

Obecní úřad Senohraby
Příčná 61
251 66 Senohraby

DO DATOVÉ SCHRÁNKY [967b6bm]

V Praze dne 14. října 2024

Podatelka: **Marcela Pavlíková**, nar. 30. 10. 1963,
bytem Na Ježově 357, 251 66 Senohraby

právně zastoupena: **JUDr. Jiřím Dubou, advokátem**, ev. č. ČAK: 15925,
DUBA Legal s.r.o., advokátní kancelář,
se sídlem Praha 5, Svornosti 985/8, PSČ 150 00

Námítky dotčené osoby proti návrhu změny č. 1 územního plánu Senohraby

Přílohy:

- Plná moc
- dále dle textu

I. Úvod

- (1) Dne 15. 10. 2024 v 17.00 hodin proběhne v Hotelu Sen veřejné projednání návrhu změny č. 1 územního plánu obce Senohraby (dále jen „Návrh změny č. 1“).
- (2) Obsahem Návrhu změny č. 1 územního plánu obce Senohraby je mimo jiné změna využití pozemku parc. č. 334/3 v k.ú. Senohraby, obec Senohraby, zapsaného na LV č. 1208 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ (dále jen „Pozemek“).
- (3) Na základě územního plánu obce Senohraby, vydaného dne 12. 9. 2022, který nabyl účinnosti dne 5. 10. 2022, byl Pozemek z menší části vymezen jako plocha B153 – Bydlení v rodinných domech, městské a příměstské a ve zbylé části byl vymezen jako plocha NSpl – Plocha smíšeného nezastavěného území, lesní a přírodní.
- (4) Na základě Návrhu změny č. 1 územního plánu má být nově celý Pozemek vymezen jako plocha B153 – Bydlení v rodinných domech, městské a příměstské.
- (5) Podatelka je touto změnou dotčena, a proto v zákonné lhůtě podává proti Návrhu změny č. 1 územního plánu Senohraby námitky, které odůvodňuje níže.

II.

Dotčené nemovitosti a aktivní legitimace podatelky

- (6) Podatelka je vlastníkem nemovitosti: pozemku parc. č. st. 736, jehož součástí je stavba s č. p. 357, rodinný dům, a pozemku parc. č. 262/17, vše v k.ú. Senohraby, obec Senohraby, vše zapsáno na LV č. 967 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ (dále jen „Dotčené nemovitosti“).
- (7) Dotčené nemovitosti užívá podatelka ke stálému bydlení a tyto jsou v bezprostřední blízkosti změnou dotčené lokality, přičemž podatelka se obává dotčení svých vlastnických práv k Dotčeným nemovitostem hlukem, prachem, vibracemi, výfukovými plyny a zvýšením dopravy. Podatelka je zároveň v případě přijetí Návrhu změny č. 1 dotčena na svém právu na příznivé životní prostředí.

III.

Námitky

- (8) **Podatelka nesouhlasí jak s navrhovanou změnou využití Pozemku, tak i s výstavbou nových domů na tomto Pozemku.** Tato zamýšlená činnost bezpochyby povede ke zvýšení hlukových a pachových imisí vnikajících na Dotčené nemovitosti a zároveň touto změnou územního plánu dojde k nenávratnému zničení lokality výskytu mnoha chráněných živočichů, což je nejenom v rozporu s veřejným zájmem na ochranu životního prostředí, ale taktéž se jedná o zásah do práva podatelky na ochranu životního prostředí.
- (9) **Podatelka, coby vlastník shora uvedených Dotčených nemovitostí, tímto v souladu s § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve spojení s § 334a odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, podává proti Návrhu změny č. 1 územního plánu Senohraby v zákonné lhůtě následující námitky:**

- a) Nezákonnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch;
- b) Vypracování Návrhu změny č. 1 územního plánu bylo provedeno dle neaktuálního metodického pokynu pro vymezení zastavěného území Ministerstva pro místní rozvoj;
- c) Neposouzení vlivu na životní prostředí;
- d) Narušení základního práva na příznivé životní prostředí;
- e) Nedostatek územní studie či jiného analytického podkladu ke zkoumání dopadu navrhované změny na dopravní situaci v dané lokalitě.

IV. Odůvodnění

A. Nezákonnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch

- (10) Dle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006, stavební zákon (dále jen „StZ“), platí, že *„cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“*
- (11) Dle § 18 odst. 4 StZ platí, že *„územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“*
- (12) Dle § 55 odst. 4 StZ platí, že *„další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“*
- (13) Navrhovanou změnou územního plánu má dojít k vymezení dalších zastavitelných ploch, konkrétně rozšíření plochy BI53 – Bydlení v rodinných domech, městské a příměstské.
- (14) Ohledně povinnosti prokázat potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch je v odůvodnění Návrhu změny č. 1 územního plánu uvedeno: *„Rozšíření původní zastavitelné plochy BI53 je navrhováno zejména z důvodu, protože před vydáním nového územního plánu byly dotčené pozemky v intravilánu obce. Investor získal pro svůj záměr výstavby 8 rodinných domů všechny potřebné souhlasy dotčených orgánů, již ale nestihl vydání územního rozhodnutí před vydáním nového územního plánu.“*
- (15) **Takové odůvodnění je vzhledem k judikatuře Nejvyššího správního soudu zabývající se vymezením potřebnosti nových zastavitelných ploch zcela zjevně nezákonné.**
- (16) Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 21. 4. 2010, sp. zn. 8 Ao 1/2010, uvedl, že *„smyslem a cílem územního plánování je komplexní řešení funkčního využití území a vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Územní plán je přijímán k*

zajištění veřejného zájmu, obecného dobra. Tyto hodnoty musí být nejen pojmenovány a specifikovány, ale také věrohodně doloženy.“ A dále, že „nelze mít za to, že na schválení konkrétní úpravy územního plánu existuje individuální subjektivní právo.“

- (17) Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je odůvodněna subjektivním zájmem developera (spol. METRENIA, a.s.) na výstavbu rodinných domů, což je vzhledem ke shora uvedenému rozsudku Nejvyššího správního soudu odůvodnění nezákonné, když upřednostňuje soukromý zájem nad zájmem veřejným.
- (18) Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 30. 8. 2017, sp. zn. 6 As 67/2017, k výkladu § 18 odst. 4 StZ uvedl, že *„uvedené ustanovení nelze chápat tak, že by úplně zapovídalo obci vymežit na svém území nové zastavitelné plochy. Vymezení těchto ploch však musí být odůvodněno zejména s ohledem na potenciál rozvoje území a využití stávajícího zastavěného území, přičemž obligatorní součástí odůvodnění územního plánu je vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.“*
- (19) Uvedené se vztahuje i na změnu, kterou se vymezují další zastavitelné plochy, a proto shora uvedené hodnocení mělo být součástí odůvodnění potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.
- (20) Jak již však bylo řečeno, potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch je odůvodněna soukromým zájmem developera.
- (21) Stavební zákon ve znění účinném v době pořizování změny územního plánu již sice nevyžaduje prokazovat nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy, nicméně reálné využití rozvojových lokalit vymezených stávajícím územním plánem bude zcela jistě důležitým podkladem pro rozhodnutí, zda je potřeba veřejnému zájmu na vymezení nových zastavitelných ploch dát přednost před dalšími veřejnými zájmy jako je například zachování životního prostředí.
- (22) Je třeba myslet na to, že v rámci odůvodnění aktuálního územního plánu obce Senohraby, účinného teprve od 5. 10. 2022(!), se v bodě 10 podrobně počítalo s budoucím rozvojem obce. Dle podatelky tedy není objektivně obhajitelný důvod pro vymezení dalších zastavitelných ploch, když stávající kapacity vymezené aktuálním územním plánem jsou dostatečné.
- (23) Tento závěr podporuje taktéž komentářová literatura, když uvádí, že *„po obcích lze proto oprávněně žádat, aby nová zastavitelná území vymezovaly jen "na základě důkladné a podrobně odůvodněné analýzy využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch. Taková analýza přitom není samoučelná. Je-li jejím výsledkem závěr, že zastavěné území není doposud racionálně využito, popř. závěr zpochybňující potřebu vymezení zastavitelných ploch, musí takovému závěru odpovídat i obsah územního plánu.“¹*
- (24) Ze všech shora uvedených důvodů je Návrh změny č. 1 územního plánu v rozporu s hmotným právem.

¹ VÁVROVÁ, E., DOLEŽALOVÁ, V., KNECHT, M., ZAHUMENSKÁ, V., KONEČNÁ, D., HUMLÍČKOVÁ, P., ČERNÍN, K., STRAKOŠ, J. *Stavební zákon: Praktický komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer.

B. Vypracování Návrhu změny č. 1 územního plánu bylo provedeno dle neaktuálního metodického pokynu pro vymezení zastavěného území Ministerstva pro místní rozvoj

- (25) Bod I.1 odůvodnění Návrhu změny č. 1 územního plánu uvádí: „Aktualizace zastavěného území byla provedena dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. a metodického pokynu Vymezení zastavěného území Ministerstva pro místní rozvoj (duben 2007).“
- (26) V odůvodnění Návrhu změny č. 1 územního plánu je v bodě D rovněž uvedeno: „Zastavěné území bylo vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. a dle metodického pokynu Vymezení zastavěného území Ministerstva pro místní rozvoj (duben 2007), další úkony budou provedeny v souladu se SZ“.
- (27) Podatelka k tomu namítá, že poukazovaný metodický pokyn Vymezení zastavěného území Ministerstva pro místní rozvoj (2007) je již od roku 2023 zrušený. Obec, resp. zpracovatel, se proto při zhotovování návrhu změny územního plánu neřídili aktuálně platným metodickým pokynem.
- (28) Zpracovatel měl namísto toho vycházet z aktuálně platné metodiky pro vyhodnocování potřeby zastavitelných ploch, vydané Ministerstvem pro místní rozvoj, č.j. MMR-1640/2022-81. Jak ale vyplývá z odůvodnění projednávaného návrhu, tímto závazným dokumentem se zpracovatel a ani obec neřídili.
- (29) Jak vyplývá z ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu, tyto metodické pokyny jsou pro obce při vymezení zastavěného území závazné (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 3. 2023, č.j. 2 As 197/2021-40).
- (30) Pokud se tedy obec neřídila aktuálně platným a účinným zněním metodického pokynu pro vymezení zastavěného území, vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj, jedná se o zjevnou vadu zakládající neplatnost projednávaného Návrhu změny č. 1 územního plánu.

C. Neposouzení vlivu na životní prostředí

- (31) K pořízení Návrhu změny č. 1 územního plánu (rozšíření plochy pro bydlení B153) vydal Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad“) dne 9. 11. 2022 stanovisko, sp. zn. SZ_131838/2022/KUSK/2 (dále jen „Nové stanovisko“), kterým sdělil, že:
- Stanoviskem ze dne 16. 8. 2022, č. j. 095426/2022/KUSK (dále jen „Původní stanovisko“), již byl vyloučen významný vliv předložené koncepce na předmět ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti;
 - Původním stanoviskem byla koncepce posouzena orgánem ochrany přírody z pohledu ostatních zájmů hájených orgánem ochrany přírody, zejména z hlediska zvláště chráněných území, z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních systému ekologické stability a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti;
 - Nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Návrhu změny č. 1 územního plánu Senohraby na životní prostředí, což odůvodnil tak, že nelze očekávat významný negativní vliv na životní prostředí a zdraví obyvatel.
- (32) Krajský úřad jinými slovy sdělil, že stanoviska, která vydal při schvalování územního plánu obce Senohraby, jsou dále v platnosti a již se vůbec nezabýval tím, že všechna stanoviska vycházela

z územního plánu v jeho původní podobě, který na řešeném pozemku vymezuje plochu NSpl, nikoli plochu BI, a proto nelze dříve vydaná stanoviska Krajského úřadu pouze mechanicky převzít na navrhovanou změnu.

- (33) V aktuálně platném a účinném územním plánu je nyní projednávanou změnou územního plánu dotčena plocha NSpl – Plocha smíšeného nezastavěného území, lesní a přírodní, ve které se nachází jeden ze skladebných částí územního systému ekologické stability interakční prvek funkční: IP 1 – V žlábkách, přičemž změnou využití dotčeného území dojde ke kompletnímu zničení tohoto prvku ochrany přírody a krajiny.
- (34) Dále je potřeba dodat, že navrhovatel Návrhu změny č. 1, společnost METRENIA, a.s., podávala námítky již při schvalování aktuálně účinného územního plánu, kdy shodně jako u této změny požadovala celý řešený pozemek zařadit do plochy BI – bydlení individuální.
- (35) V odůvodnění vypořádání námitek společnosti METRENIA, a.s. přijatého územního plánu se uvádí: *„Zbylá část pozemku parc. č. 334/3 je zařazena do plochy NSpl – plochy smíšeně nezastavěného území a je součástí interakčního prvku IP 1 – V žlábkách. Předmětný pozemek se nachází v těsné blízkosti regionálního biokoridoru, sousedí přímo s lesními pozemky a je výrazně pohledově exponovaný do krajiny. Zařazením celého pozemku do plochy BI by mohlo dojít k narušení siluety jednoho z hlavních horizontů. Takový zásah byl posouzen jako nevhodný i z hlediska nežádoucí expanze zástavby do krajiny. Obec Senohraby má dostatek volných ploch k zástavbě na urbanisticky vhodnějších lokalitách (v zastavěných územích, případně lokalit vhodně doplňujících ucelenou urbanistickou kompozici apod.).“*
- (36) Vzhledem k tomu, že k žádné faktické změně v území nedošlo (stále je mnoho volných ploch k zástavbě na urbanisticky vhodnějších lokalitách), **není zjevné, proč nyní pořizovatel územního plánu po velmi krátké době od účinnosti územního plánu otočil o 180 stupňů a rozhodl o pořízení Návrhu změny č. 1, jejíž podstatou je narušení siluety jednoho z hlavních horizontů a zničení interakčního prvku V žlábkách.**
- (37) Ze všeho shora uvedeného vyplývá, že pokud Krajský úřad k Návrhu změny č. 1 územního plánu konstatoval, že Původní stanovisko je stále v platnosti i v případě Návrhu změny č. 1, tak pochybil, jelikož v Původním stanovisku bylo posuzováno dotčené území zahrnuté územním plánem v ploše NSpl – Plocha smíšeného nezastavěného území, lesní a přírodní, tedy ploše nezastavitelné. V odůvodnění Návrhu změny č. 1 územního plánu se nadto uvádí, že **součástí projednávané změny není vyhodnocení vlivů na životní prostředí, na udržitelný rozvoj území a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu.**

D. Narušení základního práva na příznivé životní prostředí

- (38) Dle § 18 odst. 1 StZ platí, že *„cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“*

- (39) Dle § 18 odst. 4 StZ platí, že „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“
- (40) Dle článku 35 odst. 1 zákona č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod (dále jen „LZPS“), platí, že „každý má právo na příznivé životní prostředí.“
- (41) Dle článku 35 odst. 3 LZPS platí, že „při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem.“
- (42) Ze zákona výslovně vyplývá, že veřejným zájmem územního plánování je chránit krajinu jako podstatnou složku životního prostředí života obyvatel. K tomuto přístupu se explicitně hlásí také Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 21. 4. 2010, sp. zn. 8 Ao 1/2010, citovaném shora, který nadto akcentuje péči o životní prostředí.
- (43) **Návrhem změny č. 1 územního plánu má za účelem výstavby rodinných domů prokazatelně dojít ke zničení interakčního funkčního prvku IP-1 – V žlábkách, který je domovem mnoha zvláště chráněných druhů živočichů, a to i přesto, že v obci Senohraby je mnoho volných ploch pro výstavbu.**
- (44) Toto je faktický příklad ignorace principu udržitelného rozvoje území s důrazem na ochranu životního prostředí ze strany Krajského úřadu i Obecního úřadu obce Senohraby.
- (45) Podatelce je známo v rámci připomínky k Návrhu změny č. 1 územního plánu, že ve věci hodnocení vlivu zamýšleného záměru byl vyhotoven **Expertní posudek, vypracovaný RNDr. Mojmírem Vlašínem**. V tomto posudku se uvádí, že zadavatel obec Senohraby si u zpracovatelů zadal zpracovat dílčí změny územního plánu obce. V těchto dokumentech se uvádí, že nedojde k přímému ovlivnění biologicky cenných přírodních stanovišť, která hostí cenné typy vegetace a fauny, přičemž však zřejmě **nebylo provedeno příslušné hodnocení dle § 67 zákona o ochraně přírody a krajiny**. Dle posudku se mají ve změnou dotčené lokality s vysokou pravděpodobností nacházet tyto zvláště chráněné druhy obratlovců, u kterých může být záměr škodlivým zásahem do jejich přirozeného vývoje: **čolek obecný, datel černý, mlok skvrnitý, netopýr řasnatý, slepýš křehký a užovka hladká**.
- (46) Expertní posudek však na závěr dodává, že výčet zvláště chráněných druhů živočichů v předmětné lokalitě bude ve skutečnosti vyšší, protože podrobný výzkum ve vegetační sezoně nebyl proveden.

Důkaz:

- *Expertním posudkem ze dne 16. 9. 2024 (Příloha č. 1)*

- (47) Státní moc lze v souladu s Ústavou České republiky uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon a zákon stanovuje, že ochrana přírody a životního prostředí je při územním plánování ve veřejném zájmu, a proto se zastavitelné plochy vymezují s ohledem na potenciál

rozvoje území a míru využití zastavěného území, nikoli s ohledem na subjektivní zájem developera jako v tomto případě.

- (48) Jediným důvodem Návrhu změny č. 1 územního plánu obce Senohraby je subjektivní zájem společnosti METRANIA, a.s., což ostatně odůvodnění změny nepokrytě přiznává. **Dopadem této změny pak bude zničení krajinného prvku a vysídlení a smrt mnoha zvláště chráněných druhů živočichů.**
- (49) Nejvyšší správní soud stanovil, že na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje individuální subjektivní právo a tento důvod změny nezná ani zákon, v důsledku čehož je Návrh změny č. 1 územního plánu v rozporu s hmotným právem (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 8. 2021, č.j. 2 As 320/2020-43).

E. Nedostatek územní studie či jiného analytického podkladu ke zkoumání dopadu navrhované změny na dopravní situaci v dané lokalitě

- (50) Z odůvodnění Návrhu změny územního plánu č. 1 ani nevyplývá, zda obec Senohraby zadala vyhotovení územní studie či jiného analytického podkladu ke zkoumání dopadu navrhované změny na dopravní situaci v dané lokalitě.
- (51) Podatelka má důvodné obavy, že v důsledku přijetí změny územního plánu a s tím související výstavbou dojde k nepřijatelnému zatížení dotčených pozemních komunikací.

V.

Závěr

- (52) **S ohledem na shora uvedené skutečnosti podatelka navrhuje, aby výše uvedeným námitkám bylo vyhověno a Návrh změny č. 1 územního plánu obce Senohraby neobsahovala změnu ZM1/1.**
- (53) **Za kladné vyřízení výše uvedených námitek podatelka předem děkuje a žádá, aby byla vyzooměna o výsledku rozhodování o uplatněných námitkách.**

JUDr. Jiří Duba, advokát
na základě plné moci