyly kráceny práva ostatních účastníků řízení o vydání územního plánu bude nutné upravený návrh územní plánu znovu projednat v souladu s požadavky § 53 odst.2 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že pořizovatel vyhodnotil, že na základě výsledků veřejného projednání dojde k podstatné úpravě návrhu územního plánu, vyžádal si stanovisko podle § 53 odst.2 stavebního zákona, tj. stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle §45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný orgán na vyzvání vydal stanoviska v souladu s § 53 odst.2 stavebního zákona k podstatné úpravě k opakovanému veřej. projednání návrhu Územního plánu Zájezd a to z hlediska vlivů koncepce na životní prostředí a dále podle §45i) zákona č. 114/1992 Sb. Stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č.j. 071760/2020/KUSK ze dne 10.6. 2020 byla vydána a to bez požadavků na zpracování dokumentace vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí (SEA) a ve vyžádané změně stanoviska ze dne 9.7.2020 č.j. 86220/2020/KUSK vyloučil krajský úřad jako příslušný orgán významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblasti, založeno ve správním spisu, vydané opravné stanovisko odstranilo i část požadavků ze stanoviska č.j. 071760/2020/KUSK uvedeného jako stanovisko podle §45i zákona č.114/1992 Sb.

Projektant následně upravil dokumentaci návrhu územního plánu k opakovanému veřejnému projednání na základě předaných pokynů – „Vyhodnocení z veřejného projednání návrhu Územního plánu Zájezd, posouzené určeným zastupitelem 4/2020, posouzené dotč.org.při řešení návrhu rozhodnutí o námitkách, finální 6/2020. Pokyny pro úpravu dokumentace k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu“.

Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Zájezd spojené s odborným výkladem se konalo dne 31.března 2021 v 16:30 hodin a to formou vzdáleného přístupu prostřednictvím videokonference na oficiálním kanálu YouTube Města Kladna. Nebylo možné zrealizovat veřejné projednání prezenční formou. V souvislosti s onemocněním COVID 19 byla v době řešení projednání územního plánu platná mimořádná opatření týkající se omezení volného pohybu osob a omezení činnosti orgánů veřejné moci. Nedošlo ke zmírnění podmínek týkající možného shromažďování většího počtu osob. Tento způsob projednání je v souladu s metodický pokynem Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Metodické sdělení k projednání územně plánovací dokumentace v době pandemie“. V rámci videokonference došlo k naplnění zákonných požadavků na projednání územně plánovací dokumentace, tj. zejména výklad, poučení, možnost uplatnit dotazy k návrhu územního plánu (formou chatu). Výklad provedl projektant

Ing. arch. Zdeněk Gottfried v souladu s požadavkem § 22 odst.4 stavebního zákona. Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města zajistil možnost seznámit se s návrhem územního plánu. Návrh územního plánu byl doručen veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 odst.1 stavebního zákona a v souladu s § 25 správního řádu byl vyvěšen na úřední desce Magistrátu města Kladna a na úřední desce Obecního úřadu obce Zájezd (§25 odst.3 správního řádu). Vzhledem k rozsahu návrhu územního plánu nebylo účelné vyvěsit na úřední desce celý obsah návrhu (vyvěšeno pouze jako oznámení) a proto byly kompletní požadované doklady vyvěšeny na úřední desce Magistrátu města Kladna umožňující dálkový přístup a obce Zájezd. Opakovaného veřejného projednání se nezúčastnil zástupce žádného z dotčených orgánů. O průběhu veřejného jednání provedl pořizovatel záznam, který je součástí správního spisu. V rámci opakovaného veřejného projednání byly podány námitky č.j. OAÚR/564/21 z 6.4.2021 od [REDAKCE]

[REDAKCE]. Pořizovatel konstatuje: v souladu se zněním § 53 odst.2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu po veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav a to na opakovaném veřejném projednání. Problematika prezentovaná v podané námitce nebyla již součástí těchto úprav návrhu územního plánu k opakovanému veřejnému projednání, tudíž nelze již uplatnit námitku k řešení v rámci opakovaného veřejného projednání. Podání je založeno ve správním spisu. O podání nebude zastupitelstvo obce rozhodovat v rámci rozhodnutí o námitkách.

V rámci opakovaného veřejného projednání byly podány připomínky Povodí Vltavy s.p., č.j. PVL-14800/2021/240-KA, PVL-3219/2021/SP ze 23.3.2021. Pořizovatel konstatuje: v souladu se zněním § 53 odst.2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu po veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav a to na opakovaném veřejném projednání. Problematika prezentovaná v podané námitce nebyla již součástí těchto úprav návrhu územního plánu k opakovanému veřejnému projednání. Podání je založeno ve správním spisu.

V rámci opakovaného veřejného projednání byly vzneseny ve stanoviscích požadavky Ministerstva dopravy ČR, Ministerstva obrany ČR, Krajského úřadu Středočeského kraje na úpravu dokumentace projednanou v rámci opakovaného veřejného projednání. Podání je založeno ve správním spisu. Pořizovatel posoudil požadované úpravy dotčených orgánů hájících veřejný zájem jako formální, nejedná se o úpravu podstatnou, která by vyžadovala postup podle § 53 odst.2 stavebního zákona, tzn. další opakované projednání a to i vzhledem k § 4 odst.2 písm.b) stavebního zákona.

Projektant dokumentaci na základě pokynů pořizovatele tj. „Vyhodnocení požadavků podaných v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Zájezd, finální 6/2021.

Pokyny pro úpravu dokumentace úp k vydání“ upravit a následně byl územní plán předložen pořizovatelem Zastupitelstvu obce Zájezd k vydání.

b) Přezkoumání souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Vyhodnocení provedl projektant v odůvodnění dokumentace územního plánu.

c) Přezkoumání souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Vyhodnocení provedl projektant v odůvodnění dokumentace územního plánu.

d) Přezkoumání souladu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Požadavky zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a prováděcích předpisů byly při zpracování a pořízení respektovány. Vlastní dokumentace územního plánu, tzn. textová i grafická část formálně odpovídá požadavkům výše uvedeného zákona a prováděcích vyhlášek.

e) Přezkoumání souladu územního plánu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů.

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů. V průběhu pořizování tohoto návrhu územního plánu nebyly řešeny žádné rozpory mezi stanovisky dotčených orgánů, příp. pořizovatelem postupem podle § 136 odst.6) zák. č. 500/2004 Sb. správní řád. Stanoviska dotčených orgánů vydaná na základě společného jednání (§ 50 stavebního zákona) k návrhu územního plánu, tzn. pouze požadavky podložené zmocněním zákonného předpisu a v podrobnosti územního plánu, byly respektovány. Stanoviska dotčených orgánů vydaná na základě veřejného projednání návrhu územního plánu byla akceptována. Podrobné vyhodnocení je založeno ve správním spisu „Vyhodnocení z veřejného projednání návrhu Územního plánu Zájezd, posouzené určeným zastupitelem 4/2020, posouzené dotč. org. při řešení návrhu rozhodnutí o námitkách, finální 6/2020.-Pokyny pro úpravu dokumentace k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu“. Stanoviska dotčených orgánů vydaná na základě opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu byla akceptována. Podrobné vyhodnocení je založeno ve správním spisu, viz „Vyhodnocení požadavků podaných v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Zájezd, finální 6/2021. Pokyny pro úpravu dokumentace úp k vydání“.

f) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků na vyhodnocení vlivů na životní prostředí .
Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nebylo v rámci zpracování územního plánu požadováno a zpracováno (v rámci zadání územního plánu a společného jednání k územnímu plánu).

g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nebylo v rámci zpracování územního plánu požadováno a zpracováno. Stanovisko podle §50 odst.5 stav. zákon nebylo tedy vydáno.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení územního plánu provedl projektant v odůvodnění dokumentace úz. plánu.

h) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch.

Vyhodnocení provedl projektant v odůvodnění dokumentace územního plánu.

ch) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Vyhodnocení provedl projektant v odůvodnění dokumentace územního plánu.

i) Vyhodnocení splnění požadavků zadání územního plánu.

Vyhodnocení splnění zadání územního plánu provedl projektant v odůvodnění dokumentace územního plánu.

j) Výčet záležitostí nemístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Vyhodnocení provedl projektant v odůvodnění dokumentace územního plánu.

k) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Vyhodnocení provedl projektant územního plánu v odůvodnění dokumentace územního plánu.

l) Rozhodnutí o námitkách k návrhu územního plánu.

Návrh rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, podání rámci veřejného projednání.

1-Námitka ze dne 27.12. 2017, č.j. OAÚR/2/18, podal Ing. Václav Studnička, nar. 6.7.1956, adresa: Tržnice 374, Praha 1, přezdívaný Studnička, nar. 10.5. 1958, adresa: Zdíkovská 3038/82, Praha 5

podáno jako námitka, pořizovatel podání posoudil a vyhodnotil jako možnou námitku a to vzhledem k možnému dotčení nemovitosti ve vlastnictví navrhovatelů, nelze vyloučit, že mohou být řešením dotčení, viz §52 odst.2 zákona č.183/2006 Sb . o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále stavební zákon.

1.část námítky.

Znění námítky: vznášíme tyto námitky, a to ve vztahu k (území dotčené námitkami) funkční regulaci pozemků p. č. 421, 423, 424, 430, 431, 432, 403, 405 k. ú. Zájezd u Buštěhradu, a to z těchto důvodů: Jsme vlastníky pozemků p. č. st. 88 (se stavbou č. p. 6), st. 89 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 90 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 91 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 92 (se zem. stavbou bez č. p.), 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429 k. ú. Zájezd u Buštěhradu, obec Zájezd, které jsou řešeny pořizovaným návrhem ÚP Zájezd. Převážná část těchto (ale i dalších) nemovitostí tvoří uzavřený areál zemědělsko - hospodářských staveb a s nimi souvisejících pozemků, využitých jako jezdeckých areál. Navrhované podmínky ÚP Zájezd pro využití pozemků tvořících území dotčené těmito námitkami, které jsou v našem vlastnictví nebo přímo s našimi pozemky sousedí, (regulativy funkčního využití) se přímo dotýkají našich vlastnických práv k našim výše uvedeným nemovitostem, a to zejména ve vztahu k uvedenému:

Funkční využití pozemků p. č. 430 a 432 k. ú. Zájezd u Buštěhradu (plocha DM). Jak již je uvedeno výše, uvedené nemovitosti (zejména pozemky p. č. st. 88, st. 89, st. 90, st. 91, st. 92, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 403, 405 k. ú. Zájezd u Buštěhradu) tvoří uzavřený areál zemědělsko - hospodářských staveb a s nimi souvisejících pozemků a ploch, využitých jako jezdeckých areál. Oba pozemky p. č. 430 a 432 jsou součástí uvedeného uzavřeného areálu. Předmětný areál je využíván jako jezdecké centrum, kde jsou ustájeny a chovány koně, tj. je využíván k funkci odpovídajícímu územnímu plánu. V katastru nemovitostí jsou tyto pozemky vedeny jako druh ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha. Tomu odpovídá i jejich skutečné využití uvnitř daného areálu - jedná se o manipulační plochy, nikoli o místní komunikaci (pro které se vymezují plochy DM). Na obou předmětných pozemcích je panelová cesta, která je v našem vlastnictví a slouží výlučně jako obslužná zpevněná plocha pro účely provozu daného uzavřeného areálu. Tato panelová plocha se nachází uvnitř tohoto uzavřeného areálu. Uvedená cesta na pozemku p. č. 430

je jedinou možnou přístupovou komunikací do našeho areálu z veřejné komunikace. Na pozemku p. č. 430 se (bezprostředně za příjezdovou branou do oploceného areálu) nachází stavba v našem vlastnictví - dezinfekční brod. Tato stavba je nedílnou součástí oploceného areálu (viz kolaudační rozhodnutí ze dne 27. 12. 1985, VÚP/3664/1985. Kav, vydané ONV Kladno na stavbu „Šlechtitelská stanice praseč“), plní předepsanou veterinární funkci a je neslučitelná s funkcí, kterou má plnit místní komunikace. Na pozemku p. č. st. 88 stojí stavba č. p. 6, jejíž severní průčelí s hlavním vstupem do budovy přímo lícuje s hranicí mezi pozemky p. č. 430 a st. 88. Z budovy č. p. 6 by se tak vstupovalo přímo do místní komunikace. Severně od pozemků p. č. 430 a 432 jsou na pozemcích p. č. 403, 405 a 431 umístěny stavby oplocení, odvodnění komunikace, přípojky elektro, vody a veřejné osvětlení, které jsou nedílnou funkční a technickou součástí jezdeckého areálu a které jsou v našem vlastnictví, jak naposled potvrdil Magistrát města Kladna, odbor výstavby, oddělení stavebně - správní, ve sdělení ze dne 10. 12. 2013, spis. zn. výst/4591/12/Šme/330. Tyto naše stavby neumožňují, aby pozemky severně od pozemků p. č. 403, 405 a 431 v zastavitelné ploše Z 1.2 byly dopravně obslouženy z komunikace DM v ÚP Zájezd navrženou na pozemcích p. č. 430 a 432. Pozemek p. č. 430 nemá ani odpovídající šířku, aby mohl plnit v ÚP Zájezd navrženou „komunikaci DM na severním okraji stávajícího areálu VZ (severovýchod obce Zájezd- jezdecký areál), která by měla sloužit pro dopravní obsluhu navazující zastavitelné plochy Z1.2 - SV severně a zajistit prostupnost území severní stranou kolem obce“. Uvedené pozemky p. č. 430 a 432 tedy neplní funkci plochy DM navržené v ÚP Zájezd a s ohledem na skutečný stav v území (nacházejí se uvnitř oploceného areálu užívaného k chovu a ustájení koní) ani plnit nemohou. K tvrzení v ÚP Zájezd, že se jedná o komunikaci, „která byla součástí místní komunikační sítě už v dobách, kdy se začal budovat původní areál vepřína. Komunikace tehdy procházela severní stranou podél hranice obce směrem na východ a zpřístupňovala zemědělské plochy severní a východní pozice“, je nutno uvést, že daný stav není aktuální, neboť byl změněn, když došlo k začlenění dané komunikace do uzavřeného zemědělského areálu. V této souvislosti je nutné poukázat na rozhodnutí ONV Kladno, odbor výstavby a územního plánování, ze dne 15. 10. 1984, VÚP 2760/84-Ve, o umístění stavby, kterým byla část pozemku č. k. 300/1 („od počátku areálu až po jeho konec“), tj. v rozsahu odpovídajícím nyní pozemkům p. č. 430 a 432 k. ú. Zájezd u Buštěhradu, funkčně začleněna do oploceného areálu (tehdy využívaného jako šlechtitelská stanice). Jsme právními nástupci JZD Mír Slatina, v jehož prospěch bylo dané rozhodnutí vydáno. Tento subjekt též vybudoval jako kompenzaci tohoto rozhodnutí nové napojení cesty „podél větrolamu“ na obecní komunikaci. K připomínce vznesené v tomto smyslu se v návrhu odůvodnění ÚP Zájezd uvádí, že tento „požadavek jez dopravního hlediska nevhodný“, neboť „požadované řešení by výrazně zhoršilo průchodnost území“. K tomuto uvádíme, že toto tvrzení je zcela obecné a není z něj zřejmé, v čem by mělo požadované řešení „výrazně zhoršit průchodnost území“. Zejména je však nutno k tomuto uvést, že uvedená tvrzení nejsou pravdivá, neboť v současné době není po uvedených pozemcích žádný průchod územím, jedná se o uzavřený areál, přičemž z důvodu výše uvedených zde ani průchod vzniknout po uvedených pozemcích nemůže, neboť uzavření daného areálu je nutné vzhledem k účelu, pro který je provozován (jezdecký areál s chovem koní). Náš požadavek vychází z minulého i stávajícího skutkového a právního stavu v území i ze stavu, který lze v budoucnu očekávat, tedy tento požadavek nemůže mít za následek jakékoli „zhoršení“ území či jeho průchodnosti (natož zhoršení „výrazné“), neboť toto území nebylo, není a nemůže být průchozí či průjezdné. Jinými slovy uvedený požadavek nemůže jakkoli zhoršit průchodnost daného území, když tato průchodnost zde není a ani nemůže být. Vzhledem k výše uvedenému i vzhledem ke skutečnému stavu věci tedy namítáme, že zde není právního ani faktického důvodu pro vymezení uvedených pozemků jako funkční plochy DM, a i nadále žádáme, aby dané pozemky byly začleněny do funkční plochy VS vymezené pro daný areál, protože k tomuto (uzavřenému) areálu prostorově i funkčně přináležejí. Žádáme tedy, aby pro pozemky p. č. 430 a 432 k. ú. Zájezd u Buštěhradu bylo stanoveno funkční využití VS - plochy smíšené výrobní. Vzhledem k výše uvedenému podáváme tyto námitky proti

návrhu Územního plánu Zájezd a shrnujeme, že nesouhlasíme s: navrženým funkčním využitím pozemků p. č. 430 a 432 k. ú. Zájezd u Buštěhradu (plocha DM) a i nadále žádáme, aby pro pozemky p. č. 430 a 432 k. ú. Zájezd u Buštěhradu bylo stanoveno funkční využití VS - plochy smíšené výrobní,

Rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu územního plánu nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: obec Zájezd nesouhlasí s akceptací námítky, která byla uplatněna proti návrhu územního plánu obce a která se vztahuje k pozemkům parc.č. 430 a 432 k. ú. Zájezd u Buštěhradu a to z dále uvedených důvodů. V první řadě obec poukazuje na nepřesnosti, uvedené v textu námítky, které mohou být pro vypořádání námítky zásadní a je třeba uvést věci na pravou míru. V první řadě je v textu zmíněno, že se námitky týkají problematiky místní komunikace, což však neodpovídá faktickému stavu, jak bude dále rozvedeno, jedná se totiž o účelovou komunikaci, a proto nespátňuje obec problém v tom, že by se z domu vstupovalo přímo do komunikace, neboť se nejedná o klasickou místní komunikaci, která je určena k běžnému provozu na pozemních komunikacích, jak o tom hovoří příslušný zákon. Námitka je směřována do toho, že je nutné změnit způsob využití a zahrnout tento pozemek do funkčního využití VS – plochy smíšené výrobní. Tento pozemek by byl i v budoucnu využíván jako účelová komunikace, neboť se jedná o jedinou pozemní komunikaci, která kopíruje severní část areálu areálu. Další nepřesností, která je třeba upřesnit je tvrzení, že došlo k začlenění dané komunikace do uzavřeného areálu. Je pravdou, že současný faktický stav je takový, že se jedná o uzavřenou účelovou komunikaci (níže v textu bude obec vypořádávat i tuto problematiku, se kterou zásadně nesouhlasí a v minulosti činila kroky k odstranění nežádoucího stavu), ale právní stav je po celou dobu zcela zřejmý, neboť v katastru nemovitostí je vlastníkem příslušných pozemků obec Zájezd. Zároveň obec nikdy nedala souhlas s uzavřením této účelové komunikace a vytvoření areálu se událo v době, kdy veškeré pozemky byly v režimu zestátněných pozemků a po roce 1989 došlo k navrácení pozemků původním majitelům, resp. byly pozemní komunikace převedeny do vlastnictví místní samosprávy. I tento fakt může sloužit jako vodítko pro dále rozvedené odůvodnění zamítnutí námítky, neboť obec Zájezd trvá na svém stanovisku, že pozemky mají být užívány jako veřejná účelová komunikace, neboť jejím smyslem je prostupnost území severní stranou, který spočívá především v pohybu osob (místních obyvatel i návštěvníků Zooparku, případně pohybu menší techniky, pro kterou je účelová komunikace dostatečná. Nelze se tedy odvolávat na fakt, že v minulosti byl pozemek „začleněn“ do areálu, vlastník pozemku je jednoznačně odlišný od osoby, která podala námitku a tento vlastník má shora naznačené odlišné představy o jeho využití, s poznámkou, že využití je ve veřejném zájmu, který je vnímán obecně jako důležitá součást místní samosprávy, resp. státní správy jako takové. Dalším bodem, který se v námitce objevuje, je konstatování vlastníků areálu, že není možné umožnit průchod areálem, neboť uzavření daného areálu je nutné vzhledem k účelu, pro který je provozován. K této části námítky obec Zájezd konstatuje, že je pouze na provozovateli areálu, aby si zajistil dostatečné zabezpečení areálu, a nemůže se přitom dovolávat svých potřeb a tím pomíjet ústavně zaručené právo vlastnické, které je neopominutelné. Zároveň je nezbytné poznamenat, že obec Zájezd nikdy provozovatelům jezdeckého areálu nijak nebránila využívat zmíněnou účelovou komunikaci, včetně užívání pro jejich komerční účely, stejně jako obec nikdy nežádala o odstranění desinfekčního žlabu, který je nadto v současnosti zakryt a není vůbec využíván (pokud by došlo k takové situaci, která by jeho obnovení využila, je možné toto ošetřit smluvně a zajistit jeho fungování i bez toho, aby docházelo k protiprávnímu uzavírání veřejné účelové komunikace). Rovněž skutečnost, že pro chod areálu je nezbytné, aby byl oplocen, je argumentem, který nemůže uspět, neboť je věcí vlastníků areálu, aby vytvořili takové oplocení na svých (jimi vlastněných) pozemcích a nelze (jak bylo již zmíněno) nadřazovat své soukromé požadavky nad ústavně chráněná a neopominutelná práva – soukromé vlastnictví pozemků jiných majitelů.

Obec Zájezd v průběhu pořizování územního plánu zjišťovala další možnosti, jak by mohla být zmíněná komunikace na pozemcích, napadených námitkou, nahrazena, aby byla zachována žádoucí průchodnost území. V průběhu jednání s majiteli pozemků, na kterých by mohla vzniknout obdobná účelová komunikace, se nedospělo k závěru, který by zaručil zřízení takové komunikace a pro obec je tak v současné situaci nepřipustné, aby stávající (a i historicky existující, jak je níže popsáno) účelová komunikace byla zrušena a změněna na běžný pozemek v rámci areálu. Neúspěšná jednání o náhradním řešení jsou tedy dalším důvodem, proč nelze námitce vyhovět a pro obec je nežádoucí stav v územním plánu u těchto pozemků jakkoliv měnit. Úkol místní samosprávy, tedy činit svá rozhodnutí ve prospěch, a především v souladu s požadavky občanů, které Zastupitelstvo obce reprezentuje a jeho prostřednictvím uplatňuje jejich zájmy. Územní plán je jedním z nástrojů ústavně garantovaného práva na samosprávu, jak již judikoval Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 7.5.2013 sp. zn. ÚS 1669/11-1.

Jak již bylo shora uvedeno, obec Zájezd nemá v současné době záměr měnit funkční určení u namítaných pozemků. Na prvním místě je třeba poznamenat, že podaná námitka je učiněna osobou, která má na změně svůj zájem, není však vlastníkem předmětných pozemků, což je dle našeho názoru zcela zásadní skutečnost, jelikož se přímo dotýká jednak ústavně zaručených práv na vlastnictví, kdy je zaručeno, že vlastník je jediným, kdo má právo určovat, jak s jeho majetkem bude nakládáno (pokud vynecháme omezení ve veřejném zájmu nebo omezení na základě zákona). Obec Zájezd jako vlastník nenavrhla žádnou změnu u předmětných pozemků a vyjádřila tak svůj záměr zachovat stav, který byl zachycen územním plánem platným od roku 2005, kdy v tomto územním plánu již bylo využití těchto pozemků jednoznačně určeno a obec nevidí žádný důvod k jejich změně. Velice podstatným faktem je pak i to, že v současné době je v katastru nemovitostí u předmětných pozemků určen způsob využití „ostatní komunikace“, což rovněž podporuje názor obce a je podkladem pro zamítnutí námítky. Způsob využití je určen nejen veřejným rejstříkem, kterým bezpochyby katastr nemovitostí je, ale vychází z platného pasportu místních komunikací. Obec Zájezd při tvorbě pasportu vycházela z historických souvislostí, nechala zpracovat grafickou i textovou část, zohlednila veškeré své záměry pro užívání komunikací v obci a toto promítla do pasportu. Výsledkem bylo vydání Veřejné vyhlášky o zařazení pozemních komunikací v k.ú. Zájezd u Buštěhradu do kategorie místních komunikací, jejíž součástí je i příloha, obsahující zmíněnou textovou a grafickou část. V textové části je pak na straně 4 jednoznačně určeno, které z účelových komunikací obec zařazuje jako veřejné, aby nevznikali pochybnosti a pasport byl v souladu s místními požadavky. Tento pasport byl také podkladem pro zápis do katastru nemovitostí. Veřejná vyhláška, jakožto rozhodnutí ve smyslu zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vydaná dne 27.6.2016, byla řádně zveřejněna, nebylo vůči ní uplatněno žádných opravných prostředků, tj. zejména odvolání, a proto nabyla právní moci dne 5.8.2016 a ve stejný den se stala vykonatelnou. Při tvorbě pasportu, ale i jako argument pro zamítnutí námítky může posloužit nejen již 15 let platný územní plán, ale rovněž historicky doložitelná existence komunikace. Obec Zájezd tuto skutečnost opírá o historické podklady, tj. mapu z roku 1895, kde je komunikace jednoznačně zanesena, a i v dalším období se v mapových podkladech objevuje. Obec Zájezd poukazuje na to, že tato historicky existující cesta má bezesporu svůj význam, proto byla i v minulosti vytvořena a existovala nikoliv v řádech jednotek let, ale minimálně více než 100 let, jak dokládá shora zmíněná mapa katastru obce Zájezd. Z uvedených důvodů se proto obec Zájezd domnívá, že existují odůvodněné skutečnosti, na jejichž základě je nutno námitce nevyhovět. Obec Zájezd v této věci bere v úvahu i obecně zastávaný názor obyvatel obce, kteří jsou jednoznačně pro variantu zachování průchodnosti území v této oblasti a apelují na obec a zastupitelstvo, aby věc byla dořešena. Stejný názor pak zastávají i vlastníci sousedících pozemků, kteří jsou zasaženi i námitkou následující. Průchodnost území, která je v námitce rozporována, je poukazováno na vytvoření komunikace podél větrolamu v jiné části katastru obce. V této věci je nezbytné opět poukázat na fakt, že ono vybudování cesty je datováno do

doby, kdy jediným rozhodujícím faktorem byly politické zájmy. V současné době však je situace jiná, vlastník (tak jak bylo shora již uvedeno) komunikace, resp. předmětných pozemků je obec Zájezd, vlastníkem jezdeckého areálu je osoba odlišná, která vznesla tuto námitku. Ne nepodstatnou skutečností je také to, že se vyvinulo území na katastru obce, zejména došlo ke vzniku zooparku, který přivádí do obce několik desítek tisíc návštěvníků každý rok. Obec Zájezd jednak požaduje zachovat průchodnost území, v této lokalitě, a považuje ji za velmi významnou, právě z důvodu možného využití návštěvníky zooparku, ale podstatné je rovněž i to, že vlastníci sousedních pozemků mají zájem na výstavbě a tato historicky doložená komunikace má v budoucnu sloužit k tomu, aby jejich pozemky z ní byly přístupné. Pokud bychom vzali v úvahu namítanou skutečnost, že komunikace nemá dostatečné rozměry pro její využití jako místní komunikace (a související vstupování z domu přímo do vozovky), pak je toto pouze účelové, protože je samozřejmé, že dojde-li v budoucnosti k plánované a žádoucí zástavbě, dojde k rozšíření komunikace směrem severně na pozemku jednotlivých vlastníků a s tím související vytvoření chodníků, aby bylo dosaženo souladu s legislativou ve věci místních komunikací a zajištění bezpečnosti. Všechny výše zmíněné argumenty jsou dle mínění obce dostatečně silné pro zachování stávajícího stavu, který nebyl dříve napaden. Tím je myšlen fakt, že naprosto stejná byla situace i v době tvorby v současnosti platného územního plánu z roku 2005.

Ve věci územního plánu a pozemních komunikací rozhodoval rovněž Nejvyšší správní soud, který ve svém rozsudku ze dne 3.12.2008 č.j. 9 Ao 3/2008-38 uvedl: „Pro to, aby byla určitá cesta považována za pozemní komunikaci, musí buďte vlastník pozemku projevit výslovný souhlas s jejím veřejným užíváním a nebo musí jít o cestu veřejně užívanou od nepaměti (zde se dovozuje souhlas vlastníka daný mlčky tím, že v užívání cesty veřejností nebránil – souhlas s veřejným užíváním cesty jako pozemní komunikace přitom přechází z jednoho soukromého vlastníka na druhého). Druhým znakem pozemní komunikace, který v zákoně přímo uveden není, je tzv. nutná komunikační potřeba; to znamená, že k tomu, aby byla určitá cesta považována za veřejně přístupnou pozemní komunikaci, musí jít o nezbytnou komunikační spojnici.“ K tomuto rozsudku pro posuzovanou věc lze konstatovat, že zákonný požadavek je zcela jistě splněn, jednak ze subjektivního pohledu, tedy, že cesta byla užívána od nepaměti (byla užívána i v době existence chovné stanice prasnic, kdy po většinu času byla veřejně přístupná a užívána obyvateli jako spojnice mezi obcí a severovýchodní částí katastru obce, nemluvě o době před existencí areálu, kdy je cesta zachycena již na mapách z konce 19. století, jak bylo uvedeno výše. Objektivně je podmínka splněna, neboť vlastník, tedy obec Zájezd veřejně prohlašovala, např. v rámci zastupitelstev nebo schůzek, které se ve věci této cesty konaly, že je jejím jednoznačným záměrem, aby cesta i nadále fungovala a byla veřejně přístupná. Veřejně tuto deklaraci prezentovala ve shora zmíněném Opatření obecné povahy, kterým byl stanoven pasport místních komunikací – veřejných účelových komunikací. Rovněž druhá podmínka, zmíněná v rozsudku, je dle mínění obce Zájezd splněna, neboť jde o nezbytnou komunikační spojnici. Tato nutnost vychází ze shora uvedeného, tj. pohyb návštěvníků zooparku, ale především potřeba místních obyvatel, kteří opakovaně žádají zprůchodnění této cesty, která je spojnici severní části obce a byla v minulosti (dokud nebyla cesta uzavřena vraty) využívána k procházkám. Rovněž existuje významný faktor ve formě přístupu k pozemkům dalších majitelů, kdy někteří tito majitelé mají v blízké budoucnosti zájem započít výstavbu. S tím souvisí i vyřešení oplocení, které je postaveno rovněž na cizích pozemcích, což však není předmětem územního plánování, a proto se ve vypořádání námitky pouze okrajově o tomto faktu zmiňujeme pro dokreslení celé situace. Je tedy zřejmé, že komunikace (jakkoliv je v současnosti pouze komunikací účelovou, neboť nemá parametry místní komunikace – v budoucnu po dohodě s dalšími majiteli pozemků však mít může, viz výše) je opodstatněná, i s ohledem na zmíněnou judikaturu.

Závěrem lze tedy shrnout, že je důvodné zamítnutí námitky, jak bylo popsáno shora, názor je opřen jednak o judikaturu, ale zejména o faktický a historický stav v daném území a dále pak o platný územní plán z roku 2005. Obec jako vlastník příslušných pozemků setrvává na svém

názoru, že je žádoucí zachovat stávající stav na předmětných pozemcích, aby byla zajištěna průchodnost území, přestože cesta je součástí areálu, neboť je tomu tak v rozporu s požadavky vlastníka pozemku, tedy obce, kdy k odstranění stavu byl majitel areálu vyzván a věc byla předána k vyřešení příslušnému silničnímu úřadu. Toto je dále podpořeno zařazením uvedených pozemků jako veřejné účelové komunikace v pravomocném pasportu komunikací. V neposlední řadě je podstatným argumentem, že nelze v daném případě stavět soukromé zájmy jednotlivce – podnikatelská aktivita majitele areálu – nad ústavně nezadatelné právo obce na vlastnictví a dále pak ústavně daného práva obce na samosprávu při tvorbě územního plánu. Velmi důležité je poukázat na zájmy většiny obyvatel obce, ale také zájmy vlastníků pozemků, sousedících s cestou, viz také další námitky. Rovněž konstatování, že komunikace nemůže být veřejnou, protože je v uzavřeném areálu je irelevantní, neboť je věcí majitele areálu, aby zajistil oplocení či jiné zabezpečení svého areálu a nemůže na úkor jiného vlastníka sousedních pozemků, omezovat jeho vlastnická práva, když obec a její občané mají požadavky jiné, je tedy veřejným zájmem, aby byl zachován stávající stav, ověřený pasportem, ale i veřejným rejstříkem – katastrem nemovitostí, kde je zaneseno, že se jedná o způsob využití „ostatní komunikace“. Obec je tedy přesvědčena, že je důvodné námitku zamítnout.

2.část námitky.

Znění námitky: vznášíme tyto námitky, a to ve vztahu k (území dotčené námitkami) funkční regulaci pozemků p. č. 421, 423, 424, 430, 431, 432, 403, 405 k. ú. Zájezd u Buštěhradu, a to z těchto důvodů: Jsme vlastníky pozemků p. č. st. 88 (se stavbou č. p. 6), st. 89 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 90 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 91 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 92 (se zem. stavbou bez č. p.), 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429 k. ú. Zájezd u Buštěhradu, obec Zájezd, které jsou řešeny pořizovaným návrhem ÚP Zájezd. Převážná část těchto (ale i dalších) nemovitostí tvoří uzavřený areál zemědělsko - hospodářských staveb a s nimi souvisejících pozemků, využitých jako jezdeckých areál. Navrhované podmínky ÚP Zájezd pro využití pozemků tvořících území dotčené těmito námitkami, které jsou v našem vlastnictví nebo přímo s našimi pozemky sousedí, (regulativy funkčního využití) se přímo dotýkají našich vlastnických práv k našim výše uvedeným nemovitostem, a to zejména ve vztahu k uvedenému. Jak je specifikováno výše pod bodem 1., rovněž pozemky p. č. 403, 405, 431 jsou součástí uvedeného uzavřeného jezdeckého areálu. Jak je uvedeno výše, na těchto pozemcích se nacházejí stavby, které jsou v našem vlastnictví, jsou funkčně a technicky nedílnou součástí jezdeckého areálu a byly takto zkolaudovány jako součást stavby „Šlechtitelské stanice prasnic“ kolaudačním rozhodnutím ze dne 27. 12. 1985, VÚP/3664/1985. Kav, vydané ONV Kladno. Uvedené pozemky p. č. 403, 405, 431 tedy neplní funkci plochy SV navržené v ÚP Zájezd a s ohledem na skutečný stav v území (nacházejí se uvnitř oploceného areálu užívaného k chovu a ustájení koní) ani plnit nemohou. K připomínce vznesené v tomto smyslu se v návrhu odůvodnění ÚP Zájezd uvádí, že tento „požadavek je z dopravního hlediska nevhodný“, neboť „požadované řešení by výrazně zhoršilo průchodnost území“. K tomuto uvádíme, že toto tvrzení je zcela obecné a není z něj zřejmé, v čem by mělo požadované řešení „výrazně zhoršit průchodnost území“. Zejména je však nutno k tomuto uvést, že uvedená tvrzení nejsou pravdivá, neboť v současné době není po uvedených pozemcích žádný průchod územím a tento průchod zde ani vzniknout nemůže, neboť na těchto pozemcích se nacházejí stavby uvedené výše, které jsou navíc součástí uzavřeného jezdeckého areálu (uzavření daného areálu je přitom nutné vzhledem k účelu, pro který je provozován). Vzhledem k výše uvedenému i vzhledem ke skutečnému stavu věci tedy namítáme, že zde není právního ani faktického důvodu pro vymezení uvedených pozemků jako funkční plochy SV, a i nadále žádáme, aby dané pozemky byly začleněny do funkční plochy VS vymezené pro daný areál, protože k tomuto (uzavřenému) areálu prostorově i funkčně přináleží. Žádáme tedy, aby pro pozemky p. č. 403, 405, 431 k. ú. Zájezd u Buštěhradu bylo stanoveno funkční využití VS - plochy smíšené výrobní. Vzhledem k výše uvedenému podáváme

tyto námitky proti návrhu Územního plánu Zájezd a shrnujeme, že nesouhlasíme s: navrženým funkčním využitím pozemků p. č. 403, 405, 431 k. ú. Zájezd u Buštěhradu (plocha SV) a i nadále žádáme, aby pro pozemky p. č. 403, 405, 431 k. ú. Zájezd u Buštěhradu bylo stanoveno funkční využití VS - plochy smíšené výrobní,

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu územního plánu nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: Obec Zájezd nesouhlasí s akceptací námitky, která byla uplatněna proti návrhu územního plánu obce a která se vztahuje k pozemkům parc.č. 403, 405 a 431 k. ú. Zájezd u Buštěhradu a to z důvodů, které jsou v naprosté většině totožné jako u 1. části námitky. Vlastníky zmiňovaných pozemků jsou majitelé odlišní od podatele námitky, a to včetně obce Zájezd. Zde platí především argument o tom, že autor námitky požaduje změnu územního plánu na pozemcích, které nejsou v jeho vlastnictví a nadřazuje svůj soukromý zájem – podnikatelský – nad základní ústavně zaručené právo na poklidné vlastnictví, neboť na předmětných pozemcích má vystavěno oplocení, které však vzniklo v době, kdy soukromé vlastnictví bylo potlačeno a po navrácení majetku původním majitelům, ti byli zasaženi omezením ve formě již existujících staveb, bez náležité kompenzace, ke které nedošlo až do současnosti. Vlastníci, jak vyplývá z několika jednání s nimi, nesouhlasí se změnou požadovanou v námitkách a setrvávají na tom, aby byl zachován status quo. I zde považujeme za podstatné to, že v předchozím územním plánu, který je stále platný (od roku 2005), a který nebyl nijak rozporován v této věci i přesto, že již tehdy byli dlouholetými vlastníky areálu. S ohledem na vypořádání 1. části námitky a shora uvedené je obec Zájezd přesvědčena o tom, že námitce nemůže být vyhověno.

3.část námitky.

Znění námitky: vznášíme tyto námitky, a to ve vztahu k (území dotčené námitkami) funkční regulaci pozemků p. č. 421, 423, 424, 430, 431, 432, 403, 405 k. ú. Zájezd u Buštěhradu, a to z těchto důvodů: Jsme vlastníky pozemků p. č. st. 88 (se stavbou č. p. 6), st. 89 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 90 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 91 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 92 (se zem. stavbou bez č. p.), 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429 k. ú. Zájezd u Buštěhradu, obec Zájezd, které jsou řešeny pořízovaným návrhem ÚP Zájezd. Převážná část těchto (ale i dalších) nemovitostí tvoří uzavřený areál zemědělsko - hospodářských staveb a s nimi souvisejících pozemků, využitých jako jezdecký areál.

Navrhované podmínky ÚP Zájezd pro využití pozemků tvořících území dotčené těmito námitkami, které jsou v našem vlastnictví nebo přímo s našimi pozemky sousedí, (regulativy funkčního využití) se přímo dotýkají našich vlastnických práv k našim výše uvedeným nemovitostem, a to zejména ve vztahu k uvedenému.

Funkční využití částí pozemků p. č. 421, 423 a 424 k. ú. Zájezd u Buštěhradu (plochy NS a NZ), které jsou ve stávajícím územním plánu obce vymezeny jako plocha ZPnl. Ve vstávajícím územním plánu obce Zájezd je pro zajištění dalšího rozvoje jezdeckého areálu vymezena plocha ZPnl, která zajišťuje možnosti rozšíření provozovaných aktivit na pozemky přímo přiléhající ke stávajícímu jezdeckému areálu. ÚP Zájezd je tato plocha zmenšena (je vypuštěno rozšíření jižním směrem), přičemž jako odůvodnění tohoto je uvedeno: „Při vyhodnocení možností využití těchto pozemků bylo zjištěno, že terénní rozdíl, který činí téměř 6 m neumožňuje postupný rozvoj jezdeckého areálu jižním směrem. Z toho důvodu byla ponechána pro rozvoj areálu pouze plocha podél východní strany“. K tomuto je třeba uvést, že daný terénní rozdíl není nikterak limitující pro rozšíření jezdeckého areálu - charakter užívání tohoto areálu není nikterak vázán na to, že by všechny plochy musely být v rovině, tj. že by mezi jednotlivými částmi areálu nemohl být terénní rozdíl. Terénní rozdíl 6 m tedy nemůže být relevantním důvodem pro změnu (zmenšení) dané funkční plochy. Naopak toto by znemožnilo plánované využití plochy podél jižní strany areálu (v aktuálním územním plánu vedenou jako plocha ZP) ke skladování sena a vybudování staveb s tím souvisejících. Na základě aktuálního, platného územního plánu obce Zájezd jsme již realizovali

přípravné úkony k výstavbě seníků v předmětné ploše podél jižní strany areálu. K připomínce vznesené v tomto smyslu se v návrhu odůvodnění ÚP Zájezd uvádí, že tento „požadavek je možné považovat z urbanistického hlediska jako nevhodný“. K tomuto uvádíme, že toto tvrzení je zcela obecné a není z něj zřejmé, v čem by bylo možno „považovat“ daný požadavek za „urbanisticky nevhodný“. Zejména je však nutno k tomuto uvést, že není důvodu, proč považovat uvedený požadavek za urbanisticky nevhodný, když naopak je požadované funkční využití v tomto místě vhodné - jedná se o lokalitu navazující na stávající zastavěné území obce a na stávající jezdecký areál. Skutečnost, že daný požadavek nemůže být urbanisticky nevhodný, je potvrzena též tím, že se jedná o plochu, která již k požadovanému účelu je vymezena ve stávajícím územním plánu obce, a tedy je touto územně plánovací dokumentací již prověřeno a potvrzeno, že je v souladu s urbanistickou koncepcí obce. Navíc vypuštění dané plochy oproti stávajícímu územnímu plánu obce jev rozporu s tím, co deklaruje sám ÚP Zájezd. ÚP Zájezd se uvádí (str. 17), že „obsah územního plánu bude vycházet z řešení území podle platného územního plánu obce Zájezd. - splněno Toto však splněno není, neboť obsah ÚP Zájezd nevychází z řešení podle platného územního plánu obce Zájezd. Dále se v ÚP Zájezd uvádí (str. 19): „Dále bylo požadováno vycházet ze stávajícího platného územního plánu. Do nového územního plánu byly převzaty zastavitelné plochy s vyhodnocením jejich dosavadního využití. Ani toto konstatování není pravdivé, neboť nebylo vycházeno ze stávajícího platného územního plánu obce a nebyly převzaty zastavitelné plochy jím vymezené, jak je uvedeno v této námitce. Vzhledem k výše uvedenému je tedy třeba namítnout, že pro zmenšení území určeného pro daný areál tak, jak je vymezen ve stávajícím územním plánu plochou ZPnl, není dán žádný důvod, naopak je důvodu, aby tento rozsah zůstal i v ÚP Zájezd zachován. Žádáme tedy, aby pro pozemky p. č. 421, 423 a 424 k. ú. Zájezd u Buštěhradu bylo stanoveno jako návrh, funkční využití VS - plochy smíšené výrobní, a to ve stejném rozsahu, jako je ve stávajícím územním plánu obce vymezena funkční plocha ZPnl. Vzhledem k výše uvedenému podáváme tyto námítky proti návrhu Územního plánu Zájezd a shrnujeme, že nesouhlasíme s: navrženým funkčním využitím částí pozemků p. č. 421, 423 a 424 k. ú. Zájezd u Buštěhradu (plochy NS a NZ), které jsou ve stávajícím územním plánu obce vymezeny jako plocha ZPnl a i nadále žádáme, aby pro pozemky p. č. 421, 423 a 424 k. ú. Zájezd u Buštěhradu bylo stanoveno (jako návrh) funkční využití VS - plochy smíšené výrobní, a to ve stejném rozsahu, jako je ve stávajícím územním plánu obce vymezena funkční plocha ZPnl. Návrh rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu územního plánu bude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2) stavebního zákona se odůvodňuje takto: důvodem akceptace podané této části námítky je, že v platném územním plánu mají části dotčených pozemků navrženo funkční využití „zóna zemědělsko průmyslová“ a to jako návrh zastavitelné plochy. V rámci pořízení platného územního plánu byl vydán souhlas dotčeným orgánem s nezemědělským využitím zemědělského půdního fondu na částech dotčených pozemků. V rámci projednání již platného územního plánu byl rozvojový záměr odsouhlasen i ostatními dotčenými orgány. Pořizovatel doporučuje zabezpečit kontinuitu řešení jednotlivých ploch v územně plánovací dokumentaci v daném území. Pozemky č. 421, 423, které jsou předmětem námítky, jsou v plochách zemědělského půdního fondu s II. třídou ochrany.

Rozhodnutí o námitce se netýká pozemku parc.č.421 v k.ú. Zájezd u Buštěhradu. Pozn:

Parc.č. 423, 424 v k.ú. Zájezd u Buštěhradu je ve vlastnictví navrhovatele námítky. Parcela č. 421 v k.ú. Zájezd u Buštěhradu je ve vlastnictví jiné fyzické osoby, tudíž je tato část řešena jako připomínka nikoliv námitka.

4.část námítky.

Znění námítky: vznášíme tyto námítky, a to ve vztahu k (území dotčené námitkami) funkční regulaci pozemků p. č. 421, 423, 424, 430, 431, 432, 403, 405 k. ú. Zájezd u Buštěhradu, a to z těchto důvodů: Jsme vlastníky pozemků p. č. st. 88 (se stavbou č. p. 6), st. 89 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 90 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 91 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 92 (se zem.

stavbou bez č. p.), 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429 k. ú. Zájezd u Buštěhradu, obec Zájezd, které jsou řešeny pořizovaným návrhem ÚP Zájezd. Převážná část těchto (ale i dalších) nemovitostí tvoří uzavřený areál zemědělsko - hospodářských staveb a s nimi souvisejících pozemků, využitých jako jezdeckých areál. Navrhované podmínky ÚP Zájezd pro využití pozemků tvořících území dotčené těmito námitkami, které jsou v našem vlastnictví nebo přímo s našimi pozemky sousedí, (regulativy funkčního využití) se přímo dotýkají našich vlastnických práv k našim výše uvedeným nemovitostem, a to zejména ve vztahu k uvedenému. Regulativ omezující funkční využití ploch smíšených výrobních - VS. Pro plochy smíšené výrobní (VS), které jsou vymezeny i v našem areálu na našich výše uvedených pozemcích, je mj. stanoven tento regulativ: „- využití vyžadující dopravní obslužnost vozidly nad 3,5 tuny pouze za podmínky, že bude tato dopravní obslužnost (vozidly nad 3,5t) realizována mimo místní komunikace v obci“. K tomuto uvádíme, že tento regulativ nepřipustně omezuje využití našeho areálu, který ze své podstaty (jízdná) musí být obsluhován vozidly nad 3,5 tuny. Nelze omezovat podnikatelskou činnost v našem areálu tím, že bude omezena jeho dopravní obslužnost k jeho provozování nezbytná. Žádná jiná funkční plocha v ÚP Zájezd takové či podobné omezení dopravní obslužnosti nemá. Navíc stanovení tohoto regulativu není v územně plánovací dokumentaci obce právně přípustné. Územní plán řeší funkční a prostorové uspořádání území a stavební činnosti v něm, nemůže stanovovat omezení týkající se dopravní obslužnosti, neboť to je v kompetenci silničního správního úřadu. Územní plán nemůže stanovit, že některé stavby nemohou být obsluhovány nějakými typy vozidel, neboť to není regulace stavební činnosti, ale dopravy; stanovením tohoto regulativu by obec překročila své pravomoci svěřené jí stavebním zákonem při vydávání územního plánu. V neposlední řadě je třeba uvést, že daný regulativ je i nesplnitelný, neboť jen těžko lze zajistit dopravní obslužnost ploch a staveb v obci vozidly nad 3,5 tuny tak, aby nebyly užity místní komunikace v obci.

Žádáme tedy, aby pro plochy smíšené výrobní (VS) byl regulativ omezující přípustné funkční využití ve vztahu k dopravní obslužnosti vozidly nad 3,5 tuny vypuštěn.

Jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu: veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru. Výše navrhovaná omezení využití výše specifikovaného území (vymezení místní komunikace v ploše našeho uzavřeného areálu a nerespektování jeho stávajícího rozsahu, jakož i zmenšení plochy pro rozvoj jezdeckého centra) by zároveň způsobilo nepřipustné omezení našich vlastnických práv k našim výše uvedeným nemovitostem, což by bylo rozporné s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, a to s ohledem na to, že - jak vyplývá z již výše uvedeného - tato regulace se zejména neopírá o legitimní důvody a nerespektuje podmínku minimalizace zásahu. Jestliže je z výše uvedeného zřejmé, že se v místě nenachází a s ohledem na existenci uzavřeného areálu nemůže nacházet místní komunikace, jaký je stávající rozsah daného areálu a že není důvodu omezovat plochy vymezené ve stávajícím ÚP pro rozvoj tohoto areálu, potom zde též nemůže být ani dán legitimní důvod pro omezení našich vlastnických práv k našim výše uvedeným nemovitostem tak, jak je navrhováno v ÚP Zájezd. Vzhledem k výše uvedenému podáváme tyto námitky proti návrhu Územního plánu Zájezd a shrnujeme, že nesouhlasíme s: navrženým regulativem pro plochy smíšené výrobní (VS) omezujícím přípustné funkční využití ve vztahu k dopravní obslužnosti vozidly nad 3,5 tuny a i nadále žádáme, aby regulativ pro plochy smíšené výrobní (VS) omezující přípustné funkční využití ve vztahu k dopravní obslužnosti vozidly nad 3,5 tuny byl vypuštěn.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu Územního plánu bude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto:

uvedená podmínka limitace hmotnosti vozidla 3,5t není přípustná pro regulaci v územním plánu. Jedná se o regulaci mimo možnou podrobnost regulace v územního plánu (viz § 43 odst.3 stavebního zákona). Dopravní řešení v obci je nutné vyřešit pouze navržením dopravní koncepce dotčeného území (viz příloha č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb.- obsah územního plánu).

2-Námítka ze dne 8.1.2017, č.j. OAÚR/25/18, podal Ing. Jan Válek, adresa: Dřstevnínská 133, 250 66, Praha 5

Podáno jako připomínka. Požadavek byl na základě znění stavebního zákona vyhodnocen jako možná námítka a to vzhledem k možnému dotčení nemovitosti ve vlastnictví navrhovatele (tzn. dotčený pozemek je dotčen řešením návrhu územního plánu).

Znění námítky: Připomínky k návrhu územního plánu obce Zájezd. Veřejnou vyhláškou Magistrátu města Kladna, Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města, se sídlem nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno (dále jen "pořizovatel"), vyhláška ze dne 24. 11. 2017, č.j. OAÚR/1006/17, bylo oznámeno konání veřejného projednání návrhu Územního plánu Zájezd (dále jen "návrh územního plánu" či "návrh"), kdy toto veřejné projednání se následně na základě dané vyhlášky konalo dne 4. 1. 2018. Vydanou vyhláškou bylo současně sděleno, že nejpозději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky k návrhu územního plánu. Podavatel tímto, v souladu se shora uvedenou veřejnou vyhláškou, uplatňuje své připomínky k návrhu územního plánu v rozsahu a způsobem, jak je specifikováno níže. Podavatel uvádí, že je vlastníkem pozemků v obci Zájezd, katastrální území Zájezd u Buštěhradu - pozemku parc. č. 521, o výměře 5209 m², druh pozemku: orná půda, pozemek zapsán na LV č. 135 (dále jen jako "pozemek parc. č. 521" či "Pozemek") a dále podílu o velikosti id. 1/3 na pozemku parc. č. 519, o výměře 540 m², druh pozemku: orná půda, pozemek zapsán na LV č. 27, vše vedeno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno. V návrhu územního plánu je řešena mimo jiné základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a urbanistická koncepce, včetně vymezení nově zastavitelných ploch. Zpracovatel návrhu územního plánu (Ing. arch. Zdeněk Gottfried) dochází k závěru, že "ve vymezeném zastavěném území sídel Zájezd a Bůhzdář není dostatek proluk a volných pozemků, aby pokryly eventuální potřebu pro lokální výstavbu." Návrh územního plánu proto stanovuje nově zastavitelné lokality k uspokojení budoucích bytových potřeb obyvatel. Současně zpracovatel podotýká, že "obec Zájezd nepřijímá omezující opatření, naopak podporuje možnosti výstavby.... Na obci probíhají jednání s dalšími vlastníky pozemků, kteří projevíli zájem o výstavbu. S obcí jednájí o přístupových cestách, napojení na inženýrské sítě apod. Obec eviduje zájem o stavební pozemky v jejím katastru již delší dobu. Všechna tato hlediska jednoznačně svědčí o budoucím rozvoji obce v oblasti výstavby rodinných domů". Podavatel této připomínky souhlasí se závěrem, že v rámci řešeného území nesporně vyvstává potřeba podpory rozvoje území ve smyslu budování potřebné infrastruktury a vymezení nových ploch pro lokální výstavbu (především pro rodinné bydlení), a to minimálně v rozsahu nově vymezených zastavitelných ploch počítajících s výstavbou rodinných domů, když poloha obce a další faktické okolnosti dávají obci předpoklad pro budoucí výstavbu rodinného bydlení v nejbližším časovém horizontu. Současně však podavatel nemůže souhlasit s určením konkrétních území, která jsou pro tuto výstavbu nově určena, a to z důvodů, které podavatel specifikuje dále. Dle předmětného návrhu územního plánu je jako nově zastavitelné území určena mimo jiné plocha "Z2.2", pozemek parc. č. 508, kdy výměra daného pozemku činí 3134 m². Jak vyplývá z veřejně dostupné evidence, daný pozemek podléhá prvnímu (nejvyššímu) stupni ochrany zemědělského půdního fondu. Podavatel má za to, že navržené dané plochy jako nově zastavitelného území je v přímém rozporu se zásadami ZPF a jako takové nemůže obstát. Jak stanoví příslušné ustanovení §4 odst.3 zákona č.334/1992 Sb., lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech , kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Je nesporné a rozhodovací praxe správních

orgánů dlouhodobě dokládá, že zákonné ustanovení je bezesbýtku nutno respektovat již při tvorbě úpd, neboť tato je pro případného budoucího stavebníka základní limitací stanovující možnost využití dotčeného území. připravený návrh územního plánu dle názoru podavatele zcela rezignuje na potřebu dodržování uvedeného zákonného ustanovení, když žádným způsobem nepoukazuje na veřejný zájem, který by zde dle názoru zpracovatele měl být na určení pozemku jako nově zastavitelného území a už vůbec nespecifikuje, na základě čeho by měl takový veřejný zájem převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Shora uvedené ust. § 4 zákona o ochraně ZPF dále obecně stanoví základní zásady ochrany ZPF, a to zásadu subsidiarity a zásadu minimalizace zásahů. Z uvedených zásad pak mimo jiné vyplývá, že v případě, kdy má v území obce dojít k vymezení nově zastavitelných území, je toto vymezení třeba realizovat primárně na půdě nezemědělské, případně na zemědělské půdě s nižšími stupni ochrany. Ani tyto zásady však zpracovatel územního plánu zjevně ve svém návrhu nezohlednil a nerespektoval. Jak je uvedeno výše a jak podavatel již dříve zdůrazňoval v souvislosti s tvorbou územního plánu obce, je zde nesporně potřeba na určení nových ploch pro především rodinnou výstavbu, když současné zastavěné území obce poskytuje minimální možnosti pro novou výstavbu v rozsahu potřebném pro udržitelný rozvoj obce. Podavatel však má v souladu ze zásadami ochrany zemědělského půdního fondu za to, že určení nově zastavitelných ploch musí být provedeno na půdách s nižším stupněm ochrany ZPF. Podavatel uvádí, že jím vlastněný pozemek parc. č. 521 podléhá III. stupni ochrany ZPF a nejedná se tak o pozemek podléhající specifické ochraně dle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, naopak se jedná o půdu s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, kterou je možno v územním plánování využít pro výstavbu. Daný Pozemek je tak bezesporu pozemkem, kterého by k určení nově zastavitelného území mělo být užito přednostně, nemá-li územním plánem dojít k porušení zákonných norem a k porušení zásad ochrany zemědělského půdního fondu a současně pokud má být zajištěna možnost uspokojení budoucích potřeb v oblasti výstavby rodinného bydlení v obci. Dle názoru podavatele by vymezení pozemku parc. č. 521 jako nově zastavitelného území nepochybně bylo vhodným rozšířením urbanistické koncepce týkající se rozvoje sídla Bůhzdař. Nově zastavitelná území podporují budování výstavby v severovýchodní a v jižní části sídla Bůhzdař a přirozeně rozšiřují stávající zastavěné území. S ohledem na určení zastavitelného území plochy Z2.1 (pozemek parc. č. 547) dojde k provázání pozemku parc. č. 521 na zastavěné území obce a případná rodinná výstavba na Pozemku tak bude přirozeným pokračováním zastavěného území, bez výrazných proluk či dokonce výstavby "satelitního" bydlení v obci. Budoucí výstavba umístěná na pozemku parc. č. 521 by tak žádným způsobem nenarušovala celistvost lokality ani celkový krajinný ráz. Nadto k lokalitě musí být i s ohledem na území Z2.1 prodloužena místní komunikace - ostatně s prodloužením a vybudováním komunikací počítá i současný návrh územního plánu, když stanoví, že *"pro nově navržené zastavitelné plochy bude třeba vybudovat síť místních a obslužných komunikací"*. Bezesporu tak bude zajištěno, či je možno zajistit, řádné propojení s centrem obce prostřednictvím místní komunikace. Jak podavatel již dříve uváděl v souvislosti s přípravou územního plánu obce, nejsou zde žádné faktické okolnosti, které by bránily určení dotčeného Pozemku jako nově zastavitelného území. Na Pozemku se nenachází žádné důležité krajinné prvky a pozemek nepatří mezi bonitně cenné půdy z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu, když náleží do III. stupně ochrany. Podavatel má dále za to, že v případě, kdy by bylo rozhodnuto o určení zastavitelného území na Pozemku, je jistě možno vymežit jako zastavitelné území pouze část Pozemku z urbanistického hlediska nejvíce vyhovující pro případnou budoucí výstavbu - kupříkladu by bylo možno určit jako zastavitelné území pro výstavbu plochu pozemku v rozsahu specifikovaném v Nákresu, jež je přílohou tohoto podání a počítá s vymezením plochy pro maximálně 3 rodinné domy. Samozřejmě případná budoucí výstavba na Pozemku by byla realizována dále výlučně s ohledem na jiná omezení stanovená územním plánem či pokyny příslušných správních orgánů. Cílem územního plánování je zabezpečení trvale udržitelného rozvoje území, a to především z pohledu ochrany přírodních hodnot a zabezpečení možnosti

účelného využití území. Současně by při územním plánování nemělo docházet k omezování záměrů vlastníků jednotlivých pozemků, pokud toto není nutné s ohledem na potencionálně převažující zájem na ochraně charakteristických krajinných prvků, významných přírodních lokalit či nejcennějších oblastí zemědělského půdního fondu. V návaznosti na vše výše uvedené proto podavatel tímto deklaruje svůj zájem na podpoře budoucí potřebné výstavby pro rodinné bydlení na území obce a navrhuje, aby pozemek parc. č. 521, případně jeho část, byl v územním plánu obce Zajezd určen jako zastavitelné území pro účely výstavby rodinných domů. Podavatel tímto současně žádá o vyrozumění o vyhodnocení této vznesené připomínky k návrhu územního plánu. Návrh rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu Územního plánu nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: námitce nebude vyhověno z důvodů, že by záměr znamenal rozvoj zástavby do volné krajiny což je nevhodné z urbanistického hlediska a proti zásadám ochrany zemědělského půdního fondu a to vzhledem k tomu, že by zde nabyla návaznost na zastavěné území, aj... Požadovaný záměr je v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.3, konkrétně s bodem č. 14, č.14a), č.16 republikových priorit územního plánování. Záměr také nelze kladně posoudit s úkoly územního plánování stanovené v §19 stavebního zákona, konkrétně s odst. 1 písm.b),c) e) a z toho důvodu nelze doporučit námitce vyhovět

V dané lokalitě není pro obec vhodné rozvíjet zástavbu, kdy svůj záměr rozvoje deklarovala již v původním územním plánu z roku 2005 a nyní pouze drobnými úpravami toto upřesňuje, ale vždy tak, aby se jednalo o souvislou zástavbu a „sjednocení území“ mezi Zajezdem a osadou Bůhzdař, nikoliv rozvojem „do polí“. Je jednoznačné, že obec má právo na určování rozvoje obce ve smyslu územního plánování kdy úkolem místní samosprávy je činit svá rozhodnutí ve prospěch, a především v souladu s požadavky občanů, které Zastupitelstvo obce reprezentuje a jeho prostřednictvím uplatňuje jejich zájmy. Územní plán je jedním z nástrojů ústavně garantovaného práva na samosprávu, jak již judikoval Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 7.5.2013 sp. zn. ÚS 1669/11-1.

Navrhovatel nebude vyrozuměn o řešení připomínky jednotlivě. Proces pořízení územní plánu podléhá zákonu č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a zákona č.500/2004 Sb, správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Z těchto vyplývá, že korespondence je v rámci procesu pořízení územního plánu doručována pouze veřejnou vyhláškou, bez výjimek (mimo dotčené orgány). To vzhledem k tomu, že dotčení řešením mohou být všichni občané obce či vlastníci nemovitostí, vlastníci tech. infrastruktury a není proto možné doručovat jednotlivě

3-Námitka ze dne 10.1.2018, č.j. OAÚR/34/18, podala **Ing. Dana Fránková, CSc.** adresa: **Zajezd, Společnost Bůhzdař, 273 34** podáno jako připomínka. Pořizovatel podání posoudil a vyhodnotil jako možnou námitku a to vzhledem k možnému dotčení nemovitosti ve vlastnictví navrhovatelů, nelze vyloučit, že mohou být řešením dotčení, viz §52 odst.2 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále stavební zákon. 1.část

Znění námitky: Jménem mé firmy Animal Source Czechia s.r.o., IČ 25613359, která je majitelem nemovitosti č.p. 5 s přilehlým pozemkem 35/1 navrhuji úpravu definice obytné zástavby "SV plochy smíšené obytné_venkovské" tak, že podnikání nebude omezeno na 3 zaměstnance, a bude zahrnuta chovatelská a hospodářská činnost.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu Územního plánu bude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: Podmíněně přípustné využití pro drobnou výrobu a služby, potažmo vysvětlení pojmu drobná výroba a služby použité v návrhu územního plánu pro drobnou výrobu bude upraveno. V územním plánu není možné regulovat využití území či zástavbu případným počtem možných zaměstnanců, pořizovatel se domnívá, že je to regulace stanovená nad rámec podrobnosti

umožňující územní plán (viz § 43 odst.3 stavebního zákona). V případě potřeby je možné jako regulaci území použít, např. výškovou regulaci zástavby, charakter zástavby, strukturu zástavby, koeficient zastavění pozemků, aj. regulativy odpovídající územnímu plánu.

2.část

Znění námítky: Jménem svým coby majitele dotčených pozemků, kde bude zoopark, a současně jménem společnosti Zoopark Zájezd o.p.s.: Navrhují, aby pozemky 456,455, 454,453, 445/2,448 (v katastrálním území Zájezd u Buštěhradu, doplnění pořizovatele) byly zahrnuty do areálu zooparku, který lze oplotit; případně jejich část s vymezením biokoridoru a při respektování záplavového území; prosím, aby šlo tyto pozemky zahrnout do zastavitelného areálu, ale netrvám na tom.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu Územního plánu nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: námitce nebude vyhověno a to na základě ustanovení §4 odst.3 zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), kdy lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemky leží na ZPF ochrany I, tzn. nejkvalitnější zemědělská půda. Pořizovatel se domnívá, že nelze konstatovat, že by zájem na realizaci zooparku na dotčených pozemcích převažoval nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Tzn. územní plán nebude navrhovat rozvojové plochy v rozporu s ochranou zemědělského půdního fondu. Požadovaný záměr je dále v rozporu obecnými základními zásadami ochrany ZPF. Z uvedených zásad pak mimo jiné vyplývá, že vymezení ploch k zastavění je třeba realizovat primárně na půdě nezemědělské, případně na zemědělské půdě s nižšími stupni ochrany. Další důvodem pro neakceptaci námítky je, že pozemky 453, 454, 455 a 456 v k.ú. Zájezd u Buštěhradu jsou zcela v záplavovém území Q100 a částečně v aktivní zóně záplavového území (Q20) a pozemek č.445/2 je částečně v Q100 a částečně i v aktivní zóně. Omezení možné výstavby v záplavovém území vyplývá z Požadovaný záměr je v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1, 2,3, konkrétně s bodem č. 26 republikových priorit územního plánování a omezení zástavby v aktivní zóně vyplývá ze zákona č. 254/2001 Sb. vodní zákon.

Pozn.: V plochách zooparku je oplocení přípustným využitím. Podle §18 odst.5) stavebního zákona lze v nezastavěném území za určitých podmínek umístit i oplocení. Podmínkou např. je, že oplocení územní plán výslovně nevylučuje, a to návrh územní plán Zájezd nevylučuje.

3.část

Znění námítky: Jménem svým coby majitele dotčených pozemků, kde bude zoopark, a současně jménem společnosti Zoopark Zájezd o.p.s. Žádám o zařazení pozemku č.459 (v katastrálním území Zájezd u Buštěhradu, doplnění pořizovatele) do zastavitelného areálu zooparku.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu Územního plánu bude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: pořizovatel doporučuje námitce vyhovět z důvodů, že pozemek logicky a provozně navazuje na ostatní plochy zooparku. Pozemek parc.č. 459 v k.ú. Zájezd u Buštěhradu není zemědělským půdním fondem, jedná podle katastru nemovitostí o ostatní plochu. Požadovaný záměr je v souladu obecnými základními zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. Z uvedených zásad pak mimo jiné vyplývá, že vymezení ploch k zastavění je třeba realizovat primárně na půdě nezemědělské, případně na zemědělské půdě s nižšími stupni ochrany.

4.část

Znění námítky: Jménem svým coby majitele dotčených pozemků, kde bude zoopark, a současně jménem společnosti Zoopark Zájezd o.p.s. Navrhují, aby zastavitelnost pozemků

459,461,473,450,465 (v katastrálním území Zájezd u Buštěhradu, doplnění pořizovatele) zahrnovala „chovatelskou činnost a stavby zázemí zooparku.“

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu Územního plánu bude vyhověno částečně.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2) stavebního zákona se odůvodňuje takto: všechny pozemky zařazené do funkčního využití“ plochy specifické zoopark“ možnost umístění staveb a zařízení pro chovatelskou činnost a provoz zooparku v návrhu regulace územního plánu již umožňují a bude toto přípustné využití v územního plánu zachováno.

Pořizovatel se domnívá, že faktický popis regulativu v návrhu územního plánu je odpovídající požadavkům prováděcí vyhlášky o obsahu ploch s rozdílným způsobem využití a není potřeba ho upravovat. Částečně se námitce nevyhovuje a to u dotčených pozemků nezařazených do ploch s rozdílným způsobem využití v návrhu územního plánu“ plochy specifické zoopark“, které nemohou vzhledem ke svému navrženému a stávajícímu využití podmínku obsahovat.

Požadované přípustné využití neodpovídá záměru regulativů ostatních ploch.

5.část.

Znění námítky: Jménem svým coby majitele dotčených pozemků, kde bude zoopark, a současně jménem společnosti Zoopark Zájezd o.p.s. Nesouhlasím s veřejnou čističkou odpadních vod na pozemku 453 (v katastrálním území Zájezd u Buštěhradu, doplnění pořizovatele), a to zejména z důvodů: Na tomto místě má být hlavní vstup a budovy zooparku, na východní části pozemku 449 (v katastrálním území Zájezd u Buštěhradu, doplnění pořizovatele). Nesouhlasím, aby hned naproti byla (pravděpodobně nevzhledná a páchnoucí) čistička. Pozemek 453 je v záplavovém území. Špatná přístupnost fekálními vozy a další technikou. Průjezd páchnoucích fekálních vozů by vážně narušoval kvalitu poskytované služby pro veřejnost - zoologické zahrady. Veřejná ČOV a průjezdy fekálními vozy v bezprostřední blízkosti zoologické zahrady mohou znamenat zdravotní riziko pro chovaná exotická zvířata.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu Územního plánu nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: Návrh územního plánu bez vymezení plochy pro budoucí čističku odpadních vod (ČOV) není možný, protože jak vyplývá ze stavebního zákona a prováděcí vyhlášky, jedním z úkolů územního plánu je vyřešit koncepci technické infrastruktury a s tím souvisí především návrh umístění plochy pro čističku odpadních vod. V platném územním plánu byla je již navržena čistírna odpadních vod v blízkosti Buštěhradského potoka. Její pozice byla v návrhu projednávaného návrhu územního plánu upravena, aby lépe vyhovovala terénním podmínkám s možností využití gravitačního řešení. Výhodou navrženého umístění je i že k pozemku pro ČOV vede stávající účelová komunikace ve vlastnictví obce. ČOV vzhledem ke svému významu pro obec byla a zároveň je navržena jako veřejné prospěšná stavba s možností vyvlastnění. Plocha pro čistírnu odpadních vod je umístěna v blízkosti vodního toku mimo aktivní zónu záplavového území Q20. Nachází se však v hranici stoleté vody Q100. Umístění zcela mimo záplavové území neumožňuje podstata této technické infrastruktury, místní podmínky a požadavek na gravitační řešení odkanalizování obce. Technické a architektonické řešení stavby ČOV není součástí projednávaného návrhu územního plánu, je mimo jeho podrobnost. Čistička odpadních vod musí splňovat stanovené zákonné hygienické limity a na úrovni územního plánu nelze předjímat jejich nerespektování. S ohledem na veřejný zájem zajištění možnosti vyřešení odkanalizování obce a shora uvedené jsme názoru, že námitce nemůže být vyhověno. Navrhovatel není majitelem dotčeného pozemku pro umístění ČOV, ale požadavek je vyhodnocen jako možná námitka a to z důvodu, že nelze vyloučit možnost dotčení pozemků ve vlastnictví navrhovatele.

m) Vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu.

Připomínky podané v rámci společného jednání:

1-Připomínka ze dne 10.5.2016 č.j. OAÚR/360/16 podal Ing. Jan Vašík, adresa: Dřívomonská [redacted], podáno jako připomínky k návrhu územního plánu.

Znění připomínky: Veřejnou vyhláškou Magistrátu města Kladna, Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města, se sídlem nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno (dále jen "pořizovatel"), vyhláška ze dne 20. 4. 2016, bylo oznámeno vystavení návrhu Územního plánu obce Zajezd (dále jen "návrh územního plánu" či "návrh"), kdy touto vyhláškou bylo současně sděleno, že do 30 dnů ode dne doručení vyhlášky může každý u pořizovatele uplatnit písemné připomínky v souladu s ust. § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Podavatel tímto, v souladu se shora uvedenou veřejnou vyhláškou, uplatňuje tyto své připomínky k návrhu územního plánu:

Podavatel uvádí, že je vlastníkem pozemků v obci Zajezd, katastrální území Zajezd u Buštěhradu - pozemku parc. č. 521, o výměře 5209 m², druh pozemku: orná půda, pozemek zapsán na LV č. 135 a dále podílu o velikosti id. 1/3 na pozemku parc. č. 519, o výměře 540 m², druh pozemku: orná půda, pozemek zapsán na LV č. 27, vše vedeno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.

V návrhu územního plánu je řešena mimo jiné základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch. Zpracovatel návrhu územního plánu (Ing. arch. Zdeněk Gottfried) dochází k závěru, že *"ve vymezeném zastavěném území sídel Zajezd a Bůhzdař není dostatek proluk a volných pozemků, aby pokryly eventuální potřebu pro lokální výstavbu."* Návrh územního plánu proto stanovuje celkem 8 nových zastavitelných lokalit. Podavatel těchto připomínek navrhuje, aby vymezení nově zastavitelných území obce Zajezd bylo rozšířeno: konkrétně podavatel navrhuje, aby jako zastavitelné území bylo určeno především i území vymezené shora specifikovaným pozemkem parc. č. 521, k.ú. Zajezd u Buštěhradu (dále jen "Pozemek parc. č. 521" či "Pozemek"), kdy tento svůj návrh odůvodňuje podavatel tak, jak je uvedeno níže.

Podavatel souhlasí s názorem zpracovatele návrhu územního plánu, že současné zastavěné území obce poskytuje minimální možnosti pro novou výstavbu. Současně je s ohledem na výhodnou polohu obce (v blízkosti hlavního města Prahy, spádového města Kladno i páteřní komunikace - rychlostní komunikace R7) i na současný vývoj na realitním trhu podporovaný obdobím ekonomického růstu zřejmé, že zájem o stavbu nových (především) rodinných domů v oblasti bude narůstat. Nadto sama obec dlouhodobě možnosti nové výstavby podporuje a nepřijímá v tomto ohledu žádná omezující opatření - obec počítá i s nutností vybudovat pro nově zastavitelné plochy síť místních a obslužných komunikací. V rámci sídla Bůhzdař, v němž se nachází i předmětný Pozemek parc. č. 521, jsou návrhem územního plánu vymezena dvě nová zastavitelná území Z2.2 a Z2.1. Území Z2.2 je vymezeno pozemkem parc. č. 508, jenž přiléhá k procházející komunikaci a navazuje na zastavěné území v sídle Bůhzdař. Území Z2.1 je vymezeno pozemky parc. č. 547 a 548, jež navazují na zastavěné území sídla Bůhzdař v jeho jižní části. K dané lokalitě musí být prodloužena místní komunikace. Dle názoru podavatele by vymezení Pozemku parc. č. 521 jako nově zastavitelného území nepochybně bylo vhodným rozšířením urbanistické koncepce týkající se rozvoje sídla Bůhzdař. Nově zastavitelná území Z2.2, Z2.1 podporují budování výstavby v severovýchodní a v jižní části sídla Bůhzdař a přirozeně rozšiřují stávající zastavěné území. Pozemek parc. č. 521 se pak nachází v přímé návaznosti na nově vymezené zastavitelné území Z2.1 a budoucí na něm umístěná výstavba by tak žádným způsobem nenarušovala celistvost lokality ani celkový krajinný ráz. S ohledem na očekávatelnou potřebu výstavby nových (rodinných) domů v oblasti a s ohledem na dlouhodobou snahu obce podporovat budování obydlí především pro mladé rodiny se proto jeví jako zcela logické vymezení Pozemku parc. č. 521 jako zastavitelného území, zvláště, když vlastník pozemku, tj. podavatel, dlouhodobě prezentuje svůj záměr výstavby rodinného domu, resp. rodinných domů, na Pozemku. Současně zde dle pohledu podavatele nejsou žádné okolnosti, které by bránily takovému účelovému určení dotčeného Pozemku. S ohledem na vymezení zastavitelného území Z2.1 bude v dané lokalitě prodloužena

místní komunikace, čímž dojde k potřebnému propojení jižní části sídla s jeho středovou zastavěnou částí. Nadto se na daném Pozemku nenachází žádné důležité krajinné prvky a pozemek nepatří mezi bonitně cenné půdy z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu, když náleží do III. stupně ochrany - tedy jedná se o půdu s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, kterou je možno v územním plánování využít pro výstavbu. Podavatel podotýká, že pozemek pare. č. 547, jenž je nově vymezen jako zastavitelné území Z2.1, podléhá témuž stupni ochrany ZPF; pozemek pare. č. 553, jenž je nově vymezen jako zastavitelné území Z2.1 v severovýchodní části sídla Bůhzdař, podléhá dokonce I. třídě ochrany ZPF, přesto je (i s ohledem na záměry vlastníka pozemku), v návrhu územního plánu určen jako zastavitelné území. Cílem územního plánování je zabezpečení trvale udržitelného rozvoje území, a to především z pohledu ochrany přírodních hodnot a zabezpečení možnosti účelného využití území. Současně by při územním plánování nemělo docházet k omezování záměrů vlastníků jednotlivých pozemků, pokud toto není nutné s ohledem na potencionálně převažující zájem na ochraně charakteristických krajinných prvků, významných přírodních lokalit či nejcenějších oblastí zemědělského půdního fondu. V návaznosti na vše výše uvedené proto podavatel tímto navrhuje, aby Pozemek pare. č. 521 byl v územním plánu obce Zájezd určen jako zastavitelné území pro účely výstavby rodinných domů s tím, že bude současně v územním plánu zohledněna potřeba vymezení přístupové komunikace k tomuto pozemku. Podavatel tímto současně žádá o vyrozumění o vyhodnocení této vznesené připomínky k návrhu územního plánu.

Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce nebude vyhověno. Projektant zpracoval v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch v území. Tzn. rozsah navržených zastavitelných ploch v územním plánu je omezen tímto odůvodněním jejich potřeby. Projektant na základě zadání územního plánu vycházel při vymezení zastavitelných ploch především z řešení území dle platného Územního plánu obce (ÚPO). Při výpočtech potřeby vycházel z odborných odhadů potřeby, vývoje počtu obyvatel, vývoje dosavadní využitelnosti ploch vymezených k zástavbě v ÚPO. Návrh rozhodnutí o námitce akceptuje Politiku územního rozvoje ČR a to jako jeden z závazných koncepčních dokumentů, republikové priority, např. bod 16) „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexnímu řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků,...“ nebo bod 20) „Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit...“

2-Připomínka ze dne 24.5.2016, č.j.OAÚR/420/16 podal [redacted] Josef Bartoš, adresa: Zájezd [redacted], podáno jako připomínky k návrhu územního plánu.

1.část připomínky.

Znění připomínky: Věc: Připomínky k návrhu územního plánu Zájezd. Předkládám následující připomínky k návrhu územního plánu pro obec Zájezd: Pozemek č. par.437 (v katastrálním území Zájezd u Buštěhradu, doplnění pořizovatele). Požaduji označit jako polní cesta v souladu s pozemkovými úpravami, kde je označena jako NC 8. Jedná se o obnovení původní historické cesty.

Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce bude vyhověno. Požadovaná úprava je z urbanistického hlediska možná. Úpravou dochází k akceptaci pozemkových úprav katastrálního území Zájezd u Buštěhradu .

2.část připomínky.

Znění připomínky: Pozemek č.par.512 požaduji označit jako polní cesta v souladu s pozemkovými úpravami, kde je označena jako NC 10 (zkrácená verze). Jedná se o přístup k pozemkům za potokem č.par.504 až 508 (v katastrálním území Zájezd u Buštěhradu, doplnění pořizovatele).

Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce bude vyhověno. Požadovaná úprava je z urbanistického hlediska možná. Úpravou dochází k akceptaci řešených pozemkových úprav v katastrálním území Zájezd u Buštěhradu.

3.část připomínky.

Znění připomínky: V textové části jsou použity zkratky, např. ZÚR, PÚR a další, doplnit vysvětlení jejich významu.

Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce bude vyhověno. Požadavek navrhovatele je oprávněným požadavkem na úpravu dokumentace s ohledem k její srozumitelnosti.

3-Připomínka ze dne 30.5.2016 č.j.OAÚR/453/16 podal Ing. Václav Studnička nar. 6.7.1956, adresa: [redacted], podáno jako připomínky k návrhu územního plánu.

1.část připomínky.

Znění připomínky: Magistrátem města Kladna je jako pořizovatelem pořizován územní plán obce Zájezd, K návrhu územního plánu Zájezd (dále též jen „ÚP Zájezd“) vznášíme tyto připomínky, a to ve vztahu k (území dotčené připomínkou) funkční a prostorové regulaci pozemků p. č. st. 88, st. 89, st. 90, st. 91, st. 92, 421, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 403, 405, k.ú. Zájezd u Buštěhradu, a to z těchto důvodů: Jsme vlastníky pozemků p. č. st. 88 (se stavbou č. p. 6), st. 89 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 90 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 91 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 92 (se zem. stavbou bez č. p.), 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429 k. ú. Zájezd u Buštěhradu, obec Zájezd, které jsou řešeny pořizovaným návrhem ÚP Zájezd. Převážná část těchto (ale i dalších) nemovitostí tvoří uzavřený areál zemědělsko - hospodářských staveb a s nimi souvisejících pozemků, využitých jako jezdeckých areál. Navrhované podmínky ÚP Zájezd pro využití těchto pozemků, jakož i výše uvedených pozemků přímo s těmito pozemky sousedících, (regulativy funkčního a prostorového využití) se přímo dotýkající našich vlastnických práv k těmto nemovitostem, a to zejména ve vztahu k uvedenému: Funkční využití pozemků p. č. 430 a 432 k.ú. Zájezd u Buštěhradu (plocha DM). Jak již je uvedeno výše, uvedené nemovitosti (zejména pozemky p. č. st. 88, st. 89, st. 90, st. 91, st. 92, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 403, 405 k. ú. Zájezd u Buštěhradu) tvoří uzavřený areál zemědělsko - hospodářských staveb a s nimi souvisejících pozemků a ploch, využitých jako jezdeckých areál. Oba pozemky p. č. 430 a 432 jsou součástí uvedeného uzavřeného areálu. Předmětný areál je využíván jako jezdecké centrum, kde jsou ustájeny a chovány koně, tj. je využíván k funkci odpovídajícímu územnímu plánu. V katastru nemovitostí jsou tyto pozemky vedeny jako druh ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha. Tomu odpovídá i jejich skutečné využití uvnitř daného areálu - jedná se o manipulační plochy, nikoli o místní komunikaci (pro které se vymezují plochy DM). Na obou předmětných pozemcích je panelová cesta, která je v našem vlastnictví a slouží výlučně jako obslužná zpevněná plocha pro účely provozu daného uzavřeného areálu. Panelová cesta na pozemku p.č. 430 je jedinou možnou přístupovou komunikací do areálu z veřejné komunikace. Na pozemku p. č. 430 se (bezprostředně za příjezdovou branou do oploceného areálu) nachází stavba v našem vlastnictví - dezinfekční brod. Tato stavba je nedílnou součástí oploceného areálu (viz kolaudační rozhodnutí ze dne 27. 12. 1985, VÚP/3664/1985. Kav, vydané ONV Kladno na stavbu „Šlechtitelská stanice prasnic“), plní předepsanou veterinární funkci a je neslučitelná s funkcí, kterou má plnit místní komunikace. Na pozemku p.č. st. 88 stojí stavba č.p. 6, jejíž severní průčelí s hlavním vstupem do budovy přímo lícuje s hranicí mezi pozemky p.č. 430 a st. 88. Z budovy č.p. 6 by se tak vstupovalo přímo do místní komunikace. Pozemek p.č. 430 nemá odpovídající šířku, aby mohl plnit v ÚP Zájezd navrhnutou „komunikaci DM na severním okraji stávajícího areálu VZ (severovýchod obce Zájezd- jezdecký areál), která by měla sloužit pro dopravní obsluhu navazující zastavitelné plochy Z1.2-SV severně a zajistit prostupnost území severní stranou kolem obce.“ Severně od pozemků p.č. 430 a 432 jsou na pozemcích p.č. 403, 405 a 431 umístěny stavby

oplocení, odvodnění komunikace, přípojky elektro, vody a veřejné osvětlení, které jsou nedílnou funkční a technickou součástí jezdeckého areálu a které jsou v našem vlastnictví, jak naposled potvrdil Magistrát města Kladna, odbor výstavby, oddělení stavebně - správní ve sdělení ze dne 10.12.2013, spis. zn.: výst/4591/12/Šme/330. Tyto naše stavby neumožňují, aby pozemky severně od pozemků p.č. 403, 405 a 431 v zastavitelné ploše Z1.2 byly dopravně obslouženy z komunikace DM v ÚP Zájezd navrhnoutou na pozemcích p.č. 430 a 432. Uvedené pozemky p.č. 430 a 432 tedy neplní funkci plochy DM navržené v ÚP Zájezd a s ohledem na skutečný stav v území (nacházejí se uvnitř oploceného areálu užívaného k chovu a ustájení koní) ani plnit nemohou. Není pravdivé tvrzení uvedené v ÚP Zájezd, že se jedná o komunikaci, která „dnes prochází po severní hraně jezdeckého areálu“, neboť se jedná o panelovou cestu, nacházející se ovšem uvnitř uzavřeného areálu. Rovněž není zcela pravdivé tvrzení v ÚP Zájezd, že se jedná o komunikaci, „která byla součástí místní komunikační sítě už v dobách, kdy se začal budovat původní areál vepřína. Komunikace tehdy procházela severní stranou podél hranice obce směrem na východ a zpřístupňovala zemědělské plochy severní a východní pozice“. V této souvislosti je nutné poukázat na rozhodnutí ONV Kladno, odbor výstavby a územního plánování, ze dne 15. 10. 1984, VÚP 2760/84-Ve, o umístění stavby, kterým byla část pozemku č. k. 300/1 („od počátku areálu až po jeho konec“), tj. v rozsahu odpovídajícím nyní pozemkům p. č. 430 a 432 k. ú. Zájezd u Buštěhradu, funkčně začleněna do oploceného areálu (tehdy využívaného jako šlechtitelská stanice). Jsme právními nástupci JZD Mír Slatina, v jehož prospěch bylo dané rozhodnutí vydáno. Tento subjekt též vybudoval jako kompenzaci tohoto rozhodnutí nové napojení cesty „podél větrolamu“ na obecní komunikaci. Vzhledem k výše uvedenému i vzhledem ke skutečnému stavu věci tedy žádáme, aby dané pozemky byly začleněny do funkční plochy VS vymezené pro daný areál, protože k tomuto (uzavřenému) areálu prostorově i funkčně přináleží.

Žádáme tedy, aby pro pozemky p. č. 430 a 432 k. ú. Zájezd u Buštěhradu bylo stanoveno funkční využití VS - plochy smíšené výrobní.

Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce nebude vyhověno. Požadavek je z dopravního hlediska nevhodný. Požadované řešení by výrazně zhoršilo průchodnost území.

2.část připomínky.

Znění připomínky: Funkční využití pozemků p. č. 403, 405, 431 k.ú. Zájezd u Buštěhradu (plocha SV). Jak je specifikováno výše pod bodem 1. rovněž pozemky p. č. 403, 405, 431 jsou součástí uvedeného, uzavřeného jezdeckého areálu. Jak je uvedeno výše, na těchto pozemcích se nacházejí stavby, které jsou v našem vlastnictví, jsou funkčně a technicky nedílnou součástí jezdeckého areálu a byly takto zkolaudovány jako součást stavby „Šlechtitelské stanice prasec“ kolaudačním rozhodnutím ze dne 27. 12. 1985, VÚP/3664/1985. Kav, vydané ONV Kladno. Uvedené pozemky p.č. 403, 405, 431 tedy neplní funkci plochy SV navržené v ÚP Zájezd a s ohledem na skutečný stav v území (nacházejí se uvnitř oploceného areálu užívaného k chovu a ustájení koní) ani plnit nemohou. Vzhledem k výše uvedenému i vzhledem ke skutečnému stavu věci tedy žádáme, aby dané pozemky byly začleněny do funkční plochy VS vymezené pro daný areál, protože k tomuto (uzavřenému) areálu prostorově i funkčně přináleží. Žádáme tedy, aby pro pozemky p. č. 403, 405, 431 k. ú. Zájezd u Bustěhradu bylo stanoveno funkční využití VS - plochy smíšené výrobní.

Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce nebude vyhověno. Požadavek je z dopravního hlediska nevhodný. Požadované řešení by výrazně zhoršilo průchodnost území.

3.část připomínky.

Znění připomínky: Výšková regulace v ploše VS vymezené na pozemcích p. č. st. 88. st. 89. st. 90. st. 91. st. 92. 425. 426. 427. 428 k. ú. Zájezd u Buštěhradu (max. 2 NP). V dané funkční ploše stojí dům č. p. 6, který má 2 NP a půdu. Využití této půdy k vestavbě podkroví (aniž by se zvyšovala výška střechy) by daným regulativem (max. 2 NP) bylo neodůvodněně limitováno. Žádoucí je tedy doplnit regulaci pro stávající stavby v ploše VS, obdobně jako je navrženo v plochách SV, u stávajících objektů možnost vestavby podkroví jako 3. NP, bez navýšení stavby). Žádáme tedy, aby ve funkční ploše VS vymezené na pozemcích p. č. st. 88. st. 89. st. 90. st. 91. st.

92. 425. 426. 427. 428 k. ú. Zájezd u Bustěhradu byly podmínky prostorového uspořádání doplněné o regulativ - možnost u stávajících objektů vestavby podkroví jako 3.NP, bez zvýšení stavby.

Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce bude vyhověno. Požadavek je možné považovat z hlediska prostorové regulace území za možný.

4.část připomínky.

Znění připomínky: Funkční využití pozemku p. č. 429 k. ú. Zájezd u Buštěhradu (plocha W)

Na daném pozemku se nachází kolaudovaná požární nádrž, která je provozně spjata se stávajícími stavbami a jejich účelem ke dni kolaudace (kolaudační rozhodnutí ze dne 27. 12. 1985, VÚP/3664/1985. Kav, vydané ONV Kladno). Její funkce a smysl a především umístění v areálu je výhradně spojené s životností stávajících staveb a jejich určením. Přemístění požární nádrže v budoucnu na jiné místo v rámci areálu není vyloučené. Vymezení pozemku p. č. 429 jako funkční plochy VV- plochy vodní a vodohospodářské nemá pro územní rozvoj obce Zájezd žádný smysl. Současně však takové funkční určení této parcely by mohlo být neodůvodněným limitem v případných budoucích záměrech v daném areálu. Žádáme, aby pozemek p.č. 429 byl funkčně určen shodně jako ostatní pozemky areálu, stejně jako je v stávajícím územním plánu obce Zájezd. Žádáme tedy, aby pro pozemek p. č. 429 k. ú. Zájezd u Buštěhradu bylo stanoveno funkční využití VS - plochy smíšené výrobní.

Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce bude vyhověno. Požadavek je možné považovat z urbanistického hlediska za možný.

5.část připomínky.

Znění připomínky: Funkční využití částí pozemků p. č. 421. 423 a 424 k. ú. Zájezd u Buštěhradu (plochy NS a NZ). které jsou ve stávajícím územním plánu obce vymezeny jako plocha ZPnl. Ve stávajícím územním plánu obce Zájezd je pro zajištění dalšího rozvoje jezdeckého areálu vymezena plocha ZPnl, která zajišťuje možnosti rozšíření provozovaných aktivit na pozemky přímo přiléhající ke stávajícímu jezdeckému areálu. ÚP Zájezd je tato plocha zmenšena (je vypuštěno rozšíření jižním směrem), přičemž jako odůvodnění tohoto je v odůvodnění uvedeno: „Při vyhodnocení možností využití těchto pozemků bylo zjištěno, že terénní rozdíl, který činí téměř 6 m neumožňuje postupný rozvoj jezdeckého areálu jižním směrem. Z toho důvodu byla ponechána pro rozvoj areálu pouze plocha podél východní strany.“ K tomuto je třeba uvést, že daný terénní rozdíl není nikterak limitující pro rozšíření jezdeckého areálu - charakter užívání tohoto areálu není nikterak vázán na to, že by všechny plochy musely být v rovině, tj. že by mezi jednotlivými částmi areálu nemohl být terénní rozdíl. Terénní rozdíl 6 m tedy nemůže být relevantním důvodem pro změnu (zmenšení) dané funkční plochy. Naopak toto by znemožnilo plánované využití plochy podél jižní strany areálu (v aktuálním územním plánu vedenou jako plocha ZP) ke skladování sena a vybudování staveb s tím souvisejících. Na základě aktuálního, platného územního plánu obce Zájezd jsme již realizovali úkony k výstavbě seníků v předmětné ploše podél jižní strany areálu. Žádáme tedy, aby pro pozemky p. č. 421, 423 a 424 k. ú. Zájezd u Buštěhradu bylo stanoveno (jako návrh) funkční využití VS - plochy smíšené výrobní, a to ve stejném rozsahu, jako je ve stávajícím územním plánu obce vymezena funkční plocha ZPnl. Jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru. Výše navrhovaná omezení využití výše specifikovaného území (především vymezení místní komunikace v ploše našeho uzavřeného areálu, stanovení výškové regulace max. 2 NP, vymezení plochy VV v areálu a zmenšení plochy pro rozvoj jezdeckého centra) by zároveň způsobilo nepřipustné omezení našich vlastnických práv k našim výše uvedeným nemovitostem, což by bylo rozporné s odíranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle čl. 1

Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, a to s ohledem na to, že - jak vyplývá z již výše uvedeného - tato regulace se zejména neopírá o legitimní důvody a nerespektuje podmínku minimalizace zásahu. Jestliže je z výše uvedeného zřejmé, že se v místě nenachází a s ohledem na existenci uzavřeného areálu nemůže nacházet místní komunikace, že není s ohledem na stávající stavby důvodné stanovení výškové regulace max. 2 NP, že se v areálu nenachází vodní plocha s vodohospodářským využitím a že není důvodu omezovat plochy vymezené ve stávajícím ÚP pro rozvoj areálu, potom zde též nemůže být ani dán legitimní důvod pro omezení našich vlastnických práv k našim výše uvedeným nemovitostem tak, jak je navrhováno v ÚP Zajezd.

Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce nebude vyhověno. Požadavek je považován z urbanistického hlediska jako nevhodný.

Připomínky podané v rámci veřejného projednání.

Připomínka ze dne 27.12. 2017, č.j. OAÚR/2/18, podal

[redacted], podáno jako námítka. Pro pozemek č. 421 v k.ú. Zajezd u Buštěhradu byla tato část podání vyhodnoceno jako připomínka nikoliv námítka. Dotčená parcela je ve vlastnictví jiné fyzické osoby než navrhovatele, tudíž je tato část podání byla vyhodnocena jako připomínka.

Znění připomínky: vznášíme tyto námítky, a to ve vztahu k (území dotčené námítkami) funkční regulaci pozemků p. č. 421, 423, 424, 430, 431, 432, 403, 405 k. ú. Zajezd u Buštěhradu, a to z těchto důvodů: Jsme vlastníky pozemků p. č. st. 88 (se stavbou č. p. 6), st. 89 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 90 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 91 (se zem. stavbou bez č. p.), st. 92 (se zem. stavbou bez č. p.), 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429 k. ú. Zajezd u Buštěhradu, obec Zajezd, které jsou řešeny pořizovaným návrhem ÚP Zajezd. Převážná část těchto (ale i dalších) nemovitostí tvoří uzavřený areál zemědělsko - hospodářských staveb a s nimi souvisejících pozemků, využitých jako jezdeckých areál.

Navrhované podmínky ÚP Zajezd pro využití pozemků tvořících území dotčené těmito námítkami, které jsou v našem vlastnictví nebo přímo s našimi pozemky sousedí, (regulativy funkčního využití) se přímo dotýkají našich vlastnických práv k našim výše uvedeným nemovitostem, a to zejména ve vztahu k uvedenému.

Funkční využití částí pozemků p. č. 421, 423 a 424 k. ú. Zajezd u Buštěhradu (plochy NS a NZ), které jsou ve stávajícím územním plánu obce vymezeny jako plocha ZPnl. Ve stávajícím územním plánu obce Zajezd je pro zajištění dalšího rozvoje jezdeckého areálu vymezena plocha ZPnl, která zajišťuje možnosti rozšíření provozovaných aktivit na pozemky přímo přiléhající ke stávajícímu jezdeckému areálu. ÚP Zajezd je tato plocha zmenšena (je vypuštěno rozšíření jižním směrem), přičemž jako odůvodnění tohoto je uvedeno: „Při vyhodnocení možností využití těchto pozemků bylo zjištěno, že terénní rozdíl, který činí téměř 6 m neumožňuje postupný rozvoj jezdeckého areálu jižním směrem. Z toho důvodu byla ponechána pro rozvoj areálu pouze plocha podél východní strany“. K tomuto je třeba uvést, že daný terénní rozdíl není nikterak limitující pro rozšíření jezdeckého areálu - charakter užívání tohoto areálu není nikterak vázán na to, že by všechny plochy musely být v rovině, tj. že by mezi jednotlivými částmi areálu nemohl být terénní rozdíl. Terénní rozdíl 6 m tedy nemůže být relevantním důvodem pro změnu (zmenšení) dané funkční plochy. Naopak toto by znemožnilo plánované využití plochy podél jižní strany areálu (v aktuálním územním plánu vedenou jako plocha ZP) ke skladování sena a vybudování staveb s tím souvisejících. Na základě aktuálního, platného územního plánu obce Zajezd jsme již realizovali přípravné úkony k výstavbě seníků v předmětné ploše podél jižní strany areálu. K připomínce vznesené v tomto smyslu se v návrhu odůvodnění ÚP Zajezd uvádí, že tento „požadavek je možné považovat z urbanistického hlediska jako nevhodný“. K tomuto uvádíme, že toto tvrzení je zcela obecné a není z něj zřejmé, v čem by bylo možno „považovat“ daný požadavek za „urbanisticky nevhodný“.

Zejména je však nutno k tomuto uvést, že není důvodu, proč považovat uvedený požadavek za urbanisticky nevhodný, když naopak je požadované funkční využití v tomto místě vhodné - jedná se o lokalitu navazující na stávající zastavěné území obce a na stávající jezdecký areál.

Skutečnost, že daný požadavek nemůže být urbanisticky nevhodný, je potvrzena též tím, že se jedná o plochu, která již k požadovanému účelu je vymezena ve stávajícím územním plánu obce, a tedy je touto územně plánovací dokumentací již prověřeno a potvrzeno, že je v souladu s urbanistickou koncepcí obce. Navíc vypuštění dané plochy oproti stávajícímu územnímu plánu obce jev rozporu s tím, co deklaruje sám ÚP Zájezd. ÚP Zájezd se uvádí (str. 17), že „*obsah územního plánu bude vycházet z řešení území podle platného územního plánu obce Zájezd. - splněno*“ Toto však splněno není, neboť obsah ÚP Zájezd nevychází z řešení podle platného územního plánu obce Zájezd. Dále se v ÚP Zájezd uvádí (str. 19): „Dále bylo požadováno vycházet ze stávajícího platného územního plánu. Do nového územního plánu byly převzaty zastavitelné plochy s vyhodnocením jejich dosavadního využití. Ani toto konstatování není pravdivé, neboť nebylo vycházeno ze stávajícího platného územního plánu obce a nebyly převzaty zastavitelné plochy jím vymezené, jak je uvedeno v této námitce. Vzhledem k výše uvedenému je tedy třeba namítnout, že pro zmenšení území určeného pro daný areál tak, jak je vymezen ve stávajícím územním plánu plochou ZPnl, není dán žádný důvod, naopak je důvodu, aby tento rozsah zůstal i v ÚP Zájezd zachován. Žádáme tedy, aby pro pozemky p. č. 421, 423 a 424 k. ú. Zájezd u Buštěhradu bylo stanoveno jako návrh, funkční využití VS - plochy smíšené výrobní, a to ve stejném rozsahu, jako je ve stávajícím územním plánu obce vymezena funkční plocha ZPnl. Vzhledem k výše uvedenému podáváme tyto námitky proti návrhu Územního plánu Zájezd a shrnujeme, že nesouhlasíme s:navrženým funkčním využitím částí pozemků p. č. 421, 423 a 424 k. ú. Zájezd u Buštěhradu (plochy NS a NZ), které jsou ve stávajícím územním plánu obce vymezeny jako plocha ZPnl a i nadále žádáme, aby pro pozemky p. č. 421, 423 a 424 k. ú. Zájezd u Buštěhradu bylo stanoveno (jako návrh) funkční využití VS - plochy smíšené výrobní, a to ve stejném rozsahu, jako je ve stávajícím územním plánu obce vymezena funkční plocha ZPnl.

Návrh řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce bude pro část pozemku parc.č.421v k.ú. Zájezd u Buštěhradu vyhověno. Pro pozemek č. 421 v k.ú. Zájezd u Buštěhradu byl požadavek vyhodnocen jako podaná připomínka nikoliv námitka. Dotčená parcela je ve vlastnictví jiné fyzické osoby než navrhovatele, tudíž je tato část vyhodnocena jako připomínka nikoliv námitka. Důvodem akceptace podané této části připomínky je, že v platném územním plánu mají části dotčených pozemků navrženo funkční využití „zóna zemědělsko průmyslová“ a to jako návrh zastavitelné plochy. V rámci pořízení platného územního plánu byl vydán souhlas dotčeným orgánem s nezemědělským využitím zemědělského půdního fondu na částech dotčených pozemků. V rámci projednání již platného územního plánu byl rozvojový záměr odsouhlasen i ostatními dotčenými orgány. Pořizovatel doporučuje zabezpečit kontinuitu řešení územně plánovací dokumentace ploch v daném území. Pozemky č. 421, 423, které jsou předmětem podané námitky, jsou v plochách zemědělského půdního fondu s II. třídou ochrany.

2) Grafická část odůvodnění (zpracovaná projektantem) je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy:

- **Koordinační výkres**, v měřítku 1:5 000
- **Výkres širších vztahů**, v měřítku 1:100 000
- **Výkres předpokládaných záborů půdního fondu**, v měřítku 1 : 5 000

Poučení: proti Územnímu plánu Zájezd vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).



Mgr. Luboš Kratochvíl, MBA
starosta obce



Vladimír Hladík
místostarosta obce

otisk úředního razítka obce:



Účinnost:

Vydáno dne 26.8.2021. Opatření obecné povahy nabylo účinnosti dnem doručení veřejnou vyhláškou, tj.15 dnem po vyvěšení na úřední desce. Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dne 21.9.2021.