



OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstva městyse Liteň

č. 1/ 2012 ze dne 7. června 2012

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE LITEŇ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Vydalo:	Zastupitelstvo městyse Liteň
Usnesení:	ze dne 7. června 2012
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Ing. arch. Dana Vilhelmová vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Beroun razítko a podpis:

M Ě S T Y S L I T E Ň

Z A S T U P I T E L S T V O M Ě S T Y S E

Liteň 71, 267 27 Liteň
Telefon: 311684121

okres Beroun, kraj Středočeský, IČ 00233501
e-mail: ou@obecliten.cz;
<http://www.obecliten.cz>

V Litni 7. června 2012

Opatření obecné povahy č. 1/2012

ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE LITEŇ

Zastupitelstvo městyse Liteň, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „**stavební zákon**“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „**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 (dále jen **vyhláška č. 500/2006 Sb.**“), **svým usnesením ze dne 7. června 2012**

v y d á v á

Změnu č. 2 územního plánu obce Liteň

(dále také jen „**změna č. 2**“), zhotovenou Atelierem Ing. arch. Ivana Vavříka, projektantem Ing. arch. Ivanem Vavříkem, autorizovaným architektem ČKA 00113, formou **opatření obecné povahy č. 1/2012**.

Změna č. 2 respektuje:

- urbanistickou koncepci rozvoje obce, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Jednotlivé dílčí změny vesměs řeší změnu využití území, aktualizují změnu hranic katastrálního území, v oblasti dopravní infrastruktury řeší příjezdové komunikace k ČOV a k budoucím vrtům k jímání pitné vody, v oblasti technické infrastruktury řeší umístění podzemní vodovodní přečerpávací stanice. Nové zastavitelné plochy pro bydlení se nevymezují.

Změna č. 2 stanovuje:

- podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

1. Textová část změny územního plánu obsahuje kapitoly

- a) vymezení zastavěného území,
- b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
- i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

2. Grafická část změny územního plánu obsahuje tyto výkresy

1. Základní členění území – 1:5 000
2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím – 1:5 000
3. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření– 1:5 000
4. Hlavní výkres – Výkres ÚSES, krajinné vazby – 1:5 000

Textová část změny územního plánu, zpracovaná jako samostatná část, je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

O d ů v o d n ě n í

Odůvodnění změny č. 2 územního plánu u obce Liteň obsahuje textovou a grafickou část.

1. **Textová část odůvodnění územního plánu zpracovaná projektantem v rozsahu části II odst. 1 písm. a) až e) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. jako samostatná „textová část odůvodnění“ územního plánu je nedílnou součástí tohoto odůvodnění.**
2. **Postup při pořízení územního plánu a odůvodnění územního plánu zpracované pořizovatelem**

Pořízení změny č. 2 schválilo podle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona Zastupitelstvo Městysu Liteň usnesením ze dne 10.4. 2008 z vlastního podnětu podle § 44 písm. a) stavebního zákona.

Pořizovatelem změny č. 2 byl Městský úřad Beroun, úřad územního plánování, v souladu s § 6 odst. 1 bod c) stavebního zákona- usnesení ze dne 10.4. 2008

Dále Zastupitelstvo městysu Liteň pověřilo usnesením ze dne 10.4. 2008 starostu obce, Karla Klimenta, jako „určeného zastupitele“ pro spolupráci s pořizovatelem územního plánu ve smyslu § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona.

Návrhy na pořízení změny č. 2 byly v souladu s § 46 stavebního zákona posouzeny pořizovatelem a se stanoviskem pořizovatele byly předloženy ZM k odsouhlasení (čj.

3672/20009/ÚPRR ze dne 2.10.2009). ZM Liteň na svém zasedání dne 29.10.2009 rozhodlo o jednotlivých návrzích.

Návrh zadání změny č. 2 byl souladu s § 47 stavebního zákona vystaven k veřejnému nahlédnutí od 25.10.2010. Připomínky, požadavky a podněty mohly být uplatněny do 24.11.2010. Návrh zadání byl upravován (stanovisko SCHKO Český kras) a byl 17.2.2011 schválen zastupitelstvem městyse.

Návrh územního plánu zpracoval v červnu 2011 Atelier Ing. arch. Ivana Vavřika, projektantem Ing. arch. Ivanem Vavříkem, autorizovaným architektem ČKA 00113, Společné jednání o návrhu územního plánu se podle § 50 odst. 2 stavebního zákona uskutečnilo dne 11. srpna 2011 od 10.00 hodin v místnosti C 304 Městského úřadu Beroun. Vyhodnocení společného jednání provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou obce Karlem Klimentem, a na základě závěrů uvedených ve „*Vyhodnocení společného jednání o návrhu změny č. 2 ÚPO Liteň*“ zpracoval pořizovatel „*Pokyny pro úpravu návrhu změny č. 2 ÚPO Liteň po společném jednání*“ a předal je projektantovi, k provedení úpravy návrhu územního plánu před veřejným projednáním.

Návrh územního plánu byl podle § 51 odst. 1 stavebního zákona, spolu se zprávou o projednání návrhu územního plánu, předložen pořizovatelem dne 22. září 2011 k posouzení Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, který ve stanovené lhůtě 30 dnů vydal souhlasné stanovisko čj. 188895/2011/KUSK ze dne 4. října 2011 se závěrem, že „*neshledal žádné rozpory, a proto je možné jej následně projednat ve smyslu ustanovení § 52 až 54 stavebního zákona*“.

Veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu podle § 52 odst. 1 stavebního zákona s výkladem projektanta, nařídil pořizovatel podle § 22 odst. 1 stavebního zákona na 1. února 2012 od 16,00 hodin v zasedací místnosti úřadu městyse Liteň. Veřejného projednání se nezúčastnil žádný dotčený orgán.

V rámci veřejného vystavení a veřejného projednání byla v souladu s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a v souladu s § 22 stavebního zákona podána 1 námitka, nebyla podána žádná připomínka.

Stanoviska, které uplatnily dotčené orgány nebyly vyhodnoceny jako stanoviska k připomínkám a námitkám ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání a v souladu s rozhodnutím o námitce (usnesení ZM Liteň ze dne 29. března 2012) byla provedena úprava návrhu změny č. 2 územního plánu obce Liteň a pořizovatel podal návrh na vydání změny Zastupitelstvu městyse Liteň dle § 54 odst. 1 stavebního zákona.

3. Výsledek přezkoumání souladu návrhu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem [§ 53 odst. 4 písm. a) stavebního zákona]

Dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008) schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, pro změnu územního plánu nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné požadavky.

Územně plánovací dokumentace kraje v době projednávání změny:

- územní plán velkého územního celku (ÚP VÚC) Pražský region, schválený usnesením č. 57-15/2006/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. prosince 2006
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, byly vydány dne 19.12.2011.

Z těchto dokumentů nevyplývají pro změnu územního plánu žádné konkrétní požadavky.

Návrh je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 a v souladu s územně plánovací dokumentací kraje platnou v době projednávání.

4. Výsledek přezkoumání souladu návrhu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území [§ 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona]

Změna č. 2 je zpracována v souladu s cíly a úkoly územního plánování, dle § 18 a §19 stavebního zákona.

Změna č. 2 vytváří předpoklady pro trvale udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu 3 základních pilířů, tj. podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

V rámci změny č. 2 nejsou narušovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně hodnot architektonických a urbanistických. Jedná se pouze o dílčí změny vesměs řešící změny využití území, aktualizující změnu hranic katastrálního území a v oblasti dopravní a technické infrastruktury řešící přístupy ke stavbám technické infrastruktury.

5. Výsledek přezkoumání souladu návrhu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů [§ 53 odst. 4 písm. c) stavebního zákona]

Po rozhodnutí Zastupitelstva městyse Liteň dne 10.4 2008 o pořízení změny č. 2 zajistil pořizovatel zpracování zadání v rozsahu přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Při projednávání zadání bylo postupováno podle § 47 stavebního zákona. Pořizovatel dále zajistil zpracování návrhu změny č. 2, při pořizování návrhu změny č. 2 bylo postupováno podle § 50 a násl. stavebního zákona.

Při členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití byla respektována vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a změna č. 2 stanovila podmínky pro jejich využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, případně podmíněně přípustného využití, stanovila podmínky prostorového uspořádání těchto ploch, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Návrh změny č. 2 je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

6. Výsledek přezkoumání souladu návrhu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů [§ 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona]

Při pořizování návrhu byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích, a to zejména při společném jednání. Pořizovatel, u společného projednání také spolu s určeným zastupitelem, starostou obce Karlem Klimentem, vyhodnotil uplatněná stanoviska a učinil závěry, které podle jejich charakteru promítl do „Pokynů pro úpravu návrhu změny č. 2 po společném jednání“. Podle těchto pokynů byl návrh upraven a dán do souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů a následně veřejně projednán podle § 53 odst. 1 stavebního zákona.

Na základě veřejného projednání došlo k úpravě návrhu změny územního plánu (viz bod 10 – rozhodnutí o námitkách) a upravený návrh změny č. 2 byl předložen Zastupitelstvu městyse Liteň k vydání. Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentech označených jako „Vyhodnocení společného jednání o návrhu změny č. 2 územního plánu obce Liteň“, „Pokyny pro úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu obce Liteň po společném jednání“, „Vyhodnocení veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu obce Liteň“, které jsou součástí dokladů o pořizování a vydání změny č. 2 územního plánu obce Liteň.

Při pořizování návrhu změny č. 2 nebyly řešeny žádné rozpory postupem podle § 136 odst. 6 správního řádu.

Návrh je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

7. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území [§ 53 odst. 5 písm. b) stavebního zákona]
Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

8. Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno [§ 53 odst. 5 písm. c) stavebního zákona]
Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch [§ 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona]

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch nebylo zpracováváno, neboť v rámci změny č. 2 byly vymezeny nové plochy pouze pro příjezdovou komunikaci k ČOV (v rámci návrhové plochy pro bydlení), k budoucím vrtům k jímání pitné vody a umístění podzemní vodovodní přečerpávací stanice. Nové zastavitelné plochy pro bydlení nebyly vymežovány.

10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Pořizovatel veřejně projednal upravený a posouzený návrh územního plánu dle § 52 odst. 1 stavebního zákona a do skončení veřejného projednání dne 1. února 2012 v 16,30 hodin, tj. ve lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona, obdržel 1 námitku dotčených osob vymezených v § 52 odst. 2 stavebního zákona (pořizovatelem bylo jako námitka vyhodnoceno podání od společnosti Stříbrný potok, s.r.o., Tetín 41, 266 01 Beroun - Věc: *Stanovisko, připomínky a podněty společnosti Stříbrný potok s.r.o. k návrhu zadání 2. změny územního plánu obce Liteň k jeho veřejnému projednávání dne 1.2.2012, resp. k projednání v jiném termínu a k jeho schválení*). Podání je v souladu s 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

ZM rozhodlo o námitce podané při veřejném projednání takto:

Stříbrný potok, s.r.o. Tetín 41 266 01 Beroun IČO 27634094 Doručena dne 31.1.2012 čj. MBE 5722/2012/ÚRR	Věc: Stanovisko, připomínky a podněty společnosti Stříbrný potok s.r.o. k návrhu zadání 2. změny územního plánu obce Liteň k jeho veřejnému projednávání dne 1.2. 2012, resp. k projednání v jiném termínu a k jeho schválení I. Podáním Městskému úřadu v Berouně, odbor územního plánování a RR ze dne 23.11. 2010 uplatnila společnost Stříbrný potok, s.r.o., se sídlem Tetín čp. 41, PSČ: 266 01, IČ 276 34 094, podle § 47 odst. 2 zák. 183/2006 Sb. jako vlastník 2. změnou územního plánu obce Liteň u pořizovatele své připomínky k návrhu Městyse Liteň na jeho zpracování. Přitom vycházel ve smyslu § 47 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb. z požadavků pořizovatele na zpracování návrhu 2. změny územního plánu, spočívající v pokynu, aby navrhovatel prověřil navrhovanou změnu využití území pod body Z 2.2 až Z 2.6, tj. změnu způsobu využití pozemků parc. č. st. 33, parc. č. 34/1 a parc. č. 17 ve vlastnictví společnosti Stříbrný potok s.r.o. V tomto podání (čl. IV) upozornila společnost Stříbrný potok s.r.o. na přílišnou obecnost a neurčitost těchto požadavků, když v jejich obsahu chyběla konkrétní kritéria či alespoň účel tohoto posouzení. To vedlo navrhovatele k formálnímu přístupu k tomuto požadavku, s nímž se v konečném návrhu zadání územního plánu	Námitce se vyhovuje Díličí změny Z2.02 a Z2.06 budou z návrhu změny č. 2 územního plánu obce vypuštěny. V platnosti zůstávají současné podmínky využití dané platnou územně plánovací dokumentací městyse Liteň tj. v ploše Z2.02 – zastavitelná území smíšená, v ploše Z2.06 - zastavitelná území technické infrastruktury. <i>Odůvodnění:</i> Realizací výše uvedených díličích změn by došlo k nepřiměřenému zásahu do
--	---	--

	<p>tak, jak je předložen zastupitelstvu ke schválení, víceméně nezabýval a s připomínkami vlastníka pozemků se nevypořádal.</p> <p>Dalším podáním (stanoviskem ze dne 17.2. 2011) své stanovisko, připomínky, námitky, podněty a návrhy ke 2. změně územního plánu ještě doplnil a upřesnil.</p> <p>K těmto jeho podáním nebylo při přípravě, zpracování a projednávání návrhu změny územního plánu přihlédnuto. Na argumentech ve shora uvedených podáních Stříbrný potok s.r.o. trvá.</p> <p>Svými připomínkami a výhradami společnost Stříbrný potok s.r.o. nesleduje jen ochranu svých zákonem mu daných práv a svých oprávněných zájmů, které vyplývají z vlastnického práva k předmětným pozemkům, do nichž je změnou územního plánu účelově a významně zasahováno, ale zdůraznila i absenci majetkoprávních aspektů této změny.</p> <p>Územní plán vytváří pouze předpoklady pro realizaci hlavních cílů, které jsou návrhem změny sledovány (byť jejich formulace v návrhu je velmi obecná a málo nebo vůbec neodůvodněná). Jak navrhovatel v návrhu, ale spíše v jiných souvislostech prezentuje, cílem navrhované změny dosavadního územním plánem určeného způsobu využití pozemků parc. č. st. 33, parc. č. 34/1 a parc. č. 17 je získat pozemky pro provoz mateřské školky, u prvních dvou v celé jejich téměř hektarové výměře, a u pozemku parc. č. 17 pro zřízení školního hřiště, pak tohoto cíle bez dohody a majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemků nemůže být podle stávající právní úpravy dosaženo mocenskými prostředky, které navrhovateli jinak v mnohých případech zákon svěřuje.</p> <p>Je proto k úvaze, zda navrhovanou změnou dosáhne Městys Liteň jako navrhovatel něčeho více, než omezení výkonu vlastnického práva společnosti Stříbrný potok s.r.o., aniž by získal k realizaci svého záměru lepší postavení, než dosud.</p> <p>Naopak společnost Stříbrný potok s.r.o. opakovaně navrhovala a i nadále upřednostňuje takové řešení, které by nebránilo realizaci záměru navrhovatele v případě dohody s vlastníkem pozemků, aniž by však zasáhlo do jeho vlastnických práv, resp. umožňovalo kompromisní řešení a nebo pokud by nedošlo k realizaci některého ze záměrů navrhovatele, ať již z jakýchkoliv důvodů, aby vlastník mohl využít své pozemky širším způsobem.</p> <p style="text-align: center;">II.</p> <p>Jak již Stříbrný potok s.r.o. uvedl ve svých připomínkách k zadání 2. změny územního plánu ze dne 23.11. 2010 a 17.2. 2011, je vlastníkem více pozemků o relativně velké výměře, jichž se navrhovaná změna dotýká. Přitom výhrady směřují pouze ke změně využití shora v čl. I uvedených pozemků, neboť má zato, že je do jeho práv zasahováno (pokud jde o tyto pozemky) způsobem, který v některých směrech nemá oporu v obecných principech územního plánování tak, jak je stanoví stavební zákon a odporuje zásadám činnosti správních orgánů, zakotvených především v § 2 zák. č. 500/2004 Sb. (viz též § 174 téhož zákona – správní řád).</p> <p>Navrhované změny ve využití některých území zasahují</p>	<p>vlastnických práv podavatele námítky. U dílčí změny Z2.02 umožňuje stávající využití tj. zastavitelná území smíšená i využití navrhované tj. občanská vybavenost.</p>
--	--	--

	<p>do výkonu jeho vlastnických práv, zvláště té složky, spočívající v právu svobodného užívání vlastněné nemovité věci, konstituované občanským právem, v ústavní rovině pak Listinou základních práv a svobod.</p> <p>1. Stříbrný potok s.r.o. je vlastníkem pozemku parc. č. 34/1, dle katastru nemovitostí ovocný sad – zemědělský půdní fond – o výměře 8.025 m² (BPEJ 42601) a podle dosud platného územního plánu určeného k využití jako plocha části rozsáhlého zastavitelného území definovaného plánem jako smíšené.</p> <p>Tohoto pozemku se dotýká navrhovaná změna jeho využití, označená v návrhu zadání změny územního plánu pod písm. c) – Požadavky na rozvoj území obce – jako dílčí změna Z 2.2 tak, že se určuje nový způsob využití jako zastavitelné území veřejné vybavenosti z důvodu potřeby provozu mateřské školky.</p> <p>2. Dále je vlastníkem pozemkové parcely č. 33, dle katastru nemovitostí zastavěná plocha a nádvoří o výměře 321 m² s budovou čp. 178 – mateřskou školkou, nyní ve vlastnictví obce Liteň, a podle dosud platného územního plánu určené k využití jako plocha části rozsáhlého zastavitelného území definovaného plánem jako smíšené. Pozemek je včleněn do plochy pozemku parc. č. 34/1.</p> <p>Tohoto pozemku se dotýká navrhovaná změna jeho využití, označená v návrhu zadání změny územního plánu pod písm. c) – Požadavky na rozvoj území obce – jako dílčí změna Z 2.3 tak, že se určuje nový způsob využití jako zastavitelné území veřejné vybavenosti z důvodu potřeby provozu mateřské školky.</p> <p>3. Je také vlastníkem pozemkové parcely č. 17, dle katastru nemovitostí ostatní plocha o výměře 2.657 m², podle dosud platného územního plánu určené k využití jako zastavitelné území technické vybavenosti.</p> <p>Tohoto pozemku se dotýká navrhovaná změna jeho využití, označená v návrhu zadání změny územního plánu pod písm. c) – Požadavky na rozvoj území obce – jako dílčí změna Z 2.6 tak, že se určuje nový způsob využití jako zastavitelné území pro sport z důvodu potřeby zřízení školního hřiště.</p> <p>Návrhy všech těchto změn nebyly se společností Stříbrný potok s.r.o. jako vlastníkem s předstihem navrhovatelem projednány. Až po urgenci mu byly poskytnuty informace o připravované změně formou pracovní verze návrhu na změny územního plánu.</p> <p>V důsledku tohoto postupu navrhovatele nebyly vytvořeny podmínky ani prostor pro takový způsob řešení využití daného území a ploch pozemků ve vlastnictví společnosti, který by předešel těmto připomínkám a výhradám, a případným sporům při řešení majetkoprávních vztahů k uvedeným pozemkům a soudním přezkumům rozhodnutí vydaných v rámci procesu změny územního plánu ve správním řízení.</p> <p>K navrhovaným dílčím změnám způsobu využití dalších pozemků v jeho vlastnictví společnost Stříbrný potok s.r.o. připomínky nevznáší, neboť tyto změny s ním byly řádně v předstihu projednány a</p>	
--	---	--

navrhovatelem odsouhlaseny.

III.

Podle dosud platného územního plánu obce Liteň je pozemek parc. č. 34/1 v celé výměře určen jako součást rozsáhlého zastavitelného území smíšeného.

Prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území definuje jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a současně stanoví pravidla pro jejich vymezení (§ 3, odst. 3,4). V § 8 určuje kritéria pro plochy smíšené obytné, které se vytvářejí pokud není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení, ale je třeba vyloučit z daného území umístování staveb nevhodných. Tyto plochy smíšené zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanské vybavenosti, veřejných prostranství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. V platném územním plánu byly dosud pozemky parc. č. 34/1 a parc. č. 33 určeny k využití jako plochy, tvořící rozsáhlé smíšené území právě tohoto typu. To umožňuje širší využití relativně velké výměry pozemků pro více účelů. Včetně občanské vybavenosti, do níž spadají podle § 6 vyhlášky také stavby a zařízení pro předškolní výchovu, tj. i stavba mateřské školky a zřízení stavby pro tělovýchovu a sport.

Stávající územní plán umožňuje způsob využití pozemku, který odpovídá charakteru existující zástavby celého rozsáhlého území s převažující a přímo navazující obytnou zástavbou stavbami pro bydlení, konkrétně obytné domy a rodinné domky v bezprostředním sousedství daného pozemku včetně potřebné dopravní a technické infrastruktury. Objekt školky je doplňujícím způsobem využití pro účely občanské vybavenosti.

Z celkové výměry pozemku parc. č. 34/1, tj. 8.025 m², fakticky slouží k provozu školky jen část jeho plochy o výměře 1.000 až 1.500 m². Navrhovatel jako provozovatel a vlastník stavby mateřské školky využívá celý zastavěný pozemek parc. č. 33. Zbývající část výměry pozemku je prakticky neužívána a neudržovaná. Tento stav trvá již mnoho let. Od vydání dosud platného územního plánu se na tomto stavu nic nezměnilo.

Jediné, co zůstalo otevřené a je třeba řešit, je majetkoprávní uspořádání vztahů mezi majitelem pozemku a majitelem stavby. K tomuto účelu však nemůže být zneužíváno opatření obecného charakteru, jakým je změna územního plánu.

Jak je již shora uvedeno, dosavadní vymezení území jako smíšené s převažující zástavbou stavbami k bydlení a doplňujícími stavbami občanské vybavenosti tak umožňuje využití části plochy pozemku parc. č. 34/1 jak pro účely této veřejné (občanské) vybavenosti, tak pro jiný způsob využití s vzájemně si nekolidujícím charakterem. Z tohoto hlediska jednoznačně vyplývá, že návrh, aby celá plocha pozemku parc. č. 34/1 jako plocha situovaná v centru zastavěné části obce byla určena územním plánem výlučně jako území veřejné (občanské) vybavenosti pro potřebu mateřské školky s relativně malým počtem umístěných dětí, není důvodný, ani

	<p>zdůvodnitelný. Změny územního plánu označené v návrhu zadání jako Z 2.2 a Z 2.3 jsou nepotřebné a nadbytečné.</p> <p>Je třeba také přihlídnout k tomu, že navrhovatel Městys Liteň vlastní v daném území pozemek parc. č. 34/2, ostatní plocha o výměře 533 m² a menší pozemek parc. č. 34/3 o výměře 24 m² (které jsou situačně včleněny do jednotné plochy s pozemkem parc. č. 34/1), v katastru nemovitostí označené jako ostatní plochy. Oba uvedené pozemky ve vlastnictví navrhovatele byly již dříve zřejmě určeny k využití jako hřiště k mateřské školce. V současné době na tomto pozemku vybudoval společnosti neznámý investor, nejspíš neoficiálně, tenisové kurty, které také provozuje.</p> <p>Navrhovatel namísto, aby využil uvedených vlastních pozemků k vytvoření potřebného zázemí mateřské školky k zajištění jejího provozu, navrhl změnu územního plánu pod Z 2.4 a Z 2.5 z dosavadního zastavitelného území smíšeného, které umožňovalo umístění staveb a zařízení pro sport, ale též umístění stavby a zařízení jiné občanské vybavenosti na zastavitelné území, s využitím výlučně pro sport z důvodu provozu tenisových kurtů. Vzhledem k včlenění těchto pozemků do jednotné plochy s pozemkem společnosti Stříbrný potok s.r.o. si také provoz tenisových kurtů nutně vyžádá majetkoprávní uspořádání vztahů se společností. Ani o něm nebylo dosud jednáno.</p> <p>Pokud jde o tyto tenisové kurty, pak podle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se území člení územním plánem na plochy, které s ohledem na rozdílné nároky na prostředí vyžadují samostatné vymezení, zpravidla pokud jejich výměra přesahuje plochu větší jak 2.000 m².</p> <p>Za daných okolností tedy nebrání dosud platný územní plán a určení daného území jako smíšeného tomu, aby i na pozemku parc. č. 34/2 bylo vybudováno zařízení pro sport. I když důvodem pro to by neměl být provoz tenisových kurtů, ale upřednostněna potřeba provozu mateřské školky, když je zřejmé, že hřiště pro děti v samé blízkosti objektu školky bude účelnějším využitím pozemku navrhovatele, než provoz tenisových kurtů. Nelze přehlédnout, že zastavitelné území pro sport je navrhováno ve změně územního plánu ještě v dalším poměrně rozsáhlém území v intravilánu obce na celkové ploše přesahující 2 ha (viz změna Z 2.32).</p> <p>Shora uvedené připomínky a výhrady se týkají i navrhované změny Z 2.6, podle níž má být plocha pozemku parc. č. 17 určena k využití namísto zastavitelné území technické vybavenosti jako zastavitelné území pro sport, a to pro účely školního hřiště k základní škole v Litni.</p> <p>Tento návrh neodpovídá kritériím prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu č. 501/2006 Sb., konkrétně § 20 odst. 1, 2, 3, § 23 a § 24 odst. 2.</p> <p>Zdůvodnění změny potřebou zřízení školního hřiště nevychází z umístění pozemku v samé blízkosti hřbitova a kostela, tedy významné klidové zóny.</p> <p>Není ani přímo propojen s objektem školy, takže jeho využití ke sportovním účelům by si vyžádalo docházku většího počtu osob na plochu hřiště a s tím související vybudování či zajištění technické infrastruktury.</p>	
--	---	--

Zúžení účelu využití tohoto pozemku pouze na sportovní účely (zřízení školního hřiště), bez předchozí majetkoprávní úpravy vlastnických a užívacích poměrů, by mohlo být (a nejspíš bude) překážkou pro realizaci tohoto záměru. V takovém případě, pokud by v územním či stavebním řízení nedošlo k povolení vybudování hřiště v dané lokalitě příslušným stavebním úřadem, by pozemek byl v podstatě vyloučen z jiného způsobu využití.

Tím by samozřejmě došlo k podstatnému omezení vlastnického práva, aniž by z toho měl navrhovatel jakýkoliv užitek.

Stříbrný potok s.r.o. jako vlastník je srozuměn, že vzhledem k poloze pozemku a jeho charakteru nelze očekávat jeho zastavitelnost technickou vybaveností. Jako kompromisní řešení se jeví provést změnu územního plánu pod bodem Z 2.6 tak, že toto území vzhledem k tomu, že přesahuje výměru 2.000 m² a v podstatě nepřímo souvisí se stávající obytnou zástavbou, bude určeno jako plocha zastavitelného území smíšeného. To by umožňovalo využít plochu pozemku širším způsobem včetně navrhovatelem zamýšleného účelu pro případ, že by se s vlastníkem majetkově vypořádal. Zároveň v případě, že by z hlediska stavebních předpisů nebylo možno realizovat tento účel, by byla zachována vlastníku pozemku možnost využití i k jiným účelům, například k doplňkovým službám v rámci jeho podnikatelské činnosti, ale i k individuální obytné zástavbě menším objektem bydlení nebo objektem smíšené povahy pro bydlení a poskytování služeb.

I v této souvislosti se jeví vymezení dalšího území jako zastavitelné výlučně ke zřízení školního hřiště a jeho provozu jako neúčelné a nadbytečné, neboť v územním plánu pod bodem Z 2.32 je navrhovaná změna využití plochy přesahující 2 ha jako zastavitelné území pro sport za účelem výstavby hřišť a zázemí pro sport, která se jeví jako dostatečná pro zajištění kvality a vybavenosti intravilánu obce.

IV.

Společnost Stříbrný potok s.r.o. již dříve nabízela navrhovateli Městysi Liteň takové řešení využití všech shora uvedených pozemků, které by vycházelo vstříc jeho zájmům jako vlastníka pozemků, tak případnému veřejnému zájmu obce. Pozemek parc. č. 34/1 společnost jako vlastník z hlediska možnosti jeho využití dosud neřešila s očekáváním, že se přizpůsobí nezbytným potřebám provozu školky (nikoliv však tenisových kurtů mající akcent na využití soukromými osobami) i s variantou, že by nezbytná část plochy pozemků včetně zastavěné části byla využita pro potřeby provozu školky a zbývající část v rámci dosavadního určení jako zastavitelné území smíšené k doplňkovým stavbám služeb nebo individuální bytové zástavby, ale i jinou vhodnou zástavbou, přímo navazující na stávající bytovou zástavbu v daném území a na stávající infrastrukturu.

Představa navrhovatele je zřejmě jiná. Stříbrný potok s.r.o. podmiňoval uzavření dohody o využití části

pozemku pro účely školky formou bezúplatné nájemní smlouvy pouze tím, že nedojde k navrhované změně územního plánu, která by měnila dosavadní způsob využití - zastavitelné území smíšené. Navrhovatel se touto podmínkou vůbec nezabýval a rozhodl se postupovat z mocenské pozice a řešit své zájmy v daném území změnou způsobu využití celé výměry pozemku nad míru potřebnou k provozu školky a na úkor práv a oprávněných zájmů vlastníka. Nejspíš s výhledem, že stavbu školky včetně celé výměry pozemku parc. č. 34/1 vymezí v územním plánu jako veřejně prospěšnou, čímž dosáhne částečného majetkového zvýhodnění ve formě předkupního práva k oběma pozemkům (34/1 a 33), když vyvlastnění pro tyto účely stavební zákon nepřipouští. Takový postup však nelze z hlediska zákonných podmínek územního plánování a omezení zásahu do práv třetích osob jen v nezbytném rozsahu akceptovat.

V.

Stříbrný potok s.r.o. jako vlastník změnou dotčených pozemků považuje zastupitelstvu předložený návrh v současné podobě v rozsahu změn Z 2.2 až Z 2.6 za nadbytečný, nepotřebný a nedůvodný a vzhledem k intenzitě a rozsahu, v jakém zasahuje nad rámec nezbytnosti do jeho vlastnických práv a účelu, který sleduje, nejspíš jako návrh, který je v rozporu se zákonem.

VI.

Ze všech shora uvedených důvodů společnost Stříbrný potok s.r.o. též v souladu s ustanovením písm. d) zadání územního plánu a k jeho doplnění má i nadále zájem na rozumném kompromisním a hlavně schůdném řešení věci, a proto žádá a navrhuje, aby se jeho výhrady, připomínky a námítky do změny územního plánu zohlednily

t a k t o :

buď vyloučit z návrhu změny územního plánu plochy pozemků parc. č. 34/1, st. 33 a parc. č. 17 a ponechat v platnosti dosavadní územní plán s doporučením projednat se společností Stříbrný potok s.r.o. způsob majetkoprávního vypořádání za účelem získání těchto pozemků, resp. jejich částí, do vlastnictví či dlouhodobého užívání obce dohodou s vlastníkem a nebo

1. vyloučit z návrhu změny územního plánu plochy pozemků parc. č. 34/1 a st. 33 s tím, že dosavadní územní plán řeší jejich využití pro potřeby mateřské školky a její provoz v souladu s platnými předpisy a způsobem, který je zcela postačující k realizaci záměru navrhovatele

2. upravit návrh na změnu využití pozemku parc. č. 17 namísto navrhovaného zastavitelného území pro sport na zastavitelné území smíšené obytné podle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb., což by vytvořilo podmínky pro další jednání se společností Stříbrný potok s.r.o. o podmínkách uzavření dohody, která by umožňovala dosažení cíle, který navrhovatel změnou územního plánu

	<p>sleduje, při současném respektování vlastnických práv a rovného postavení obou stran.</p> <p style="text-align: center;">VII.</p> <p>Stříbrný potok s.r.o. byl a stále je připraven poskytnout maximální součinnost při přípravě a realizaci změny územního plánu. Bohužel o tuto součinnost nebyl vůbec zájem, nebylo hledáno variantní řešení navrhovaných změn, týkajících se jeho pozemků, které musí být současně řešením kompromisním. Bude-li změna využití pozemků v důsledku změny územního plánu zasahovat do výkonu jeho vlastnického práva k dotčeným pozemkům, vytvoří to neřešitelnou překážku budoucího majetkového vypořádání a současně podmínky pro vznik sporů pokud jde o vlastní územní plán, ale i o užívání pozemků a zablokování realizace záměrů navrhovatele. Stříbrný potok s.r.o. je v takovém případě rozhodnut domáhat se ochrany svých zákonných a ústavních práv a oprávněných zájmů právními prostředky, ať již jde o přezkum postupu při přípravě a zpracování změny územního plánu správními orgány vyšších stupňů, resp. cestou správní žaloby proti územnímu plánu jako opatření obecně závazné povahy tak, jak to připouští správní řád a správní řád soudní.</p>	
--	---	--

11. Vyhodnocení připomínek

Pořizovatel veřejně projednal upravený a posouzený návrh územního plánu dle § 52 odst. 1 stavebního zákona a neobdržel do skončení veřejného projednání dne 1. února 2012 v 16,30 hodin, tj. v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona, žádné připomínky osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem změny č. 3 přímo dotčeny dle § 172 odst. 4 správního řádu.

B. GRAFICKÁ ČÁST

Grafickou část odůvodnění změny územního plánu tvoří výkresy

5. Koordinační výkres – v měřítku 1:5 000
6. Širší vztahy – v měřítku: 1:50 000
7. Předpokládané zábory půdního fondu - v měřítku 1:5 000

Poučení:

Proti změně č. 2 ÚPO Liteň, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

* * *

Karel Kliment v.r.
starosta obce

Ing. Miroslav Horák v.r.
místostarosta obce