

# ZMĚNA Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU LITEŇ

LISTOPAD 2023

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE LITEŇ</b>	
Vydalo:	<b>Zastupitelstvo obce Liteň</b>
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná osoba k výkonu pořizovatele:	Ing. Renata Perglerová  podpis: <span style="float: right;">otisk úředního razítka:</span>

Zpracovatel: Atelier Vavřík a dobrá společnost  
Jaselská 32, Praha 6  
Email: vavrikivan1@gmail.com  
Tel: 724 030 872

Autorský tým:  
Ing. arch. Ivan Vavřík  
Stanislav Vlasenko

Změna č. 4 ÚP Liteň obsahuje textovou a grafickou část.

## Obsah

Předmluva: .....	3
<b>I. Část výroku</b> .....	<b>5</b>
<b>I.1 Textová část výroku</b> .....	<b>5</b>
<b>I.2 Grafická část výroku</b> .....	<b>14</b>
<b>II. Odůvodnění</b> .....	<b>15</b>
<b>II. 1. Textová část vyplývající z přílohy č.7 vyhlášky 500/2006 Sb.</b> .....	<b>15</b>
<b>II. 2. Náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona</b> .....	<b>22</b>
<b>II. 3. Textová část k náležitostem vyplývajícím ze správního řádu</b> .....	<b>37</b>

## Grafická část

### Výroková část:

- A.1.0. Výkres základního členění
- A.1.1. Hlavní výkres
- B.1.1. Veřejně prospěšné stavby
- K.1.1. Krajinné a územní vazby

### Odůvodnění:

- O.1.1. Koordinační výkres
- O.2.1. Výkres širších vztahů
- O.3.1. Výkres záborů ZPF

## Předmluva:

Změna č. 4 mění, doplňuje, či ruší některá ustanovení Územního plánu obce Liteň. Koncepce územního plánu není změnou č.4 měněna.

V rámci výroku změny č. 4 nejsou aktualizována demografická a podobná data platného územního plánu, jež mají informativní charakter a obsahově spadají, podle současné legislativy, spíše do části odůvodnění územního plánu. Vzhledem k charakteru změny nejsou aktualizovány části výroku o technické a dopravní infrastruktuře.

Změna č. 4 respektuje způsob označení částí textu a kapitol platného územního plánu.

Na základě usnesení zastupitelstva Městyse se jedná o Změnu ÚP, která je zpracována s prvky regulačního plánu.

Zastupitelstvo obce Liteň, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění („stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

**vydává usnesením zastupitelstva obce Liteň č. .... ze dne ..... 2023**

## **Změnu č. 4 územního plánu obce Liteň**

**formou opatření obecné povahy č. .../2023**

# I. Část výroku

## I.1 Textová část výroku

### Doplnění a úprava jednotlivých kapitol územního plánu změnou č.4:

Na konec kapitoly II.4 HISTORICKÉ SOUVISLOSTI, PAMÁTKOVÁ OCHRANA se přidává tabulka na konec podkapitoly PAMÁTKOVÁ OCHRANA:

Název	Katalogové č.	Kategorie	Památková ochrana	Lokalita	Adresa	Anotace	MIS id	ID
Hrobka rodu Daubků	1000145962	areál	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 34255/2-345, stav ochrany: památkově chráněno	Liteň		Neorenesanční stavba z roku 1888 podle návrhu Antonína Wiehla. Na výzdobě se podíleli J. V. Myslbek a M. Pirner.	125784	2314657
Židovský hřbitov	1000126073	areál	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 15580/2-347, stav ochrany: památkově chráněno	Liteň	Na Poušti	Areál založený v roce 1680 s řadou barokních náhrobků a neorománskou márnicí.	137560	2344227
Kostel sv. Petra a Pavla	1000130220	areál	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 19453/2-343, stav ochrany: památkově chráněno	Liteň		Původně gotický kostel ze 13. století přestavěný barokně v 17. století.	1302657	2144910
Fara	1000127959	areál	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 17336/2-344, stav ochrany: památkově chráněno	Liteň	sady Sv. Čecha č.p. 2	Areál z druhé poloviny 19. století spjatý s působením V. B. Třebízského.	87673	2345695
Zámek	1000130416	areál	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 19638/2-341, stav ochrany: památkově chráněno	Liteň	Zámecká 1	Renesanční, barokně upravený zámek s parkem. Místo spojené s básníkem Svatoplukem Čechem.	73361	2347615
Socha Svatopluka Čecha	1000138361	objekt	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 27133/2-346, stav ochrany: památkově chráněno	Liteň		Socha podle návrhu J. Macha byla vytvořena ve 30. letech 20. století v hořické kamenické škole.	87679	14523996
Vodovodní síť velkostatku	1897116589	areál	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 104653, stav ochrany: památkově chráněno	Běleč; Dolní Vlence	U Vodárny č.p. 282	Neoklasicistní technická památka z let 1894-95.	225407	2174573
Venkovská usedlost	1000136366	areál; památková zóna	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 25263/2-3355, stav ochrany: památkově chráněno	Komo	č.p. 20	Barokní zemědělská usedlost z 18. století upravená klasicistně.	85342	2327112
Venkovská usedlost	1000154442	areál	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 42285/2-3351, stav ochrany: památkově chráněno	Běleč	Květnové revoluce č.p. 215	Areál s přízemním domem zdobeným ojedinělou secesní fasádou z roku 1910.	25597	12164471
Obytná budova dvora	1000133865	objekt	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 22886/2-3352, stav ochrany: památkově chráněno	Dolní Vlence	Ženiškova 285	Součástí rozsáhlého barokního hospodářského dvora.	1302704	14805052

V kapitole III.2 USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ OBCE se přidává následující:

v odstavci Zastavitelná území s charakterem obytným se přidává lokalita: „Z4-04,

v odstavci Zastavitelná území pro rekreaci a chaty: se přidává lokalita: „Z4-05“

v odstavci Zastavitelná území veřejné vybavenosti se přidává lokalita: „Z4-01, Z4-02“

v odstavci Zastavitelná území technické vybavenosti se přidává lokalita: „Z4-08“

v odstavci Nezastavitelná území veřejné zeleně se přidává lokalita: „Z4-03“

nový odstavec:

### **Území agroturistiky**

Území agroturistiky jsou v textové části a grafických přílohách označena: „Z4-06“

V kapitole IV.2 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU v odstavci NÁVRH ŘEŠENÍ se přidává následující:

V rámci změny č. 4 je vymezena plocha pro výstavbu obecního vodojemu (Z4-08).

V kapitole IV.6 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ v odstavci Ochranná pásma se text upravuje:

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od průmětu krajního vodiče na obě jeho strany u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně pro vodiče bez izolace 7m. Ochranné pásmo vedení VVN kV 110 činí 12 m a ochranné pásmo nadzemního vedení ZVN – 400 kV je 25 m od průmětu krajního vodiče na obě strany, měřeno kolmo na vedení.

V kapitole V.2 se přidává následující:

V rámci změny č. 4 ÚP Liteň jsou aktualizovány plochy nadregionálního ÚSES dle ZÚR a ÚAP Středočeského kraje.

V kapitole VI. ZEMĚDĚLSKÁ PŘÍLOHA do odstavce POPIS A ZATŘÍDĚNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH PŮD se přidává: Dle zákona 334/1992 Sb., o ochranně zemědělského půdního fondu § 4 odst. 3, 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.

V kapitole VII. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ, SESUVNÁ ÚZEMÍ je odstraněn text v odstavci 2. EVIDOVANÁ LOŽISKA NEROSTNÝCH SUROVIN a je nahrazen textem:

V řešeném území se nenacházejí žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Do severního okraje k.ú. Běleč u Litně částečně zasahuje ložisko nevyhrazeného nerostu č. 522970000 Běleč u Litně – štěrkopísky.

V kapitole IX.6 ZÁSADY VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH ÚZEMÍ se přidává následující:

#### K podkapitole ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ S CHARAKTEREM OBYTNÝM

Stavby pro bydlení v katastrálním území Liteň a Běleč u Litně – minimální velikost pozemku pro jeden RD bude 1000 m<sup>2</sup>, zastavěnost pozemku bude činit max. 20% obytnými stavbami a 10% dalšími zpevněnými plochami, domy budou mít max. 1 nadzemní podlaží a podkroví, střecha bude symetrická, sedlová nebo polovalbová se sklonem 35-45%.

Toto ustanovení se nevztahuje na pozemky, které již mají menší výměru, než je stanovena, a byly odděleny před dnem nabytí účinnosti změny č. 4.

Pro lokalitu Z-01 a Z-02 je přípustné snížit minimální velikost pozemku pro jeden RD na 900 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha pozemku bude činit maximálně 200 m<sup>2</sup> a maximální výška objektu bude 2 nadzemní podlaží, dle smlouvy o spolupráci z roku 2011.

#### K podkapitole ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ S CHARAKTEREM SMÍŠENÝM

Stavby pro bydlení v katastrálním území Liteň a Běleč u Litně – minimální velikost pozemku pro jeden RD bude 1000 m<sup>2</sup>, zastavěnost pozemku bude činit max. 20% obytnými stavbami a

10% dalšími zpevněnými plochami, domy budou mít max. 1 nadzemní podlaží a podkroví, střecha bude symetrická, sedlová nebo polovalbová se sklonem 35-45%.

Toto ustanovení se nevztahuje na pozemky, které již mají menší výměru, než je stanovena, a byly odděleny před dnem nabytí účinnosti změny č. 4.

V podkapitole Pro lokality Z2.\* (vymezené změnou č.2) se vztahují následující zásady využití zastavitelných území:

ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ OBYTNÁ se mění:

Stavby pro bydlení v katastrálním území Liteň a Běleč u Litně – minimální velikost pozemku pro jeden RD bude 1000 m<sup>2</sup>, zastavěnost pozemku bude činit max. 20% obytnými stavbami a 10% dalšími zpevněnými plochami, domy budou mít max. 1 nadzemní podlaží a podkroví, střecha bude symetrická, sedlová nebo polovalbová se sklonem 35-45%.

Na konec podkapitoly ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ OBYTNÁ se přidává:

Toto ustanovení se nevztahuje na pozemky, které již mají menší výměru, než je stanovena, a byly odděleny před dnem nabytí účinnosti změny č. 4.

Pro lokalitu Z-01 a Z-02 je přípustné snížit minimální velikost pozemku pro jeden RD na 900 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha pozemku bude činit maximálně 200 m<sup>2</sup> a maximální výška objektu bude 2 nadzemní podlaží, dle smlouvy o spolupráci z roku 2011.

ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ SMÍŠENÁ (SMÍŠENÁ OBYTNÁ) se přidává

Stavby pro bydlení v katastrálním území Liteň a Běleč u Litně – minimální velikost pozemku pro jeden RD bude 1000 m<sup>2</sup>, zastavěnost pozemku bude činit max. 20% obytnými stavbami a 10% dalšími zpevněnými plochami, domy budou mít max. 1 nadzemní podlaží a podkroví, střecha bude symetrická, sedlová nebo polovalbová se sklonem 35-45%.

Toto ustanovení se nevztahuje na pozemky, které již mají menší výměru, než je stanovena, a byly odděleny před dnem nabytí účinnosti změny č. 4.

Pro lokalitu Z-01 a Z-02 je přípustné snížit minimální velikost pozemku pro jeden RD na 900 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha pozemku bude činit maximálně 200 m<sup>2</sup> a maximální výška objektu bude 2 nadzemní podlaží, dle smlouvy o spolupráci z roku 2011.

V podkapitole: Pro území Z3-2 se stanovují následující podmínky využití: se přidává

Stavby pro bydlení v katastrálním území Liteň a Běleč u Litně – minimální velikost pozemku pro jeden RD bude 1000 m<sup>2</sup>, zastavěnost pozemku bude činit max. 20% obytnými stavbami a 10% dalšími zpevněnými plochami, domy budou mít max. 1 nadzemní podlaží a podkroví, střecha bude symetrická, sedlová nebo polovalbová se sklonem 35-45%.

Toto ustanovení se nevztahuje na pozemky, které již mají menší výměru, než je stanovena, a byly odděleny před dnem nabytí účinnosti změny č. 4.

V podkapitole: Pro území Z3-3 se stanovují následující podmínky využití: se přidává

Stavby pro bydlení v katastrálním území Liteň a Běleč u Litně – minimální velikost pozemku pro jeden RD bude 1000 m<sup>2</sup>, zastavěnost pozemku bude činit max. 20% obytnými stavbami a 10% dalšími zpevněnými plochami, domy budou mít max. 1 nadzemní podlaží a podkroví, střecha bude symetrická, sedlová nebo polovalbová se sklonem 35-45%.

Toto ustanovení se nevztahuje na pozemky, které již mají menší výměru, než je stanovena, a byly odděleny před dnem nabytí účinnosti změny č. 4.

Dále se v kapitole IX.6 doplňuje tento text:

#### Pro území Z4-01 se stanovují následující podmínky využití

##### **Hlavní využití**

Je vymezeno ve funkci zastavitelná území veřejné (=nekomerční) vybavenosti. Konkrétně se jedná o využití pro mateřskou a základní školu

##### **Přípustné využití**

Zařízení pro sport, provozy související s provozem školy jako je například školní jídelna. Plochy přístupových komunikací a parkování.

##### **Nepřípustné využití**

Jakékoli jiné využití než je hlavní nebo přípustné. Především jsou vyloučeny se školním provozem nesouvisející stavby pro bydlení.

#### Pro území Z4-02 se stanovují následující podmínky využití

##### **Hlavní využití**

Je vymezeno ve funkci zastavitelná území veřejné vybavenosti. Konkrétně se jedná o komunitní centrum místní části Běleč.

##### **Přípustné využití**

Zařízení pro sport a volnočasové nekomerční aktivity.

##### **Nepřípustné využití**

Jakékoli jiné využití než je hlavní nebo přípustné.



### Pro území Z4-03 se stanovují následující podmínky využití

#### **Hlavní využití**

Nezastavitelné území veřejné zeleně

#### **Vedlejší využití**

Stavby pro technickou a dopravní (např. parkoviště) infrastrukturu a k nim dopravní napojení.  
Zpevněné plochy pro pěší. Mobiliář a herní prvky.

#### **Nepřípustné využití**

Jakékoli jiné využití, než je hlavní a vedlejší včetně zákazu výstavby čerpacích stanic.

### Pro území Z4-04 se stanovují následující podmínky využití

#### **Hlavní využití**

Bydlení v rodinných domech

#### **Přípustné využití**

Doplňkové drobné zahradní stavby.

#### **Nepřípustné využití**

Jakékoli jiné využití než je hlavní nebo přípustné.

#### **Prostorové uspořádání**

- Území pro umístění jednoho rodinného domu případně vedlejších doplňujících staveb k hlavnímu využití
- Stavba bude umístěna v jižní části pozemku, severní část bude sloužit jako zahrada
- Plocha zeleně: minimálně 70%

Stavby pro bydlení v katastrálním území Liteň a Běleč u Litně – minimální velikost pozemku pro jeden RD bude 1000 m<sup>2</sup>, zastavěnost pozemku bude činit max. 20% obytnými stavbami a 10% dalšími zpevněnými plochami, domy budou mít max. 1 nadzemní podlaží a podkroví, střecha bude symetrická, sedlová nebo polovalbová se sklonem 35-45%.

### Pro území Z4-05 se stanovují následující podmínky využití

#### **Hlavní využití**

Rekreace - chaty

### **Přípustné využití**

Doplňkové drobné zahradní stavby.

### **Nepřípustné využití**

Jakékoli jiné využití než je hlavní nebo přípustné.

### **Prostorové uspořádání**

- Zastavitelná plocha: maximálně 20%
- Plocha zeleně: minimálně 70%
- V ploše je možné umístit dva rekreační objekty
- Chaty budou mít max. 1 nadzemní podlaží a podkroví

Hranice území změny musí respektovat polohu a hranici nadregionálního biokoridoru, jehož plocha je nezastavitelná.

## **Pro území Z4-06 se stanovují následující podmínky využití**

### **Hlavní využití**

Agroturistika - stavby pro chov zvířat, pěstitelství a zpracování zemědělských produktů.  
Drobné stavby pro vzdělávání.

### **Přípustné využití**

Vedlejší doplňkové stavby k hlavnímu využití. Stavby sloužící jako zázemí návštěvníků ekocentra. Zařízení pro nakládání s bioodpadem. Vodní plochy. Dopravní a technická infrastruktura. Drobná zahradní architektura (altán, mobiliář, herní prvky).

### **Nepřípustné využití**

Jakékoli jiné využití než je hlavní nebo přípustné. Nepřípustné jsou především stavby pro bydlení.

### **Prostorové uspořádání**

Koeficient zastavitelné plochy se stanovuje na maximálně 0,3 a koeficient zeleně se stanovuje na minimálně 0,6.

Stavby budou mít maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví.

## Pro území Z4-08 se stanovují následující podmínky využití

### Hlavní využití

Je vymezeno ve funkci zastavitelná území technické vybavenosti. Umožňuje umístování technické vybavenosti, přístupových cest, příslušejícího oplocení.

### Nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití než je hlavní.

V kapitole IX. 8 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ:

v podkapitole LIMITY URBÁNNÍ – PAMÁTKOVÁ PÉČE se na konec výčtu objektů přidává:

registrační číslo 3351 – Venkovská usedlost

registrační číslo 3352 – Obytná budova dvora

registrační číslo 104653 – Vodovodní síť velkostatku

v podkapitole LIMITY KRAJINNÉ A PŘÍRODNÍ je odstraněn celý text v odstavci **Těžba nerostných surovin** a je nahrazen textem:

V řešeném území se nenacházejí žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Do severního okraje k.ú. Běleč u Litně částečně zasahuje ložisko nevyhrazeného nerostu č. 522970000 Běleč u Litně – štěrkopísky.

v podkapitole LIMITY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI v odstavci **Ochranná pásma zařízení pro zásobování elektrickou energií** se mění: ZVN – 400kV – 25 m

V kapitole IX.9, část ZÁVAZNÉ REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO JÁDROVOU OBEC LITEŇ se upravuje bod:

e) při zástavbě lokalit Li-27, Li-28, Li-29 vybudovat dopravní napojení v místech vyznačených v grafických přílohách a navazující komunikace a respektovat následující zvláštní regulativy:

- minimální plocha parcely 1000 m<sup>2</sup>

Toto ustanovení se nevztahuje na pozemky, které již mají menší výměru, než je stanovena, a byly odděleny před dnem nabytí účinnosti změny č. 4.

h) při zástavbě lokalit Z-01 (Li-38), Z-02 (Li-39) respektovat následující zvláštní regulativy:

a vkládá se bod:

i) při zástavbě lokality Z-06 (Li-40) respektovat následující zvláštní regulativy:

- minimální plocha parcely 1000 m<sup>2</sup>

- z toho maximální plocha zastavěná 200 m<sup>2</sup>
- maximální výška objektu 2 nadzemní podlaží

Toto ustanovení se nevztahuje na pozemky, které již mají menší výměru, než je stanovena, a byly odděleny před dnem nabytí účinnosti změny č. 4.

V kapitole IX.9, část ZÁVAZNÉ REGULAČNÍ PODMÍNKY OBEC BĚLEČ se upravuje bod

i) při zástavbě lokalit B-08, B-09, B-10, B-11, B-14, B-15, B-16 respektovat následující zvláštní regulativy:

minimální plocha parcely 1000 m<sup>2</sup>

Toto ustanovení se nevztahuje na pozemky, které již mají menší výměru, než je stanovena, a byly odděleny před dnem nabytí účinnosti změny č. 4.

V kapitole IX.10 se přidává následující:

#### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY VYMEZENÉ ZMĚNOU Č. 4**

Plochy veřejně prospěšných staveb vymezené změnou č. 4 jsou vymezeny pro uplatnění vyvlastnění a předkupního práva ve prospěch obce Liteň.

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury WD:

**WD02** – plocha pro výstavbu cyklostezky, která propojí Liteň a Běleč

dotčené pozemky: 709/22, 710/3, 710/4, 710/5, 710/6, 710/7, 710/8, 710/9, 710/10, 710/11, 719/10, 719/17, 719/18

**WD04** – plocha pro výstavbu a opravy komunikací v okolí zastavitelné plochy Z – 01

dotčené pozemky: 744/1, 744/2 vše KÚ Liteň

**WD05** – plocha pro výstavbu a opravy komunikací ve východní části zastavitelné plochy E

dotčené pozemky: 203/1, 203/2, 750/21, 750/23, 751/23, 750/13, 751/12, 750/7, 751/4, 752/28 vše KÚ Liteň

**WD06** – vymezení minimální uliční sítě v lokalitě, je možné ulice řešit odlišně při dodržení stejné nebo lepší prostupnosti území, v zastavitelné ploše C a západní části plochy E

dotčené pozemky: 752/27, 752/81, 752/78, 751/22, 752/1, 752/71, 752/70, 752/73, 752/50 vše KÚ Liteň

**WD07** – koridor pro výstavbu komunikace, propojení jižního konce ulice Chrástecká podél stávající zástavby a lesíka na východ k zastavitelné ploše Z - 01

dotčené pozemky: 753, 191/2, 191/1 vše KÚ Liteň

Bude mít závoru

**WD09** – koridor pro výstavbu komunikace

dotčené pozemky: 219/2, 157/5, 157/6, 160/8, 160/11, 160/10, 403/4 vše KÚ

Běleč u Litně

**WD10** – plocha pro výstavbu a opravy komunikací

dotčené pozemky: 50/12, 554/1, 54/2, 54/3, 54/4, 54/5, 54/6, 54/7, 54/8, 54/9,

533/8 vše KÚ Liteň

#### Plochy pro technickou infrastrukturu WD:

**WT04** – plocha vymezená pro umístění vodojemu a vodovodního řadu který propojí soustavy Liteň a Leč

dotčené pozemky: 751/1, 751/21, 751/17, 752/85, 752/86, 752/82, 858/10, 858/9,

751/15, 858/5, 858/6, 751/10, 751/12, 751/13, 751/14, 857/1, 857/8, 857/9,

857/10, 857/11, 856/4, 855/7, 855/5, 855/6, 856/2, 856/3 vše KÚ Liteň

**WT05** – plocha vodárny

dotčené pozemky: 706, 707 vše KÚ Liteň

Na parcele číslo 707 k. ú. Liteň je umístěna veřejně prospěšná stavba pro technickou infrastrukturu pro uplatnění vyvlastnění a předkupní práva ve prospěch obce Liteň.

#### Plochy pro veřejnou vybavenost:

**WS01** – plocha pro mateřskou školu a zahradu mateřské školy, změna funkčního využití na zastavitelné území veřejné vybavenosti

V ploše je třeba chránit užitné kvality mateřské školy i její zahrady, na pozemku je hodnotná vzrostlá zeleň. Je nutné zachovat stávající přístupy pro zásobování a pěší z jižní strany.

dotčené pozemky: 34/1, 33, 34/2, 34/3 vše KÚ Liteň

**WS02** – veřejná zeleň sloužící jako odpočinková zóna pro blízkou školu a hřbitov, s možností vybudování dopravní infrastruktury (např. parkoviště) s převažujícími prvky zeleně.

dotčené pozemky: 17 KÚ Liteň

## **I.2 Grafická část výroku**

Výkresy měněné změnou č. 4 ÚPO Liteň:

A.1.0. Výkres základního členění

A.1.1. Hlavní výkres

B.1.1. Veřejně prospěšné stavby

K.1.1. Krajinné a územní vazby

### **Poučení:**

Proti Změně č. 4 územního plánu obce Liteň vydané formou opatření obecné povahy nelze, dle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, podat opravný prostředek.

Tomáš Jurajda  
starosta obce

## II. Odůvodnění

### II. 1. Textová část vyplývající z přílohy č.7 vyhlášky 500/2006 Sb.

#### **a. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Navržené změny neovlivní koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území.

#### **Vztah nadřazené územně plánovací dokumentace vydané na úrovni státu (PÚR ve znění Aktualizace č.1, 2, 3, 4, 5 a 6) a konkrétního přijatého řešení daného změnou č.4 ÚP Liteň**

Politika územního rozvoje ČR určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování a tím poskytuje rámec pro odpovědné rozhodování v otázkách dalšího rozvoje hodnot v území ČR.

Politika územního rozvoje určuje základní republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které se uplatňují na celém území České Republiky. Dále určuje rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní infrastruktury a koridory, plochy a rozvojové záměry technické infrastruktury.

Politiku územního rozvoje dále rozvíjí krajská územně plánovací dokumentace (ZÚR), která podrobněji určuje příslušné jednotlivé atributy definované PÚR.

Správní území obce Liteň je dotčeno záměrem označeným V Politice územního rozvoje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 jako C-E40a – Koridor konvenční železniční dopravy.

Jedná se o trať č. 171 Beroun–Praha. Koridor je součástí III. tranzitního železničního koridoru.

Koridor je dále upřesněn Zásadami územního rozvoje a územně analytickými podklady Beroun, v jejichž podobě je zanesen do grafické části územního plánu.

S obecnými požadavky na územně plánovací činnost zachycenými PÚR ČR je tato změna č.4 v souladu.

#### **Vztah nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR SK ve znění 1., 2., 7. a 6. aktualizace) a konkrétního přijatého řešení daného změnou č.4 ÚPO Liteň**

Nadřazenou územně plánovací dokumentaci vydanou krajem tvoří Zásady územního rozvoje Středočeského Kraje (ZÚR SK). Navrhovaná změna ÚP musí být v souladu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací. Zásady územního rozvoje zpřesňují vymezení rozvojových os a rozvojových oblastí daných PÚR a vymezují rozvojové oblasti, rozvojové osy a rozvojová centra krajského významu, dále pak zpřesňují vymezení specifických oblastí daných PÚR a vymezují specifické oblasti krajského významu, upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, vymezují cílové charakteristiky

krajiny, vymezují veřejně prospěšné stavby a opatření nadmístního významu pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit, stanovují požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a vymezují plochy a koridory ve kterých je prověření změn jejich využití podmíněny územní studií či regulačním plánem.

- ZÚR Sk stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (články 01 - 09).

*Některé z těchto článků nemají souvislost s řešeným prostorem, s těmi ostatními je tato změna č.4 v obecném souladu.*

- ZÚR upřesňují trasu železničního koridoru vymezeného v PUR. Ve správním územím obce na katastru Běleč prochází železniční koridor D215 železniční tratě č. 171 Praha – Beroun, který je vymezen z důvodu rekonstrukce trati.
- ZÚR vymezují nadregionální biokoridor NK 56 Karlštejn, Koda – K59.
- ZÚR vymezují regionální biocentrum RC 1530 Voškov
- ZÚR Sk upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území (články 196-203).

*Na území obce Liteň se nachází přírodní rezervace Voškov a Chráněná krajinná oblast Český kras, a Evropsky významná lokalita Mramor, které nejsou změnou č.4 nikterak dotčeny.*

*Navrhovaná změna obecně nemůže výrazným způsobem ovlivnit příznivý stav přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.*

- ZÚR Sk vymezují cílové charakteristiky krajiny (článek 204 – 225).

*Řešený prostor se plně nachází v kategorii krajiny přírodní, která se vyznačuje vysokou koncentrací přírodně a krajinářsky hodnotných ploch, jejíž ochranu ve většině případů zajišťuje status velkoplošně chráněného území.*

*ZÚR stanovují pro krajinu přírodní tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: Zachování přírodních a krajinářských hodnot, změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.*

*Změna č.4 navrhuje zábor zemědělského půdního fondu v ploše 2,74 ha. Zábor se však dotýká půd spadajících do III. – V. třídy ochrany.*



- Další náležitosti uvedené v ZÚR Sk se netýkají katastrálního území obce Liteň.

Navržené změny nemají vliv na širší vztahy v území. Území je využíváno z hlediska širších vztahů v souladu s využitím a rozvojem okolních sídel.

## **b. vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu**

1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. stavebního zákona,
3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona
4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

Na zasedání zastupitelstva obce Liteň dne 24.9.2020 Usnesením č. 088/2020 a dne 17.12.2020 Usnesením č. 130/2020 bylo rozhodnuto o pořízení změny územního plánu zkráceným postupem (dle § 55b zákona č.183/2006 Sb.).

V rozhodnutí zastupitelstva byla schválena změna týkající se pozemků v k.ú. Liteň a Běleč u Litně. Navrhovaná změna na území obce spočívá:

1. změna využití z plochy nezastavitelné území zemědělské půdy na využití pro agroturistiku (eko farmu) na pozemcích parc. č. 709/2, 702/21, 709/14 a 709/18 v k. ú. Liteň s možností umístění max. 2 RD

*Od této změny obec ustoupila.*

2. změna využití ze zastavitelného území obytného na zastavitelnou plochu veřejné vybavenosti pro možnost realizace např. komunitního centra, hřiště apod. objektů s využíváním pro veřejnost na pozemcích parc. č. 109/2, 109/1 a 107 v k. ú. Běleč u Litně

*Je zpracováno jako plocha Z4-02.*

3. změna využití ze zastavitelného území smíšeného na zastavitelnou plochu veřejné vybavenosti – využití pro MŠ, tj. pozemcích parc. č. 34/1 a 33 v k. ú. Liteň a v návaznosti na tuto plochu změna využití ze zastavitelného území smíšeného na zastavitelné území silniční dopravy na pozemcích parc. č. 27/5, 35 a 51/14 v k. ú. Liteň s tím, že plochy pro komunikace budou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby

*Je zpracováno jako plocha Z4-01. Je vymezeno jako VPS pro veřejnou vybavenost WS01. Plocha pro dopravu je vymezena formou VPS WD-03.*

4. změna využití ze zastavitelného území smíšeného na zastavitelnou plochu veřejné vybavenosti – využití pro ZŠ na pozemcích parc. č. 27/1, 25, 26, 27/3, a 27/2 v k. ú. Liteň

*Je zpracováno jako plocha Z4-01 (společná plocha se sousední mateřskou školou).*

5. rozšíření plochy zastavitelného území silniční dopravy pro možnost umístění chodníku podél ulice Zámecký park na pozemku parc. č. 18/1 v k. ú. Liteň s tím, že rozšíření plochy pro komunikace bude vymezena jako veřejně prospěšná stavba

*Plocha je vymezena jako VPS WD03.*

6. změna využití zastavitelného území technické vybavenosti na plochu zastavitelného území silniční dopravy na pozemku parc. č. 17 v k. ú. Liteň pro budoucí realizaci parkoviště k ZŠ s tím, že plocha bude vymezena jako veřejně prospěšná stavba s podmínkou, že zde bude v nepřipustném využití pro tuto plochu jednoznačně uveden zákaz výstavby čerpací stanice a obdobného zařízení

*Plocha je po dohodě s obcí vymezena jako nezastavitelné území veřejné zeleně Z4-03. Je zde rovněž vymezena plocha veřejně prospěšné stavby WS02.*

7. změna využití plochy Z 01 ze zastavitelného území obytného na nezastavitelné území zemědělské půdy

*Tato změna byla na žádost obce vypuštěna.*

8. vymezení zastavitelného území silniční dopravy pro možnost umístění účelové komunikace pro vjezd na pole na pozemcích parc. č. 739/2, 742/1, 754, 744, 284/5, 739/3, 742/2, 284/6, 284/4 a 742/2 v k. ú. Liteň s tím, že plochy budou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby

*Je vymezeno jako VPS WD04.*

9. vymezení komunikací přímo v územně plánovací dokumentaci, a to pro obslužnost přilehlé plochy zastavitelného území obytného Z3 – 1 na pozemcích parc. č. 203/2, 203/4, 750/21, 751/12, 750/13, 751/4 a 752/28 v k. ú. Liteň, s tím, že plochy budou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby

*Je vymezeno jako VPS WD05.*

10. prověření obslužnosti vymezených nových zastavitelných ploch na celém území městyse

*Je vymezeno jako VPS WD06 a WD07.*

11. pro navržené větší zastavitelné plochy bude rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie a uzavřením dohody o parcelaci, zejména pro plochu Z3 – 1

*Je vymezena VPS WD06.*

12. rozšíření funkce zastavitelná území obytná na celou plochu pozemku 447/4 v k. ú. Běleč u Litně

*Je zpracováno jako plocha Z4-04.*

Návrhem změny byly zpracovány veškeré požadavky.

**c. výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona) s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Takové záležitosti nejsou touto změnou č. 4 řešeny.

**d. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF)**

Návrh změny č.4 nebyl řešen ve variantách.

V lokalitách změny nebyly identifikovány investice do půdy.

Celkový zábor zemědělského půdního fondu ve prospěch navrženého rozvoje definovaného změnou č.4 činí 2,740 ha.

Přehled zastavitelných ploch s identifikací třídy ochrany a druhem pozemku je uveden v následující tabulce.

Lokalita	Funkční využití	Trvalý zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]					Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					
			orná půda	trvalý travní porost	ovocný sad	zahrada	ostatní plocha	I	II	III	IV	V	
Z4-01	VEŘEJNÁ VYBAVENOST	0,890			0,803					0,890			
PLOCHY V. VYBAVENOSTI		0,890											
Z4-06	AGROTURISTIKA	0,989	0,949							0,465	0,158	0,366	
PLOCHY AGROTURISTIKY		0,989											
Z4-05	ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ REKREACE	0,510		0,510								0,510	
ZASTAVITELNÉ REKREACE		0,510											
Z4-04	ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ OBYTNÉ	0,097	0,097							0,097			
Z4-07	ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ OBYTNÉ	na základě stanoviska orgánu ochrany ZPF byla plocha vyjmuta											
ZASTAVITELNÉ OBYTNÉ		0,318											
Z4-08	ÚZ. TECHNICKÉ VYBAVENOSTI	0,033	0,033									0,033	
TECH. VYBAVENOST		0,033											
ZÁBOR ZPF CELKEM		2,740	1,165	0,510	0,803			0,005	0,000	0,000	1,564	0,170	0,909

**Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)**

Touto změnou č.4 dochází k záboru PUPFL. Jedná se o výměru 0,019 ha.

Grafickým doplňkem je výkres záboru půdního fondu, jež je součástí grafické části odůvodnění územního plánu.

## **g. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

- Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad terénem jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

## **II. 2. Náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona**

### **a. výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona**

#### **a.1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Na základě přezkoumání souladu s požadavky § 53 zákona č. 183/2006 Sb., (dále stavební zákon v platném znění) konstatujeme, že návrh změny č.4 ÚP Liteň je vydáván a obsahově v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se ZÚR Středočeského kraje (respektive s požadavky vyplývajícími z těchto nadřazených koncepcí v aktuálním znění).

#### **a.2 soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.**

Lze konstatovat soulad s cíli a úkoly územního plánování definovaných § 18 a § 19 stavebního zákona. 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 pro rozvoj, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích – tři pilíře udržitelného rozvoje: ekologický, ekonomický a sociální. Návrh změny č. 4 ÚP nenarušuje koncepci z hlediska vzájemného souladu pilířů udržitelného rozvoje.

#### **a.3 soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Návrh změny č. 4 ÚP je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

#### **a.4 soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Změna č. 4 je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanoviskem KÚ SK, Odboru životního prostředí a zemědělství k obsahu změny č. 4.

Oznámení o zahájení projednávání bylo zasláno těmto dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a oprávněným investorům:

#### **Dotčené orgány:**

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2
2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
3. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
4. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1

5. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
6. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1
7. Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
9. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, 256 01 Benešov
12. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2
13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2
14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, krajské ředitelství, odloučené pracoviště Řevnice, Havlíčkova 174, 252 30 Řevnice
15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Kladno, Kubelíkova 2797, 272 01 Kladno
16. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1
17. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Odbor správy majetku, Oddělení správy nemovitého majetku, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5
18. Městský úřad Beroun, Odbor životního prostředí, Husovo náměstí 68, 266 01 Beroun
19. Městský úřad Beroun, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje, úsek památkové péče, Husovo náměstí 68, 266 01 Beroun
20. Městský úřad Beroun, Odbor dopravy a správních agend, Husovo náměstí 68, 266 01 Beroun

#### **Sousední obce:**

21. Obec Svinaře, Obecní 42, 267 28 Svinaře
22. Obec Zadní Třebaň, Na Návsí 6, 267 29 Zadní Třebaň
23. Obec Hlásná Třebaň, Karlštejnská 150, 267 18 Hlásná Třebaň
24. Městys Karlštejn, čp. 185, 267 18 Karlštejn
25. Obec Skuhrov, Hatě 46, 267 27 Skuhrov
26. Obec Nesvačily, čp. 2, 267 27 Nesvačily
27. Obec Vinařice, čp. 10, 267 01 Vinařice
28. Obec Měňany, čp. 92, 267 27 Měňany
29. Obec Korno, čp. 21, 267 27 Korno

#### **Oprávnění investoři:**

30. ČEPS, a. s., Elektrárenská 774/2, 101 00 Praha 10
31. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 878/8, 405 02 Děčín
32. GasNet, s. r. o., Klíšská 940/96, 40001 Ústí nad Labem
33. Krajská správa a údržba silnic Stč. kraje, Zborovská 81/11, 150 00 Praha

34. Povodí Vltavy, s. p., závod Dolní Vltava, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5  
35. T-Mobile Czech republic a. s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha 4

Do stanoveného data obdržel Úřad městyse Liteň následující stanoviska, vyjádření, námítky a připomínky:

**Stanoviska a vyjádření, která jsou v souladu s návrhem:**

Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, čj. MV-181227-5/OSM-2021 ze dne 8. 12. 2021

Citace: „Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 stavebního zákona Vám sděluji, že se v lokalitě Územního plánu Liteň nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu §175 odst. 1 stavebního zákona.“

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 135955/2021/KUSK ze dne 8. 12. 2021

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, jako orgán státní správy lesů (dále jen OSSL) příslušný dle ust. § 47 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (dále jen zákon o lesích) kompetentní dle ust. § 48a zákona o lesích v rámci svěřených kompetencí nemá připomínek k předloženému veřejnému projednání změny č. 4 ÚP Liteň.

OSSL upozorňuje na udělení souhlasu kompetentního orgánu státní správy lesů Městského úřadu Beroun, odbor životního prostředí, k navrženým záborům a s umístěním stavby do 50 m od okraje lesa.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k veřejnému projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Liteň, neboť změna územního plánu se netýká zájmů uvedených dle zákonů výše, případně Krajský úřad není příslušný k uplatnění stanoviska.“



#### Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky k navrhovanému řešení vycházejícímu ze ZÚR.

Návrh změny neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem, k navrhované změně v síti místních komunikací se vyjádří silniční správní úřad příslušného ORP.“

#### Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 4 územního plánu Liteň. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, čj. SBS 45401/2021/OBÚ-02/1 ze dne 3. 11. 2022

Citace: „K Vašemu oznámení o návrhu Změny č.4 územního plánu Liteň č.j. 2231/21/Lit ze dne 02.11.2021, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 02.11.2021 pod č.j. SBS 45401/2021/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh Změny č.4 územního plánu se týká území, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek.

OBÚ k tomuto návrhu nemá námítky.“

#### **Stanoviska a vyjádření, v kterých jsou uplatněny požadavky:**

Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 129870/2021-1150-OÚZ-PHA ze dne 7. 12. 2021

Citace: „Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko,

jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona

č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

K navrženým dílčím změnám změny č. 4 územního plánu Liteň nemáme připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.“

Vyhodnocení: Zpracovatel doplní do textové části odůvodnění – kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do koordinačního výkresu výše uvedené údaje.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. 623330/2021 ze dne 4. 11. 2021

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 52 odst. 3 a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů vydává k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Liteň toto stanovisko: S návrhem Změny č. 4 ÚP Liteň souhlasíme.

Odůvodnění: Na správním území obce Liteň se nenacházejí žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Do jeho severního okraje částečně zasahuje ložisko nevyhrazeného nerostu – štěrkopísků č. 52297000 Běleč u Litně, které je ovšem dle § 7 horního zákona součástí pozemku. Nicméně toto ložisko stejně není návrhem Změny č. 4 ÚP nijak dotčeno.

Upozorňujeme však, že na str. 75-76 a 106-107 jsou uváděny nadbytečné údaje o 6 ložiskách nerostných surovin na území obce, z nichž ovšem většina ložisek byla zrušena.“

Vyhodnocení: Zpracovatel prověří a upraví údaje na str. 75-76 a 106-107 tak, aby zde byla uvedena pouze ložiska, která jsou evidována.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 135955/2021/KUSK ze dne 8. 12. 2021

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Obsahem koncepce je zejména vymezení zastavitelných ploch Z4-01–Z4-08, veřejně prospěšných staveb WD02–WD10, WT04, WT05, WS01, WS02.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability (ÚSES) má k předkládané koncepci žádných připomínek:

Z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability sdělujeme, že plocha Z4-05 je částečně v kolizi s prvkem ÚSES – nadregionální biokoridor NK56 Karlštejn, Koda – K59. V souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje požadujeme vymezovat plochy prvků regionálního ÚSES jako nezastavitelné, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability území.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4, písm. n) zákona sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona již byl, pro území v působnosti Krajského úřadu, vyloučen významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí pod č.j. 149300/2020/KUSK ze dne 27. 1. 2021 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

Toto stanovisko je vydáváno pouze pro území v působnosti Krajského úřadu, tedy mimo chráněné krajinné oblasti (CHKO). Vzhledem k tomu, že se větší část řešeného území nachází na území CHKO Český kras, kde je příslušným orgánem ochrany přírody Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (AOPK), je pro kompletní posouzení třeba požádat o stanovisko také příslušné pracoviště AOPK, kterým je Správa CHKO Český kras, č.p. 85, 267 18 Karlštejn.“

Vyhodnocení: Zpracovatel upraví vymezení plochy Z4-05 tak, aby nezasahovala do nadregionálního biokoridoru NK56 Karlštejn, Koda – K59, popř. bude pro plochu Z4-05 jednoznačně uvedeno, že část lokality, která zasahuje do nadregionálního biokoridoru bude nezastavitelná.

O stanovisko AOPK bylo požádáno dne 30. 6. 2022 a ze strany AOPK nebyla doručena odpověď ve stanovené lhůtě.

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle §17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

posoudil dokumentaci „Změna č. 4 územního plánu Liteň“ z května 2021. V souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona uplatňuje orgán ochrany ZPF stanovisko:

V dokumentaci je uvedena tabulka s přehledem zastavitelných ploch. Orgán ochrany ZPF se k nově navrhovaným plochám nemůže vyjádřit, protože umístění a vymezení nových zastavitelných ploch není dostatečně odůvodněno zejména z hlediska nezbytnosti a dalších zásad ochrany ZPF uvedených v ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zákona. Proto orgán ochrany ZPF požaduje doplnit vyhodnocení těchto ploch v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona a s ustanovením § 2, § 3 a § 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (včetně vyhodnocení současné zastavěnosti ploch schválených v ÚP Liteň a jeho změnách pro jednotlivé účely).“

Vyhodnocení: Zpracovatel doplní odůvodnění nezbytnosti vymezení zastavitelných ploch a po doplnění pořizovatel požádá o vydání stanoviska.

Zpracovatel doplnil odůvodnění a bylo požádáno o změnu stanoviska – viz doručené stanovisko níže:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 085500/2023/KUSK ze dne 19. 7. 2023

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění  
Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF se nemohl vyjádřit k nově navrhovaným plochám, protože umístění a vymezení nových zastavitelných ploch nebylo dostatečně odůvodněno zejména z hlediska nezbytnosti a dalších zásad ochrany ZPF uvedených v ustanovení § odst.1 a 2 zákona. Orgán ochrany ZPF požadoval doplnit vyhodnocení těchto ploch v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona a s ustanovením § 2, § 3 a § 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Pořizovatel změny na základě tohoto požadavku změny upřesnil a provedl doplnění odůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch.

Na základě výše uvedeného Krajský úřad vydává následující:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle §17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) posoudil žádost o změnu koordinovaného stanoviska č.j. 135955/2021/KUSK ze dne 8.12.2021 a dokumentaci „Změna č. 4 územního plánu Liteň“ z května 2021. V souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona uplatňuje orgán ochrany ZPF stanovisko:

Orgán ochrany ZPF *souhlasí* s nezemědělským využitím následujících ploch uvedených v tabulce „*Přehled zastavitelných ploch s identifikací třídy ochrany a druhem pozemku*“:

Z4-01 – výměra 0,89 ha – veřejná vybavenost, zemědělská půda zařazená dle BPEJ do III. třídy ochrany – plocha pro objekty veřejné vybavenosti navazující na stávající objekty sloužící pro zdravotní a školní účely,

Z4-06 – výměra 0,989 ha – agroturistika, zemědělská půda zařazená dle BPEJ do III. třídy ochrany (0,465 ha), do IV. třídy ochrany (0,158 ha) a do V. třídy ochrany (0,366 ha) – plocha pro vybudování ekologického centra Libosad, místo pro permakulturní hospodářství, jedlý les,

sad, vinici, pastvinu a malé vodní plochy udržované permakulturním způsobem hospodaření s přesahy k vzdělávání dětí v krajině a další osvětové činnosti s podporou obce,

Z4-05 – výměra 0,639 ha – rekreace, zemědělská půda zařazená dle BPEJ do V. třídy ochrany – zastavitelné území pro chaty a rekreaci doplňuje stávající chatovou oblast. Jedná se o trvalý travní porost méně kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do V. třídy ochrany,

Z4-04 – výměra 0,097 ha – zastavitelné území obytné, zemědělská půda zařazená dle BPEJ do III. třídy ochrany – plocha pro výstavbu 1 rodinného domu,

Z4-08 – výměra 0,033 ha – území technické vybavenosti, zemědělská půda zařazená dle BPEJ do V. třídy ochrany – plocha pro výstavbu vodojemu.

Orgán ochrany ZPF nesouhlasí s nezemědělským využitím následujících plochy Z4-07 o výměře 0,216 ha pro zastavitelné území obytné, zemědělská půda zařazená dle BPEJ do III. třídy ochrany (0,209 ha) a do IV. třídy ochrany (0,012 ha). Předložené odůvodnění neobsahuje podklady, ze kterých by vyplynula nezbytnost vymezení nových ploch pro bydlení na zemědělské půdě v nezastavěném území, rozšiřuje zástavbu do volné krajiny. Z odůvodnění není zřejmé, kolik stávajících zastavitelných ploch z platného územního plánu a jeho změn bylo již zastavěno a kolik takových ploch zbývá k zastavění, jak velký je přírůstek obyvatel v obci, možnosti zástavby uvnitř zastavěného území atp. (viz ustanovení § 4 odst. 1 zákona).“

Vyhodnocení: Lokalita Z4-07 bude z návrhu Změny č. 4 ÚP Liteň vyjmuta a nebude zařazena do zastavitelných ploch.

Městský úřad Beroun, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje, úsek památkové péče, Husovo náměstí 68, 266 01 Beroun, čj. MBE/74054/2021/UPRR-NoE ze dne 14. 12. 2022

Citace: „Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako příslušný orgán státní památkové péče (dále jen „orgán památkové péče“) dle ust. § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „památkový zákon“), uplatňuje k návrhu změny č. 4 ÚPO Liteň toto stanovisko, které je vyjádřením dotčeného orgánu ve smyslu ust. § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon):

Orgán památkové péče si pro posouzení žádosti vyžádal odborné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště středních Čech v Praze (dále jen „NPÚ-ÚOPSČ“). NPÚ-ÚOPSČ ve svém vyjádření čj. NPU-321/101458/2021ze dne 14. 12. 2021 uvedl podmínky, se kterými se orgán památkové péče ztotožnil a přejal je do svého stanoviska:

1. Do ÚP budou zaneseny všechny objekty a liniové stavby zapsané v ÚSKP, jejichž ochrana je veřejným zájmem a veškeré změny včetně změny zanesené v ÚP je nutné předem konzultovat s NPÚ a projednat s MěÚ Beroun.

2. Změna WT05, která se přímo dotýká kulturní památky podzemního vodojemu na pozemku parc.č. 707 (r.č. ÚSKP 104653), bude z ÚP vyloučena do doby oficiálního projednání tohoto záměru s výkonným orgánem památkové péče na základě vyjádření NPÚ v samostatném správním řízení.

3. Rozvojová plocha pro bydlení Z-01 bude zmenšena o cca polovinu s vytvořením nezastavěného území ve styku se západní hranicí areálu hrobky rodu Daubků (r.č. ÚSKP 34255/2-345).

4. Navržené liniové stavby v bezprostřední blízkosti hranice areálu hrobky rodu Daubků (r.č. ÚSKP 34255/2-345) WD04 a WD08 budou z ÚP vyjmuty. Pozemky pp.č. 739/2 a 739/3 jsou

přímo zapsanou kulturní památkou a veřejným zájmem státní památkové péče je jejich zachování jako součást areálu hrobky.

5. Na ploše WS01 nebudou realizovány žádné stavby negativně ovlivňující siluetu obce. Objekt tělocvičny je nutné vnímat jako rušivý prvek degradující hlavní pohledové vazby na obec při pohledu od severu.“

Vyhodnocení:

1. Zpracovatel doplní v rámci projednávané změny objekty a liniové stavby zapsané v ÚSKP.
2. Funkční využití pozemku parc. č. 707 v k. ú. Liteň se nemění, pouze se Změnou č. 4 ÚP na tento pozemek doplňuje veřejně prospěšná stavba pro technickou infrastrukturu pro uplatnění vyvlastnění a předkupního práva ve prospěch obce Liteň. Jedná se o plochu technické infrastruktury (WT05), na které je umístěna historická budova vodárny, která je prohlášena kulturní památkou (kulturní památka rejst. č. ÚSKP 104653 - vodovodní síť býv. velkostatku). Je nutné konstatovat, že se majitel o stavbu dostatečně nestará a je potřeba provádět její údržbu. I když je stavba městysem využívána, tak vzhledem k tomu, že se jedná o cizí vlastnictví, tak městys nesmí investovat do cizího majetku a zároveň nemůže získat finance na opravu kulturní památky, neboť i zde je podmínkou vlastnictví nemovitosti. Pro potřeby městyse je nepochybně veřejným zájmem budovu opravit tak, aby opět mohla sloužit svému účelu, neboť majitel nikterak nečiní. Cílem městyse je oprava nejen budovy čerpací stanice, která má výraznou estetickou hodnotu, a která představuje hodnotný architektonický doplněk krajinné kompozice (budova čerpací stanice s komínem je totiž přesvědčivým dokladem vysoké stavební kultury a citlivé péče, věnované v této době i drobným, zdánlivě méně důležitým technickým stavbám), ale i historických parních čerpadel a obnova areálu jako celku, neboť předmětem ochrany jsou jímací zářezy, sběrné studny, propojovací vedení mezi studnami a vodojemem, vodojem, čerpací stanice s komínem a dvěma parními kotli a pozemky vymezeného areálu, přičemž oprava částí, které jsou nutné pro zásobování městyse vodou, byla městysem už provedena.
3. Plocha Z-01 není předmětem řešení a projednávání Změny č. 4 ÚP a zůstane zachována v již dříve projednaném rozsahu.
4. Plocha pro komunikaci WD je navržena podél hrobky rodiny Daubkovy a po prověření jejího vedení a možnosti jiného vhodnějšího zpřístupnění navazujícího území bude plocha pro komunikaci WD08 zrušena. Plocha pro komunikaci WD04 bude ponechána pouze podél západní části plochy Z-01, kde bude navazovat na plochu WD07. Podél východní části bude ponechána možnost pro přístup na zemědělsky obhospodařované plochy, a to účelovou komunikací.
5. Lokalita Z4-01 s vymezenou veřejně prospěšnou stavbou WS01 je vymezena pro veřejnou vybavenost, a to konkrétně pro stavbu mateřské školy a její zahrady. Výstavba tělocvičny není předmětem projednávané Změny č. 4 ÚP a pro úplnost dodáváme, že objekt tělocvičny již byl realizován.

**Připomínky sousedních obcí:**

Do stanoveného data nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

**b. zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno na základě stanovisek dotčených orgánů.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, vydal stanoviska k navrhovanému obsahu Změny č. 4, pod č.j.: čj. 119769/2018/KUSK ze dne 8. 10. 2018, čj. 017526/2019/KUSK ze dne 28. 2. 2019 a čj. 058136/2020/KUSK ze dne 22. 5. 2020.

Ve výše uvedených stanoviscích KÚ SK nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 4 na životní prostředí (tzv. SEA) a vyloučil významný vliv koncepce na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

**c. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo při návrhu změny č.4 ÚPO dotčeným orgánem vyžadováno.

**d. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo při návrhu změny č.4 ÚPO dotčeným orgánem vyžadováno.

**e. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty obecné zdůvodnění přijatého řešení**

Návrh změny č.4 ÚPO Liteň nebyl řešen ve variantách.

Změnou č.4 ÚPO Liteň je revidována a aktualizována hranice zastavěného území ke dni 1.3.2023.

Obecná koncepce daná platným územním plánem nebyla v měřítku lokalit navržených změnou č.4 překročena.

### **e.1. Komplexní zdůvodnění vzhledem k jednotlivým vymezeným lokalitám nově zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině**

Změna sjednocuje pravidla pro výstavbu RD následovně:

Stavby pro bydlení v katastrálním území Liteň a Běleč u Litně – minimální velikost pozemku pro jeden RD bude 1000 m<sup>2</sup>, zastavěnost pozemku bude činit max. 20% obytnými stavbami a 10% dalšími zpevněnými plochami, domy budou mít max. 1 nadzemní podlaží a podkroví, střecha bude symetrická, sedlová nebo polovalbová se sklonem 35-45%.

*Nové znění má zamezit různým možnostem výkladu stávajícího územního plánu. Jde v podstatě o sjednocení pravidel pro celé správní území.*

#### **Pro území Z4-01 se stanovují následující podmínky využití**

##### **Hlavní využití**

Je vymezeno ve funkci zastavitelná území veřejné (=nekomerční) vybavenosti. Konkrétně se jedná o využití pro mateřskou a základní školu

##### **Přípustné využití**

Zařízení pro sport, provozy související s provozem školy jako je například školní jídelna. Plochy přístupových komunikací a parkování.

##### **Nepřípustné využití**

Jakékoli jiné využití než je hlavní nebo přípustné. Především jsou vyloučeny se školním provozem nesouvisející stavby pro bydlení.

*Důvodem vymezení je upřesnění vyžití a zamezení nevhodné budoucí výstavbě v této ploše. Stávající náplň je zastavitelné území smíšené, je zde budova školy, školky a tělocvičny. Skutečné využití se měnit nebude, cílem je plochu ponechat ve stávající podobě bez nežádoucích změn.*

*Plocha je dopravně obsloužena již existující komunikací.*

*Celková výměra lokality činí 2,096 ha. Část plochy není v ZPF.*

#### **Pro území Z4-02 se stanovují následující podmínky využití**

##### **Hlavní využití**

Je vymezeno ve funkci zastavitelná území veřejné vybavenosti. Konkrétně se jedná o komunitní centrum místní části Běleč.



### **Přípustné využití**

Zařízení pro sport a volnočasové nekomerční aktivity.

### **Nepřípustné využití**

Jakékoli jiné využití než je hlavní nebo přípustné.

*Důvodem vymezení je upřesnění využití a zamezení nevhodné budoucí výstavbě v této ploše. Je zde sportovní hřiště a místo setkávání Bělečské komunity.*

*Plocha je dopravně obsloužena již existující komunikací.*

*Celková výměra lokality činí 0,134 ha. Plocha není v ZPF.*

### **Pro území Z4-03 se stanovují následující podmínky využití**

#### **Hlavní využití**

Nezastavitelné území veřejné zeleně

#### **Vedlejší využití**

Stavby pro technickou a dopravní (např. parkoviště) infrastrukturu a k nim dopravní napojení.

Zpevněné plochy pro pěší. Mobiliář a herní prvky.

#### **Nepřípustné využití**

Jakékoli jiné využití, než je hlavní a vedlejší včetně zákazu výstavby čerpacích stanic.

*Důvodem vymezení je využití pro odpočinkovou zónu pro blízkou školu a hřbitov.*

*Plochu je navíc vhodné zachovat jako nezastavěnou rezervu pro eventuelní rozšíření hřbitova nebo jeho zázemí.*

*Plocha je dopravně obsloužena již existující komunikací.*

*Celková výměra lokality činí 0,134 ha. Plocha není v ZPF.*

### **Pro území Z4-04 se stanovují následující podmínky využití**

#### **Hlavní využití**

Bydlení v rodinných domech

#### **Přípustné využití**

Doplňkové drobné zahradní stavby.

#### **Nepřípustné využití**

Jakékoli jiné využití než je hlavní nebo přípustné.

### **Prostorové uspořádání**

- Území pro umístění jednoho rodinného domu případně vedlejších doplňujících staveb k hlavnímu využití
- Stavba bude umístěna v jižní části pozemku, severní část bude sloužit jako zahrada
- Plocha zeleně: minimálně 70%

Stavby pro bydlení v katastrálním území Liteň a Běleč u Litně – minimální velikost pozemku pro jeden RD bude 1000 m<sup>2</sup>, zastavěnost pozemku bude činit max. 20% obytnými stavbami a 10% dalšími zpevněnými plochami, domy budou mít max. 1 nadzemní podlaží a podkroví, střecha bude symetrická, sedlová nebo polovalbová se sklonem 35-45%.

*Plocha byla vymezena na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Liteň. Rozšiřuje stávající zastavitelnou plochu na celý pozemek. (v současné době je zastavitelná jen jeho jižní část)*

*Plocha je dopravně obsloužena již existující komunikací.*

*Celková výměra lokality činí 0,097 ha.*

### **Pro území Z4-05 se stanovují následující podmínky využití**

#### **Hlavní využití**

Rekreace - chaty

#### **Přípustné využití**

Doplňkové drobné zahradní stavby.

#### **Nepřípustné využití**

Jakékoli jiné využití než je hlavní nebo přípustné.

Část lokality, která zasahuje do nadregionálního biokoridoru bude nezastavitelná.

### **Prostorové uspořádání**

- Zastavitelná plocha: maximálně 20%
- Plocha zeleně: minimálně 70%
- V ploše je možné umístit dva rekreační objekty
- Chaty budou mít max. 1 nadzemní podlaží a podkroví

*Plocha byla vymezena na základě žádosti majitele pozemku, kterou odsouhlasil městys Liteň.*

*Plocha navazuje na zastavěné území rekreace.*

*Plocha je dopravně obsloužena již existující komunikací.*

*Celková výměra lokality činí 0,510 ha.*

### **Pro území Z4-06 se stanovují následující podmínky využití**

#### **Hlavní využití**

Agroturistika - stavby pro chov zvířat, pěstitelství a zpracování zemědělských produktů. Drobné stavby pro vzdělávání.

#### **Přípustné využití**

Vedlejší doplňkové stavby k hlavnímu využití. Stavby sloužící jako zázemí návštěvníků ekocentra. Zařízení pro nakládání s bioodpadem. Vodní plochy. Dopravní a technická infrastruktura. Drobná zahradní architektura (altán, mobiliář, herní prvky).

#### **Nepřípustné využití**

Jakékoli jiné využití než je hlavní nebo přípustné. Nepřípustné jsou především stavby pro bydlení.

#### **Prostorové uspořádání**

Koeficient zastavitelné plochy se stanovuje na maximálně 0,3 a koeficient zeleně se stanovuje na minimálně 0,6.

Stavby budou mít maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví.

*Plocha byla vymezena na základě žádosti majitele pozemku, kterou odsouhlasil městys Liteň.*

*Plocha je dopravně obsloužena již existující komunikací.*

*Celková výměra lokality činí 0,989 ha.*

### **Pro území Z4-08 se stanovují následující podmínky využití**

#### **Hlavní využití**

Je vymezeno ve funkci zastavitelná území technické vybavenosti. Umožňuje umístování technické vybavenosti, přístupových cest, příslušejícího oplocení.

## **Nepřípustné využití**

Jakékoli jiné využití než je hlavní.

*Plocha byla vymezena na žádost městyse Liteň.*

*V ploše bude umístěn obecní vodojem.*

*Celková výměra lokality činí 0,033 ha.*

## **f. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Změna č.4 nově vymezuje pouze zastavitelné plochy Z4-04, Z4-05 a Z4-06.

U plochy Z4-01 se jedná o změnu funkčního využití v územním plánu, ale skutečná náplň se nemění.

Stejně tomu je u plochy Z4-02. V obou případech se jedná o veřejnou vybavenost už v současné době provozovanou.

Plocha Z4-03 je vymezena v platném územním plánu pro technickou infrastrukturu, změnou se mění na veřejnou zeleň s možností dopravní (např. parkoviště) infrastruktury.

Plocha Z4-04 je nově vymezená ve funkci zastavitelná území obytná a je vymezena na žádost majitele pozemku.

Plocha Z4-05 je nově vymezená ve funkci zastavitelná území pro rekreaci a chaty a je vymezena na žádost majitele pozemku.

Plocha Z4-06 je vymezena nově na žádost vlastníka pozemku. Využití pro agroturistiku je podporováno ZÚR SK článek (198) g), který se zabývá zajištěním ochrany území s přírodními hodnotami v souvislosti s rozvojem území. Vzhledem k blízkému CHKO Český kras je zde toto doporučení na místě.

Plocha Z4-08 je nově vymezená ve funkci území technické vybavenosti pro doplnění sítě technické infrastruktury v obci.

## II. 3. Textová část k náležitostem vyplývajícím ze správního řádu

### 1) Postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Liteň dne 24. 9. 2020 na svém zasedání rozhodlo o obsahu a o pořízení změny č. 4. Na základě rozhodnutí zastupitelstva byl požádán KÚ SK o vydání stanovisek podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění v souladu s § 55a odst. 2 stavebního zákona.

KÚ SK zaslal své stanovisko čj. 149300/20220/KUSK dne 27. 1. 2021, v kterém konstatoval:

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Obsahem koncepce je prověření změn stávajícího územního plánu ve 12 bodech.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability (ÚSES) nemá k předkládané koncepci žádných připomínek.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4, písm. n) zákona sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona lze, pro území v působnosti Krajského úřadu, vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Toto stanovisko je vydáváno pouze pro území v působnosti Krajského úřadu, tedy mimo chráněné krajinné oblasti (CHKO). Vzhledem k tomu, že se větší část řešeného území nachází na území CHKO Český kras, kde je příslušným orgánem ochrany přírody Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (AOPK), je pro kompletní posouzení třeba požádat o stanovisko také příslušné pracoviště AOPK, kterým je Správa CHKO Český kras, č.p. 85, 267 18 Karlštejn.“

- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 4 územního plánu Liteň na životní prostředí (tzv. SEA).“

Na základě výše uvedeného bylo požádáno o stanovisko AOPK, oddělení správy ochrany CHKO Český kras, čp. 85, 267 18 Karlštejn

Citace: „Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (dále jen „AOPK ČR“), jako orgán ochrany přírody podle ust. § 75 odst. 1 písm. e) zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v

platném znění (dále jen „zákon“), příslušný podle ust. § 78 odst. 1 zákona, posoudila ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a ust. § 154 zákona č. 500/2004 Sb. – správního řádu Návrh obsahu změny č. 4 ÚP Liteň pořizované zkráceným postupem dle stavebního zákona, který AOPK ČR předložil pořizovatel územního plánu Úřad městyse Liteň, se sídlem Náměstí 71, 267 27 Liteň dne 20. listopadu 2020 (pod č.j. 05179/SC/2020) a sděluje vám v souladu s ust. § 55a odst. 2 stavebního zákona, s přihlédnutím k § 2 odst. 2 písm. g) zákona následující požadavky na obsah změny č. 4 Územního plánu Liteň: AOPK ČR souhlasí s obsahem návrhu na pořízení Změny č. 4 ÚP Liteň v celém rozsahu a žádné další požadavky z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny neuplatňuje.“

Po předání stanoviska AOPK vydal KÚ SK stanovisko pod čj. 113163/2021/KUSK dne 8. 10. 2021, ve kterém konstatoval:

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Obsahem koncepce je změna využití pozemků parc. č. 842/10 a 964/4 v k. ú. Liteň na nové funkční využití pro agroturistiku s možností umístění objektů pro chov domácích zvířat. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability (ÚSES) nemá k předkládané koncepci žádných připomínek. Krajský úřad jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4, písm. n) zákona sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona již byl, pro území v působnosti Krajského úřadu, vyloučen významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí pod č.j. 149300/2020/KUSK ze dne 27. 1. 2021 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

Toto stanovisko je vydáváno pouze pro území v působnosti Krajského úřadu, tedy mimo chráněné krajinné oblasti (CHKO). Vzhledem k tomu, že se větší část řešeného území nachází na území CHKO Český kras, kde je příslušným orgánem ochrany přírody Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (AOPK), je pro kompletní posouzení třeba požádat o stanovisko také příslušné pracoviště AOPK, kterým je Správa CHKO Český kras, č.p. 85, 267 18 Karlštejn.“

- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 4 územního plánu Liteň na životní prostředí (tzv. SEA).“

Po zpracování dokumentace Změny č. 4 a po jejím předání zpracovatelem bylo svoláno a souladu ustanovením § 55b stavebního zákona veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou

zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Liteň jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek, námitek a připomínek.

Veřejná vyhláška byla odeslána a zveřejněna dne 2. 11. 2021 a možnost pro podání stanovisek, námitek a připomínek byla stanovena do 14. 12. 2021. Veřejné projednání se konalo dne 7. 12. 2021 od 18:00 hod. v kinosále kulturního domu v Litni.

Doručená stanoviska byla pořizovatelem a určeným zastupitelem vyhodnocena a jejich vyhodnocení je uvedeno v kapitole a.4.

Do stanoveného data bylo doručeno 8 námitek, jejichž návrh rozhodnutí včetně odůvodnění je uveden v textové části odůvodnění v kapitole „2) Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění“. Dále byla doručena 1 připomínka, jejíž vyhodnocení je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole 3).

Námítky byly ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceny, byl navržen návrh o jejich rozhodnutí včetně odůvodnění a námítky byly odeslány dotčeným orgánům k vydání jejich stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách.

Po dopracování a úpravě dokumentace Změny č. 4 ÚP zpracovatelem – zejména části odůvodnění – byl požádán KÚ Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství o změnu stanoviska z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Změna stanoviska byla odeslána dne 19. 7. 2023 pod čj. 085500/2023/KUSK, v které byl vysloven nesouhlas s dílčí změnou Z4-07, kterou pořizovatel a určený zastupitel akceptovali.

Dále byl požádán KÚ Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu o vydání stanoviska z hlediska souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. KÚ Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu vydal stanovisko dne 4. 10. 2023 pod čj. 125002/2023/KUSK, ve které konstatoval, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.

Po doručení všech potřebných stanovisek byly doplněny Pokyny po veřejném projednání a předány zpracovateli. Dokumentace byla následně doplněna a upravena a předána zastupitelstvu městyse k vydání.

Zastupitelstvo městyse vydalo Změnu č. 4 územního plánu Liteň dne ..... usnesením č. ....

## **2) Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

### **Návrh rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění:**

**N01** – Amaltheia, a. s., Elišky Krásnohorské 10/2, 110 00 Praha 1, zastoupená HAVEL & PARTNERS, s. r. o., advokátní kancelář, Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, doručeno dne 13. 12. 2021

### Citace:

„1. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 35 o výměře 637 m<sup>2</sup> a parc. č. 51/14 o výměře 1274 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Liteň, obec Liteň, zapsaných na listu vlastnictví č. 907, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun („Pozemky“).

2. Dne 2. listopadu 2021 oznámil Úřad městysu Liteň veřejnou vyhláškou č.j. 2231/21/Lit veřejné projednání návrhu Změny č. 4 územního plánu („Návrh změny ÚP“), kterým jsou mj. vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb za účelem uplatnění vyvlastnění a předkupního práva ze strany obce Liteň. Celkem se jedná o třináct ploch, v nichž jsou zahrnuty i Pozemky.

3. Pozemky a výkon vlastnického práva k nim, jakož i oprávněné zájmy podatele jsou Návrhem změny ÚP dotčeny způsobem, se kterým podatel zásadně nesouhlasí. Z tohoto důvodu podatel podává jako přímo dotčený vlastník nemovitostí proti Návrhu změny ÚP v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) tyto své námítky.

### Námítky k ploše WD03

4. Pozemky jsou v Návrhu na změnu ÚP zahrnuty do plochy pro veřejně prospěšné stavby WD03 – plocha vymezená k výstavbě přístupových cest a chodníků k mateřské a základní škole v Litni. ulice Zámecký park, Stará škola, jižní přístup k areálu školy a školky. K pozemkům určeným územním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu má přitom obec dle stavebního zákona předkupní právo a je oprávněna je při splnění zákonných podmínek vyvlastnit.

5. Úvodem podatel uvádí, že zařazení Pozemků mezi plochy určené pro veřejně prospěšnou stavbu považuje za nezákonné, nepřiměřené, protiústavní a zejména nikoliv nezbytné k dosažení požadovaného cíle.

6. Obec Liteň v Návrhu změnu ÚP okrajově uvádí, že k zařazení Pozemků mezi plochy pro veřejně prospěšné stavby má dojít z důvodu výstavby přístupové cesty a chodníku k mateřské a základní škole v obci Liteň. Konkrétně se jedná o budovu mateřské a základní školy č. p. 178, umístěné na pozemku parc. č. 34/1 v k. ú. Liteň („Škola“). Pozemky podatele jsou přitom situované na jižní straně Školy.

7. Podatel v této souvislosti uvádí, že ze severní strany Školy, vede komunikace parc. č. 18/1, vedená jako silnice, která je ve vlastnictví obce Liteň. Je tedy zřejmé, že obec Liteň může zajistit přístup ke Škole jiným způsobem, než je vyvlastnění Pozemků či jiné omezení vlastnického práva podatele.

8. V případě přístupu ke Škole, nepředstavuje omezení vlastnického práva podatele k Pozemkům nezbytné řešení, jelikož požadovaného výsledku, tj. k zajištění přístupu ke Škole, lze dosáhnout i jiným způsobem, tj. z komunikace na pozemku parc. č. 18/1.

9. Podateli nadto ani není zřejmé, zda by navrhované řešení vedlo k požadovanému cíli, když Škola, ani pozemek, na kterém je Škola umístěna, tj. pozemek parc. č. 34/1, není ve vlastnictví obce Liteň. Na druhou stranu takto zásadní omezení vlastnického práva podatele k Pozemkům, může mít významný dopad do majetkové sféry podatele, kdy podatel bude mimo jiné omezen přístup k jiným pozemkům a stavbám na území obce Liteň v jeho vlastnictví. Podatel v této souvislosti upozorňuje zejména na snížení hodnoty těchto jiných pozemků a staveb v důsledku omezení přístupu k nim.

10. K omezení vlastnického práva takto podstatným způsobem lze navíc přistoupit, pouze za předpokladu ze požadovaného cíle nelze dosáhnout jiným mírnějším způsobem, a to zejména



způsobem, který nepovede k úplnému pozbytí vlastnického práva. Obec Liteň se nicméně ani nepokusila situaci řešit mírnějším způsobem. O zájmu obce Liteň vybudovat příjezdovou cestu na Pozemcích se podatel dozvěděl až vyvěšením Návrhu na změnu ÚP na webových stránkách obce Liteň, tj. až navržením obce Liteň zahrnout Pozemky do ploch pro veřejně prospěšné stavby. Skutečnost, že obec Liteň navrhuje způsob řešení, aniž by jakkoliv předem komunikovala s podatelem, svědčí o tom, že se obec Liteň ani nepokusila jiné mírnější řešení situace nalézt.

11. Požadovaného cíle, tj. zajištění přístupu ke Škole lze dosáhnout i jinými (mírnějšími) způsoby než zařazením Pozemků do plochy pro veřejně prospěšné stavby a následným vyvlastněním Pozemků, resp. uplatněním předkupního práva k nim. Rovněž z toho důvodu nelze považovat řešení navrhované obcí Liteň v Návrhu na změnu ÚP za vhodný a zákonný způsob řešení.

#### Další Námitky k obsahu Návrhu na změnu ÚP

12. Za zcela nedostatečné a v rozporu se zákonem považuje podatel odůvodnění Návrhu na změnu ÚP, kdy obec Liteň pouze okrajově uvádí, že Pozemky budou zařazeny mezi plochy pro veřejně prospěšné stavby z důvodu výstavby přístupových cest a chodníků ke Škole. Obec Liteň však dále nezduodňuje, z jakého důvodu mezi plochy pro veřejně prospěšné stavby zařadila právě Pozemky, ani v čem spatřuje veřejnou prospěšnost navrhovaného řešení.

13. Obec Liteň je dle § 173 správního řádu povinna Návrh na změnu ÚP náležitě odůvodnit, a to i s ohledem na důsledky, které vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby představuje pro dotčené vlastníky pozemků. Uvedený závěr je podpořen také ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu: „Nejvyšší správní soud má proto za to, že vzhledem k důsledkům, které může vymezení veřejně prospěšné stavby v územně plánovací dokumentaci mít, je nutno řádně odůvodnit, proč byla jako taková v územně plánovací dokumentaci vymezena. Přitom je nutno vycházet z § 2 odst. 1 StavZ, který veřejně prospěšnou stavbu definuje jako stavbu pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezenou ve vydané územně plánovací dokumentaci. Vzhledem k tomu, že v případě vymezení určité stavby jako veřejně prospěšné může dojít až k nejzávažnějšímu zásahu do vlastnictví k dotčenému pozemku, je nezbytné v procesu územního plánování zcela vyloučit jakoukoli libovůli.“

14. Podatel je dále přesvědčen, že obec Liteň postupuje v rozporu s § 18 odst. 2 stavebního zákona, na základě kterého je cílem územního plánování dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Označení celých souborů pozemků na území obce Liteň jako plochy pro veřejně prospěšné stavby, aniž by tomuto postupu předcházela jakákoliv snaha obce Liteň o nalezení mírnějšího řešení, které by vyhovovalo jak soukromým zájmům vlastníků pozemků, tak zájmům obce Liteň, je tak v přímém rozporu s cíli územního plánování.

15. Z výše uvedeného vyplývá, že Návrh na změnu ÚP byl připraven a uveřejněn v rozporu se zákonem, potažmo s cíli územního plánování.

#### Závěr

16. Z výše popsaných důvodů podatel žádá, aby Pozemky v jeho vlastnictví byly vyjmuty z plochy pro veřejně prospěšné stavby, tj. z plochy označené v Návrhu na změnu ÚP jako WD03

– plocha vymezená k výstavbě přístupových cest a chodníků k mateřské a základní škole v Litni, ulice Zámecký park, Stará škola, jižní přístup k areálu školy a školky.

17. Zároveň podatel považuje Návrh změny ÚP za nezákonný z důvodu nedostatečného odůvodnění výrokové části Návrhu změny ÚP a také pro svůj rozpor s cíli územního plánování.“

#### **Námítce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění: Vymezení trasy přístupové cesty a chodníku (komunikace) označené ve Výkresu veřejně prospěšných staveb WD03 bude ponecháno, neboť se jedná o zajištění vhodného přístupu k mateřské škole a základní škole tak, aby byla zajištěna bezpečnost nejen silničního provozu, ale i bezpečnost chodců. Připojení z pozemku parc. č. 18/1 v k. ú. Liteň bylo projednáváno s příslušnými správními orgány, které z hlediska bezpečnosti dopravy napojení na tuto komunikace nedoporučily. Navíc připojení z pozemku parc. č. 18/1 neřeší připojení pozemku parc. č. 34/6 a příjezd na existující parkoviště na pozemku parc. č. 27/1 pro návštěvníky ordinací lékařů. Napojení mateřské školy z jižní strany přes pozemky parc. č. 34/7, 35 a 51/14 na ulici Jana Bašty je navrženo tak, aby byla zajištěna možnost realizace komunikace včetně chodníků o dostatečné šířce, a to i na základě toho, že je zde velký pohyb obyvatel městyse, zejména v ranní špičce.

Z hlediska § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona je nutné konstatovat, že zde bezpochyby převyšuje veřejný zájem zajištění bezpečné dopravní obslužnosti areálu mateřské školy nad soukromým zájmem majitelů pozemků neumožnit výstavbu komunikace přes jejich pozemky. Přesto na základě zvážení všech podkladů bude trasa komunikace vyjmuta z návrhu veřejně prospěšných staveb, ale trasa bude zachována tak, jak je uvedeno výše.

**N02** – ČEPS, a. s., Elektrárenská 774/2, 101 00 Praha 10, doručeno dne 01. 12. 2021

Citace: „ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického vedení V412 – 400 kV, podává tímto námítku k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Liteň.

Námítka je podávána k těmto částem návrhu Změny č. 4 Územního plánu Liteň (dále jen „návrh“):

1. Nesoulad územně plánovací dokumentace obce Liteň (dále také „platná ÚPD“) s limitem zařízení přenosové soustavy ČR.

2. Chybné označení zařízení přenosové soustavy, vedení V412 – 400 kV v platné ÚPD.

Odůvodnění:

Ad 1.

Šíře ochranného pásma vedení V412 – 400 kV je stanovena na šíři 25 m od průmětu krajního vodiče na obě strany. V platné ÚPD je ochranné pásmo v grafické i textové části platné ÚPD znázorněno chybně, jelikož šíře ochranného pásma je zapracována pouze v šíři 20 m. Tuto skutečnost reflektují i předávaná data v rámci pravidelných aktualizací ÚAP.

Žádáme Vás o aktualizaci dat limitů v území dle platných územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) v rámci zpracování Úplného znění Územního plánu Liteň po Změně č. 4.

Ad 2.

V textové části platné ÚPD i návrhu je nadzemní vedení ZVN 400 kV značeno jako „vedení VN 400 kV“. Vedení provozovaná na napěťové hladině 400 kV jsou označována jako zařízení zvláště vysokého napětí - „nadzemní vedení ZVN“. Dle tohoto značení je možné zjistit šíři

ochranných pásem zařízení elektrizační soustavy. Značení těchto zařízení jako zařízení „VN“ může být pro dotčené vlastníky mystifikující při jejich činnostech v ochranných pásmech. Chybné značení zařízení přenosové soustavy může mít vliv na bezpečnost při činnostech prováděných v ochranném pásmu vedení elektrické energie.

Žádáme Vás o nápravu značení nadzemního vedení 400 kV v rámci Úplného znění Územního plánu Liteň po Změně č. 4 tak, aby bylo v grafické i textové části platné ÚPD uvedeno, že se jedná o „nadzemní vedení ZVN – 400 kV“. Tím budou informace o zařízení a ochranném pásmu nadzemního vedení ZVN uvedeny do souladu s předávanými daty do ÚAP.“

**Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Zpracovatel požadavky zapracuje do úplného znění Územního plánu Liteň po změně č. 4.

**N03** – EMPRESS building, s. r. o., Přátelství 1518/2, 102 00 Praha 10, doručeno dne 08. 12. 2021

Citace: „V obsahu vyvěšení, příloha 99/21/9 je na straně 116 a v bodu WD03 uvedeno a navrhováno:

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY VYMEZENÉ ZMĚNOU Č. 4 Plochy veřejně prospěšných staveb vymezené změnou č. 4 jsou vymezeny pro uplatnění vyvlastnění a předkupního práva ve prospěch obce Liteň

WD03 – plocha vymezená k výstavbě přístupových cest a chodníků k mateřské a základní škole v Litni, ulice Zámecký park, Stará škola, jižní přístup k areálu školy a školky dotčené pozemky: část 18/24, část 18/1, 54/13, 54/16, 54/11, část 31/2, 30/3, 54/12, 30/2, 54/15, 54/14, 35, 51/14, 27/5 vše KÚ Liteň,

Společnost EMPRESS building s.r.o., IČ 02299135, Přátelství 1518/2, 102 00, Praha 10, je dle výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 994, katastrální území Liteň, vlastníkem následujících nemovitých věcí, pozemků parc. č. 27/5, 44/2, součástí pozemku je stavba čp. 155, 1082 na pozemku stojí stavba bez čp/če, 1083 na pozemku stojí stavba bez čp/če.

EMPRESS building s.r.o. tímto podává Námitky proti Změně č. 4 územního plánu obce Liteň, neboť je EMPRESS building s.r.o. je vlastníkem pozemků a staveb dotčených pozemků navrhovanou Změnou územního plánu a navrhaná změna územního plánu by nepřípustným způsobem negativně zasáhla do vlastnických práv uvedené společnosti a znehodnotila přístup, užívání, obslužnost a hodnotu pozemků a staveb společnosti EMPRESS building s.r.o.

Vyvlastnění by podle Ústavy a zákona mělo být opodstatněné pouze v případě investičních akcí nikoliv místního komunálního významu, ale významu minimálně krajského či spíše jenom celostátního. Dálnice, železnice, plynovody, obchvaty měst – ale ne k přístupu k mateřské či základní škole.

EMPRESS building s.r.o. kategoricky odmítá a nesouhlasí s jakýmkoliv vyvlastňováním či předkupním právem nemovitostí, které jsou ve vlastnictví EMPRESS building s.r.o., a to v této době a i kdykoliv v budoucnu.“

**Námítce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění: Vymezení trasy přístupové cesty a chodníku (komunikace) označené ve Výkresu veřejně prospěšných staveb WD03 bude ponecháno, neboť se jedná o zajištění vhodného přístupu k mateřské škole a základní škole tak, aby byla zajištěna bezpečnost nejen silničního provozu, ale i bezpečnost chodců. Připojení z pozemku parc. č. 18/1 v k. ú. Liteň bylo

projednáváno s příslušnými správními orgány, které z hlediska bezpečnosti dopravy napojení na tuto komunikace nedoporučily. Navíc připojení z pozemku parc. č. 18/1 neřeší připojení pozemku parc. č. 34/6 a příjezd na existující parkoviště na pozemku parc. č. 27/1 pro návštěvníky ordinací lékařů. Napojení mateřské školy z jižní strany přes pozemky parc.č. 34/7, 35 a 51/14 na ulici Jana Bašty je navrženo tak, aby byla zajištěna možnost realizace komunikace včetně chodníků o dostatečné šířce, a to i na základě toho, že je zde velký pohyb obyvatel městyse, zejména v ranní špičce.

Z hlediska § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona je nutné konstatovat, že zde bezpochyby převyšuje veřejný zájem zajištění bezpečné dopravní obslužnosti areálu mateřské školy nad soukromým zájmem majitelů pozemků neumožnit výstavbu komunikace přes jejich pozemky. Přesto na základě zvážení všech podkladů bude trasa komunikace vyjmuta z návrhu veřejně prospěšných staveb, ale trasa bude zachována tak, jak je uvedeno výše.

**N04 – František Homola, Běleč 202, 267 27 Liteň, doručeno dne 13. 12. 2021**

Citace: „Jsem vlastníkem nemovitosti, č. p. 411/4, která se nachází v katastrálním území Běleč u Litně. Dále jsem vlastníkem pozemku parc. č. 241/3, v katastrálním území Běleč u Litně. Zmíněné nemovitosti využívám k zemědělské činnosti.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu změny č. 4 územního plánu obce Liteň ze dne 7. 12. 2021 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitky: WD 09 koridor pro výstavbu komunikace

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

Zmíněné pozemky využívám k zemědělské činnosti. Jedná se o trvalý travní porost, kdy využití je sklizeň píce nebo pastviny pro skot, koně.

Nesouhlasím s výstavbou komunikace, která by narušovala klid v rekreační oblasti uvolněnou průjezdností.

Nesouhlasím i z důvodu, že zemědělských pozemků ubývá a třeba je chránit.“

**Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Jedná se o vymezení možnosti výstavby komunikace ke stávajícím objektům chat bez rozšíření možnosti výstavby dalších rekreačních objektů. V současné době zde existuje stávající nevyhovující komunikace, kterou by v případě potřeby vybudování/opravy na náklady městyse bylo nutné převést do majetku městyse, a to výkupem, popř. dalšími prostředky. Z těchto důvodů je zde navržena komunikace jako veřejně prospěšná stavba, která bude sloužit široké veřejnosti pro pozemky stávajících rekreatantů. Část komunikace po jižní části dotčeného pozemku je navržena jako pokračování stávající komunikace a její propojení s navazující komunikací pro zajištění lepší prostupnosti území.

**N05 – Jarmila Kučerová, Miranova 830/4, 102 00 Praha 10, doručeno dne 13. 12. 2021**

Citace: „Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 416, v katastrálním území Liteň v obci Liteň. Jako vlastník pozemku podávám proti návrhu změny č. 4 územního plánu obce Liteň, zveřejněné dne 2. 11. 2021 na úřední desce, následující námitky:

Nesouhlasím s následujícím návrhem podmínek pro vybudování staveb určených k bydlení, který by znemožnil uskutečnit na mém pozemku plánovanou výstavbu domu za účelem trvalého bydlení: „*Stavby pro bydlení v katastrálním území Liteň a Běleč u Litně – minimální velikost pozemku pro jeden RD bude 1000 m<sup>2</sup>, zastavěnost pozemku bude činit max. 20%*

*obytnými stavbami a 10% dalšími zpevněnými plochami, domy budou mít max. 1 nadzemní podlaží a podkroví, střecha bude symetrická, sedlová nebo polovalbová se sklonem 35-45%.*“

Mnou vlastněný pozemek parc. č. 416 o celkové ploše 905 m<sup>2</sup> jsme zakoupili spolu s manželem v roce 2021 za účelem výstavby rodinného domu v souladu s platným územním plánem. Pokud bude na tento pozemek vztažena výše uvedená povinnost pro stavbu rodinného domu, dojde ke znemožnění výstavby a znehodnocení našeho majetku.“

#### **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se dotčený pozemek nachází v zastavěném území městyse a mohou se ještě v současně zastavěném území obdobné pozemky nacházet, tak bude do změny č. 4 doplněno znění: *minimální velikost pozemku pro jeden RD bude 1000 m<sup>2</sup>; toto ustanovení se nevztahuje na pozemky, které již mají menší výměru, než je stanovena, a to ke dni nabytí účinnosti změny č. 4.*

**N06** – Stříbrný potok Reality Developments, s.r.o., Župní 41, 266 01 Tetín, zastoupený JUDr. Jaroslav Tenkrát advokát, Havlíčkova 132, 266 01 Beroun, doručeno dne 08. 12. 2021

Citace: „

Úřad městyse Liteň dne 2. 11. 2021 veřejnou vyhláškou čj. 2231/21/Lit ze dne 2.11.2021 oznámil veřejné projednání návrhu Změny č. 4 územního plánu obce Liteň, který je podle vyhlášky vystaven k veřejnému nahlédnutí v označených místech.

Stříbrný potok Reality Development, s.r.o. je vlastníkem mj. pozemků

- parc. č. 17, parc. č. 33, parc. č. 34/1, parc. č. 34/6 a parc. č. 34/7

- parc. č. 727/1, parc. č. 727/33 až 727/70 (celkem 29 pozemků v číselné řadě od 727/33 až 727/70)

- parc. č. 743/1, parc. č. 743/3 až 743/22 (celkem 19 pozemků v číselné řadě od 743 až 743/22) vše zapsáno v k. ú. Liteň na LV číslo 1019.

Návrhem Změny č. 4 územního plánu obce Liteň, jakožto návrhem opatření obecné povahy, jsou naprosto zásadně a výrazně dotčeny shora vyjmenované pozemky ve vlastnictví společnosti, výkon jejího vlastnického práva k nim a její oprávněné zájmy.

Co se týká veřejně prospěšných staveb, resp. veřejně prospěšných opatření, pro která lze podle návrhu práva k nim vyvlastnit či uplatnit předkupní právo obce Liteň, pak je podle návrhu co do významu a počtu navrhovaných ploch majetek společnosti Stříbrný potok Reality Development, s.r.o. a její sesterské společnosti Stříbrný potok, s.r.o., které jsou spojeny osobami jednatelů i společníků, dotčen ve zcela nadměrném a nepřipustném rozsahu, a to naprosto nedůvodně, bez jakéhokoli, natož řádného a dostatečného zdůvodnění, v rozporu se zákonnými zásadami a principy územního plánování, v rozporu se stavebním zákonem a Ústavou, resp. Listinou základních práv a svobod, zejména jejím čl.

Proti návrhu Změny č. 4 územního plánu podává společnost Stříbrný potok Reality Developments, s.r.o., která je k tomu oprávněna na základě ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona (a též ust. § 172 odst. 5 správního řádu) jako přímo dotčený vlastník nemovitostí (dále též jen „dotčený vlastník“) následující námitky.

I.

Rozsah omezení vlastnického práva podle návrhu Změny č.4 územního plánu

Zveřejněný návrh Změny č. 4 územního plánu je v rozporu se Smlouvou o spolupráci a součinnosti, kterou městy Liteň uzavřela dne 23. 6. 2011 s právním předchůdcem dotčeného vlastníka, kterým je jeho sesterská společnost Stříbrný potok, s.r.o.

Zveřejněným návrhem Změny č. 4 územního plánu jsou mj. vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb pro uplatnění vyvlastnění a předkupního práva obce Liteň. Celkem se jedná o třináct ploch, z nichž je dotčený vlastník dotčen ve dvou případech (WS01 – plocha pro mateřskou školu a zahradu mateřské školy, WS02 – veřejná zeleň jako odpočinková zóna pro blízkou školu a hřbitov), spolu s výše jmenovanou sesterskou společností, která je dotčena v dalších šesti případech, se jedná o celkem osm ploch z celkových třinácti, které vymezuje návrh Změny č. 4 územního plánu.

Z hlediska počtu ploch je dotčený vlastník spolu se sesterskou společností dotčen z více než 61 %, z hlediska výměry ploch pak jen sám dotčený vlastník je veřejně prospěšnými stavbami zasažen v odhadovaném rozsahu 80 % z celkové plochy všech veřejně prospěšných staveb a opatření.

II.

Obecný základ námitek

Dotčený vlastník především v obecné rovině namítá, že postup obce Liteň při pořizování změny územního plánu a samotný návrh změny územního plánu je v hrubém rozporu

- s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a překračuje ústavou i zákonem stanovené limity zásahu do vlastnického práva dotčeného vlastníka; omezení vlastnického práva dotčeného vlastníka nejsou (v rozporu se zákonem i judikaturou) činěna jen v nezbytné míře, nejšetrnějším způsobem, který ještě vede rozumně ke sledovaným cílům, omezení je diskriminační a je projevem libovůle až šikanozního přístupu obce k dotčenému vlastníkovi

- s ust. § 18 stavebního zákona, který stanoví, že územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území

- s principy dovozenými judikaturou Ústavního soudu a též Nejvyššího správního soudu, tedy zejména v rozporu se zásadou proporcionality, neboť zásahy do vlastnického práva dotčeného vlastníka výrazně přesahují spravedlivou míru

- se Smlouvou o spolupráci a součinnosti ze dne 23. 6. 2011, jmenovitě s jejími ujednání, kterým městy Liteň převzala závazek, že do 31. 12. 2023 nenavrhne, neprovede, ani neumožní bez souhlasu dotčeného vlastníka (či dohody s ním) změnu územního plánu ve vztahu k pozemkům a lokalitám uvedeným, resp. vyjmenovaným ve Smlouvě (čl.2.2. až 2.5. Smlouvy); závazek nezměnit územní plán se výslovně vztahuje k lokalitě Z01 a Z02. Ve Smlouvě je v řadě ustanovení rovněž zakotveno či z nich vyplývá, že účelem ujednání je umožnit dotčenému vlastníkovi uskutečnění záměru.

V neposlední řadě dotčený vlastník poukazuje na to, že není dán, natož dostatečně odůvodněn ani údajný veřejný zájem, který je zcela zásadní a podmiňující pro zařazení pozemků dotčeného vlastníka do ploch veřejně prospěšných staveb pro uplatnění vyvlastnění a předkupního práva obce, a to samozřejmě za současného přísného a přesného dodržení všech zásad zákona, tedy především požadavku minimalizace zásahu do vlastnického práva (jen v nezbytné míře), volby co nejšetrnějšího způsobu, který ještě rozumně vede k cíli atd.

Silně negativní, diskriminační přístup obce (městyse) Liteň k dotčenému vlastníkovi (též k sesterské společnosti) v posledních asi dvou či třech letech, který vede nikoli k nalézání obecně prospěšného souladu, ale naopak k libovůli při zpracovávání návrhu Změny č. 4 územního plánu, je evidentně vyvolán snahou obce „přimět“ dotčeného vlastníka „k

poslušnosti“ a ústupkům při plnění smlouvy o spolupráci uzavřené mezi městysem Liteň a dotčeným vlastníkem (jeho právním předchůdcem, kterým je sesterská společnost) v roce 2011, resp. jde o reakci obce na obranu dotčeného vlastníka proti jednání obce v rozporu s uzavřenou smlouvou (např. viz stavební uzávěra a snaha vyjmout v rozporu se smlouvou pozemky dotčeného vlastníka ze zastavitelného území atd.).

III.

Námítky k ploše WS01

Plocha WS01 – plocha pro mateřskou školu a zahradu mateřské školy

Pozemky parc. č. 33, 34/1, 34/6 a 34/7 v k. ú. Liteň

Dotčený vlastník v první řadě poukazuje na nespravedlivé, protiústavní, nezákonné, nešetrné a nikoli nezbytné omezení svého vlastnického práva, které není v navrhovaném rozsahu ani nijak odůvodněno veřejným zájmem.

Obci Liteň je známo, že dotčený vlastník v průběhu jednání a korespondence opakovaně nabízel, že pozemky nezbytné pro mateřskou školu a její rozšíření, tedy pozemek parc. č. 33 (pod budovou MŠ) a pozemek parc. č. 34/1 (v celé tehdejší výměře více než 8.000 m<sup>2</sup>) převede do vlastnictví městyse Liteň prakticky bezúplatně (za symbolickou kupní cenu 1.000,- Kč za celé případně převáděné pozemky), výměnou požadoval pouze umožnění dokončení jeho projektů ve smyslu smlouvy o spolupráci z roku 2011 a v jejím rámci. Dotčený vlastník v tom smyslu již předložil obci též odpovídající a v základních rysech dojednaný návrh smlouvy. Pro odmítavé jednání a nesouhlas obce, kterému dotčený vlastník s ohledem na pouze symbolickou cenu naprosto nerozumí, pak posléze dotčený vlastník nabídl část pozemku pro mateřskou školu ke koupi za kupní cenu stanovenou znalcem s tím, že na zbývající části pozemku (na pozemku sousedícím s mateřskou školou) vybuduje vlastním nákladem další mateřskou školu.

Dotčený vlastník na základě požadavků obce a s ohledem na obecně prospěšný zájem již svým nákladem zahájil projektovou a ekonomickou přípravu výstavby soukromé školky, kterou by došlo k výraznému zvýšení vzdělávací kapacity. Výstavbu mateřské školky dotčený vlastník také již zahrnul do celkového projektu a svých obchodních záměrů a cílů.

Postup, kdy obec Liteň tvrdí veřejný zájem na vybudování mateřské školy, avšak odmítne nabídku na získání pozemku pro její zbudování za symbolickou cenu 1.000,- Kč a za utvrzení splnění smlouvy z roku 2011, jakož i nabídku, že dotčený vlastník svým nákladem školu vybuduje, aby nyní návrhem změny územního plánu vytvářela základ pro vyvlastnění pozemku dotčeného vlastníka, jednak nespovídá o existenci veřejného zájmu, nebo aspoň veřejného rozsahu v rozsahu a intenzitě, který by odůvodňoval zařazení celých pozemků dotčeného vlastníka do ploch, kde by bylo možné uplatnit vyvlastnění a předkupní právo, naopak svědčí o libovůli a šikanózním, diskriminačním přístupu obce vůči dotčenému vlastníku.

V neposlední řadě se v případě pozemku parc. č. 33, na němž stojí budova MŠ ve vlastnictví městyse Liteň, připomíná zákonné předkupní právo vlastníka stavby k pozemku, na němž je postavena, není třeba tedy vytvářet další instituty vedoucí k těmto cílům.

K dosažení zamýšleného cíle zcela zjevně není zvolen nejšetrnější způsob, který by (i v případě existence a řádného doložení a odůvodnění veřejného zájmu) vedl k omezení vlastnického práva dotčeného vlastníka pouze v naprosto nezbytném rozsahu.

Zásah do práva dotčeného vlastníka jde výrazně nad limity stanovené ústavou, zákonem a judikaturou a je s nimi v hrubém rozporu.

IV.

Námítky k ploše WS02

Veřejná zeleň sloužící jako odpočinková zóna

Pozemek parc. č. 17 v k. ú. Liteň

Dotčený vlastník i v tomto případě v první řadě poukazuje na nespravedlivé, protiústavní, nezákonné, nešetrné a nikoli nezbytné omezení svého vlastnického práva, které není v navrhovaném rozsahu ani nijak odůvodněno veřejným zájmem.

Dotčený vlastník zde rovněž zdůrazňuje diskriminační a zcela účelový přístup obce.

Libovůle a diskriminační přístup je doložen mj. tím, že obec Liteň v průběhu jednání požadovala převést do svého vlastnictví pozemek parc. č. 17 původně na zbudování parkoviště. Na tom základě dotčený vlastník navrhl, že parkoviště sám vlastním nákladem zbuduje a bude je provozovat. Potřebou vybudování parkoviště obec zdůvodňovala využití pozemku parc. č. 17 ještě v územním opatření o stavební uzávěře č. 01/2021, kde se výslovně podává, že „*dlouhodobým záměrem městyse Liteň je ..vybudovat parkovací plochy s parkovou úpravou .....*“

Dotčený vlastník proto ještě dne 13. 5. 2021 oficiálně požádal úřad městyse Liteň o stanovisko k vybudování parkoviště, ten reagoval výzvou ze dne 7. 6. 2021, kterou bez příslušné opory v zákoně požadoval doložit doklady, které jsou standardně dokládány až stavebnímu úřadu v průběhu územního či stavebního řízení. Dotčený vlastník na základě požadavků obce a s ohledem na obecně prospěšný zájem již svým nákladem zahájil také projektovou a ekonomickou přípravu výstavby parkoviště a zahrnul ji též do celkového projektu a svých obchodních záměrů a cílů.

V návrhu Změny č. 4 územního plánu však se oproti dosavadnímu zdůvodnění (ještě v opatření o stavební uzávěře) překvapivě upouští od budování parkoviště a zařazení pozemku do ploch veřejně prospěšných staveb se nově zdůvodňuje veřejnou zelení sloužící jako odpočinková zóna atd. evidentně Dotčený vlastník má za to, že takový postup je zvolen ve snaze tím lépe odůvodnit zařazení do ploch pro veřejně prospěšné stavby.

Takovýto postup, kdy je zjevně účelově změněn záměr, kdy pořizovatel návrhu změny územního plánu nehledá a nesnaží se dosáhnout obecně prospěšného souladu mezi soukromým a veřejným zájmem svědčí o diskriminačním a šikanózním přístupu k dotčenému vlastníkovi.

K dosažení zamýšleného cíle zcela zjevně není zvolen nejšetrnější způsob, který by (i v případě existence a řádného doložení a odůvodnění veřejného zájmu) vedl k omezení vlastnického práva dotčeného vlastníka pouze v naprosto nezbytném rozsahu.

Zásah do práv dotčeného vlastníka jde výrazně nad limity stanovené ústavou, zákonem a judikaturou a je s nimi v hrubém rozporu.

V.

Rozpor se Smlouvou o spolupráci a součinnosti

Podle návrhu Změny č. 4 územního plánu se stanovují závazné regulační podmínky mj. pro lokality Z-01 (Li-38) a Z-02 (Li-39) a zásadně se mění podmínky pro zástavbu oproti stavu při uzavření Smlouvy o spolupráci a součinnosti, zejména se zvyšuje minimální plocha parcel z dosavadních 900 m<sup>2</sup> na 1.000 m<sup>2</sup>. Jmenovitě se v této části návrh Změny č. 4 územního plánu týká pozemků dotčeného vlastníka číselné řady parc. č. 727/33 až 727/70 a číselné řady parc. č. 743/1 až 743/22.

Městys Liteň tak hrubě porušuje Smlouvu o spolupráci a součinnosti ze dne 23. 6. 2011 a své smluvní závazky vůči dotčenému vlastníkovi, který v důvěře v řádné splnění závazků městyse (obce) již se souhlasem orgánů územního plánování a stavebního úřadu, resp. na základě odpovídajících územních rozhodnutí (opatření) pozemky v uvedených lokalitách rozparceloval v souladu s platným územním plánem.

VI.



K požadavku obecně prospěšného souladu soukromého a veřejného zájmu

Mezinárodně právní ochrana zahraničních investic

Dotčený vlastník je přesvědčen a postup městyse Liteň (doložený korespondencí a dalšími doklady) jeho přesvědčení jasně potvrzuje, že zejména starosta obce se rozhodl vůči dotčenému vlastníkovi (též vůči jeho sesterské společnosti) jednat diskriminačně, z pozice síly a namísto nalézání a snahy o dosažení obecně prospěšného souladu mezi soukromým a veřejným zájmem (tedy v rozporu s ust. § 18 odst. 2 stavebního zákona) hodlá prosadit své cíle evidentně z důvodu svého silně negativního osobního poměru k dotčenému vlastníkovi (jeho jednateli a společníkům) a jeho záměrům jednostranně, hrubou silou, vrchnostensky, libovůlí.

Dlouhodobý zájem vlastníka na nalezení obecně prospěšného souladu svých záměrů se zájmy obce (souladu soukromého a veřejného zájmu) přitom prokazatelně vyplývá i z jeho jednání v minulosti, kdy např. převedl na obec bezplatně pozemek pro výstavbu ČOV (sloužící celé obci) aj., nabízel pozemek pro vybudování sběrného dvora, shora zmíněné vybudování další MŠ vlastním nákladem, pronájmem pozemků pro MŠ za symbolické nájemné atd. atd.

Pro dosažení zamýšleného cíle rozhodně a v žádném případě není nutné zařazení pozemků do ploch veřejně prospěšných staveb pro vyvlastnění a uplatnění předkupního práva.

Dotčený vlastník je subjektem se zahraniční účastí, na který se vztahuje mezinárodně právní ochrana a podpora investic a který se jí dovolává a bude dovolávat.

VII.

Závěrečný návrh

Společnost Stříbrný potok Reality Developments, s.r.o. z výše popsaných důvodů žádá, aby v návrhu Změny č.4 územního plánu, resp. v územním plánu (jeho změně)

- u lokalit Z-01 a Z-02 byly zachovány podmínky stávajícího územního plánu a nebyly na ně nově uplatněny regulativy (str. 109, 110)

- byly vyjmuty všechny pozemky v jejím vlastnictví z ploch pro veřejně prospěšné stavby pro uplatnění vyvlastnění a předkupního práva

- bylo zachováno dosavadní určení u pozemku parc. č. 17 a u pozemku parc. č. 34/6 (vzniklý oddělením z parc. č. 34/1), případně i s tím, že pozemek parc. č. 17 by byl určen pro vybudování parkoviště (dotčený vlastník již zahájil administrativní a projektovou přípravu) a pozemek parc. č. 34/6 by byl určen pro výstavbu mateřské školy (dotčený vlastník nabídl vybudování MŠ vlastním nákladem, pozemky pro MŠ městyse pronajal), v obou případech s možností soukromé investice, nikoli tedy jako veřejně prospěšná stavba.

Dotčený vlastník je přesvědčen, že tak bude naplněn zejména požadavek stavebního zákona o obecně prospěšném souladu veřejného a soukromého zájmu, bude dosaženo zamýšlených cílů za současného dodržení ústavně a platným právem stanovených limitů pro omezení vlastnického práva instituty územního plánování.“

**Námítce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění:

Výčet pozemků ve vlastnictví podatele je uveden včetně pozemků, kterých se Změna č. 4 nedotýká, resp. není na nich řešeno jakékoliv jiné využití, než které je řešeno Změnou č. 4.

I. Obec Liteň se zavázala ve smlouvě o spolupráci a součinnosti nezměnit do 31. 12. 2023 využití v rozvojových lokalitách Z01 a Z02. Změnou č. 4 nebudou lokality Z01 a Z02 dotčeny a tím nedojde k rozporu se smlouvou, resp. k poškození práv vlastníka pozemků, neboť do textové části bude doplněn text: „*minimální velikost pozemku pro jeden RD bude 1000 m<sup>2</sup>; toto ustanovení se nevztahuje na pozemky, které již mají menší výměru, než je stanovena, a*

byly odděleny před dnem nabytí účinnosti změny č. 4.“ Dále budou textové části doplněny podmínky max. zastavitelnosti a podlažnosti dle uzavřené smlouvy, která koresponduje s platnou územně plánovací dokumentací.

Vymezení veřejně prospěšných staveb je zcela úměrné vlastnickým právům podatele v městysu, neboť podatel v městysu vlastní vysoké procento pozemků a staveb „kritické“ infrastruktury jako je zejména mateřská škola a vodárna. V Litni jiná mateřská škola a vodárna nejsou, a proto je zcela legitimní, že je potřeba vymežit veřejně prospěšné stavby tam, kde je nutné řešit veřejnou infrastrukturu. Nelze rovněž pouze matematickým výpočtem řešit počet/výměru ploch veřejně prospěšných staveb, neboť je nutné tyto stavby prioritně řešit tam, kde jsou pro městys potřebné, a to bez ohledu na vlastnictví pozemků a staveb.

II. K odkazem na § 18 stavebního zákona je nutné dodat, že je zcela ve veřejném zájmu řešit zajištění mateřské školky včetně bezpečného přístupu k ní a je evidentní, že zde umístění mateřské školy je ve veřejném zájmu, který převyšuje soukromý zájem vlastníka pozemku. Mateřská škola slouží všem obyvatelům/dětem městyse bez rozdílu a pokud obec nevlastní pozemky, které by umožnily výstavbu mateřské školy na jejím pozemku, tak má právo si plochu pro mateřskou školu vymežit na svém území na cizích pozemcích a k tomu si vymežit tuto plochu pro veřejně prospěšnou stavbu.

Lokality Z01 a Z02 nejsou Změnou č. 4 dotčeny a smlouva o spolupráci a součinnosti, kde se městys zavázal, že do 31. 12. 2023 nebude měněno využití ve výše uvedených lokalitách, není porušena – viz výše uvedená podmínka v bodě I.

III. Jak je i výše uvedeno, tak je zcela jednoznačné, že mateřská škola je ve veřejném zájmu, neboť ji navštěvují nejen děti z celé obce, ale i z okolních obcí, pro které je Liteň spádovou oblastí. Tímto lze konstatovat, že veřejný zájem na ploše WS01 (označení dle Výkresu veřejně prospěšných staveb) je prokazatelně určen významem mateřské školy, která je v městysu jediná a obec nemá možnost ji umístit na jiné plochy ani rozšířit její kapacitu. Potřeba mateřské školy je vzhledem k rozsáhlým developerským projektům, a to především podatele, a tím nárůstu počtu nových obyvatel městyse včetně dětí naprostá a minimální nutnost. Územně plánovací dokumentace má za úkol zajistit předpoklady pro udržitelný rozvoj území – tím je mimo jiné také povinnost zajištění školní docházky, ať do mateřské či základní školy. Vymezením plochy WS01 jako veřejně prospěšné stavby pro mateřskou školu je předškolní docházka zajištěna a tím je zcela nepochybně i naplněna potřeba veřejného zájmu.

I když se nejedná o řešení problému v územně plánovací dokumentaci, tak uvádíme, že citovaná nabídka na převod pozemků do vlastnictví obce včetně protiplnění byla ze strany obce připomínkována a zaslána podateli zpět. Podatel v té době odmítl jakékoliv úpravy dohody a městys se obával o oboustranné spravedlivé řešení návrhu předání pozemků a protiplnění. Další návrh na prodej pozemku městysu byl podmíněn ze strany podatele smlouvou o převodu infrastruktury – soukromé mateřské školy, k čemuž se městys postavil negativně, neboť tento návrh nebyl řešením nedostatku míst v mateřské škole. Soukromá mateřská škola není pro občany městyse a okolních obcí přínosem, neboť pouze malé procento obyvatel je schopno hradit vysoké školné a vzhledem k situaci se zdražováním bude procento ještě nižší. Je povinností městyse tak jako jiných obcí a měst zajistit státní mateřskou školu, a proto byla v obci vymezena plocha pro novou mateřskou školu, která je v zájmu všech obyvatel městyse a přilehlých obcí.

Opětovné opakování, že městys nepřistoupil na nabídku podatele na převod pozemků do vlastnictví městyse je zavádějící, neboť bylo pro městys protiplnění zcela nevýhodné.

IV. V citaci ze stavební uzávěry je uvedeno „*dlouhodobým záměrem městyse Liteň je ...vybudovat parkovací plochy s parkovou úpravou...*“ Podatel měl zájem vybudovat parkoviště, které by bylo velkokapacitní a placené. Záměrem městyse bylo parkoviště pro návštěvníky hřbitova, zaměstnance školy a pro rodiče, aby děti mohly bezpečně vystoupit z aut mimo hlavní komunikaci. Nejedná se o vybudování pouze parkoviště pro automobily, ale o vytvoření míst pro zastavení a vyložení dětí, tzv. „kiss & ride“ a vytvoření parkovacích míst včetně parkové úpravy (zeleň, mobiliář apod.). Dle platné územně plánovací dokumentace je plocha určena pro technickou vybavenost, která neumožňuje realizaci kapacitního parkoviště, ale bylo by zde možné umístit např. čistiřnu odpadních vod, čerpací stanici vodovodu, trafostanici nebo jinou technickou vybavenost, která bude v souladu s podmínkami orgánu ochrany památek. Proto je preferována parková úprava s možností parkování pro potřeby blízkého území. Z toho vyplývá i zařazení ploch do veřejně prospěšných staveb s označením WS02, neboť se nejedná o soukromé placené parkoviště, ale o parkoviště a parkové úpravy navazující na přilehlé území, které by sloužilo široké veřejnosti a nikoli pouze soukromému vlastníkovi.

V. Vzhledem k tomu, že v městysu se nachází pozemky v zastavěném území městyse nebo již rozdělené na pozemky menší než 1.000 m<sup>2</sup> a mohou se ještě v území obdobné pozemky nacházet, tak bude do změny č. 4 doplněno znění: *minimální velikost pozemku pro jeden RD bude 1000 m<sup>2</sup>; toto ustanovení se nevztahuje na pozemky, které již mají menší výměru, než je stanovena, a to ke dni nabytí účinnosti změny č. 4.*

VI. Jedná se o jednostranné tvrzení, které není podloženo žádnými důkazy. Naopak městys dle vyjádření určeného zastupitele nabízí směnu pozemků a možnost vymezení „náhradního“ zastavitelného území. K pozemku, kde je umístěna ČOV je třeba dodat, že plocha plánovaná pro výstavbu ČOV byla změněna, čímž městys vyšel vstříc podateli, když ČOV je pro městys umístěna pro něj na nevhodném místě. Darováním pozemku a umístěním ČOV na něm bylo vyhověno podateli, aby nemusel budovat tlakovou kanalizaci a jeho kanalizace je nyní spádová. Původně byly navrženy k umístění ČOV 2 plochy – jedna v části Běleč a jedna pod Starou Školou v části Liteň. Řešení vybudování vlastní soukromé mateřské školy je pro městys neakceptovatelné vzhledem k nákladům pro rodiče a další – viz výše v bodě III.

VII. Změna č. 4 řeší doplnění podmínek využití území pro celé území obce. Je možné konstatovat, že využití v rozvojových plochách Z01 a Z02 nebylo změněno, jedná se pouze o upřesnění regulativů pro jednotlivé funkční plochy na celém území městyse. Vzhledem k platné smlouvě o spolupráci a součinnosti budou podmínky využití pro plochy Z01 a Z02 zachovány dle platné územně plánovací dokumentace a na plochy Z01 a Z02 nebudou nové regulativy uplatněny.

Výše je uvedeno vyhodnocení potřeby vymezení veřejně prospěšných staveb WS01 a WS02 včetně argumentace o veřejném zájmu. Zpracovatel doplní odůvodnění veřejně prospěšných staveb do textové části tak, aby jednoznačně vyplýval veřejný zájem na umístění mateřské školy a parkových úprav včetně parkování.

Rovněž bude ponecháno nové vymezení pozemků parc. č. 33, 34/1, 34/6 a 34/7 v k. ú. Liteň pro mateřskou školu, tj. zastavitelné území veřejné vybavenosti, neboť umístění mateřské školy v návaznosti na stávající objekty je legitimní a obec nemá ve svém vlastnictví pozemky vhodné a o dostatečné výměře pro výstavbu mateřské školy.

**N07** – Stříbrný potok Reality Developments, s.r.o., Župní 41, 266 01 Tetín, zastoupený JUDr. Jaroslav Tenkrát advokát, Havlíčkova 132, 266 01 Beroun, doručeno dne 08. 12. 2021 a doplnění námítky ze dne 14. 12. 2021

Citace: „

Úřad městyse Liteň dne 2. 11. 2021 veřejnou vyhláškou čj. 2231/21/Lit ze dne 2. 11. 2021 oznámil veřejné projednání návrhu Změny č. 4 územního plánu obce Liteň, který je podle vyhlášky vystaven k veřejnému nahlédnutí v označených místech.

Stříbrný potok, s.r.o. je vlastníkem mj. pozemků

- parc. č. 710/5, parc. č. 719/10

- parc. č. 30/3, parc. č. 54/11, parc. č. 54/12, parc. č. 54/13, parc. č. 54/16,

- parc. č. 284/6, parc. č. 754

- parc. č. 753, parc. č. 191/2

- parc. č. 757

- parc. č. 706, parc. č. 707

vše v k. ú. Liteň.

Návrhem Změny č. 4 územního plánu obce Liteň, jakožto návrhem opatření obecné povahy, jsou naprosto zásadně a výrazně dotčeny shora vyjmenované pozemky ve vlastnictví společnosti, výkon jejího vlastnického práva k nim a její oprávněné zájmy.

Co se týká veřejně prospěšných staveb, resp. veřejně prospěšných opatření, pro která lze podle návrhu práva k nim vyvlastnit či uplatnit předkupní právo obce Liteň, pak je podle návrhu co do významu a počtu navrhovaných ploch majetek společnosti a její sesterské společnosti Stříbrný potok Reality Development, s.r.o., které jsou spojeny osobami jednatelů i společníků, dotčen ve zcela nadměrném a nepřípustném rozsahu, a to naprosto nedůvodně, bez jakéhokoli, natož řádného a dostatečného zdůvodnění, v rozporu se zákonnými zásadami a principy územního plánování, v rozporu se stavebním zákonem a Ústavou, resp. Listinou základních práv a svobod, zejména jejím čl. 11.

Proti návrhu Změny č. 4 územního plánu podává společnost Stříbrný potok, s.r.o., která je k tomu oprávněna na základě ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona (a též ust. § 172 odst. 5 správního řádu) jako přímo dotčený vlastník nemovitostí (dále též jen „dotčený vlastník“) následující námitky.

I.

Rozsah omezení vlastnického práva podle návrhu Změny č.4 územního plánu

Zveřejněným návrhem Změny č. 4 územního plánu jsou mj. vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb pro uplatnění vyvlastnění a předkupního práva obce Liteň. Celkem se jedná o třináct ploch, z nichž je dotčený vlastník dotčen v osmi případech (WD02, WD03, WD04, WD07, WD08, WT05), spolu s výše jmenovanou sesterskou společností, která je dotčena v dalších dvou případech, se jedná o celkem osm ploch z celkových třinácti.

Z hlediska počtu ploch je dotčený vlastník spolu se sesterskou společností dotčen z více než 61%, z hlediska výměry ploch pak je dotčený vlastník se sesterskou společností veřejně prospěšnými stavbami pro vyvlastnění atd. zasažen v odhadovaném rozsahu 80% z celkové plochy všech veřejně prospěšných staveb a opatření pro vyvlastnění vymezených návrhem Změny č. 4 územního plánu.

II.

Obecný základ námitek

Dotčený vlastník především v obecné rovině namítá, že postup obce Liteň při pořizování změny územního plánu a samotný návrh změny územního plánu je v hrubém rozporu

- s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a překračuje ústavou i zákonem stanovené limity zásahu do vlastnického práva dotčeného vlastníka; omezení vlastnického práva dotčeného vlastníka nejsou (v rozporu se zákonem i judikaturou) činěna jen v nezbytné míře, nejšetrnějším způsobem, který ještě vede rozumně ke sledovaným cílům, omezení je diskriminační a je projevem libovůle až šikanozního přístupu obce k dotčenému vlastníkovi

- s ust. § 18 stavebního zákona, který stanoví, že územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území

- s principy dovozenými judikaturou Ústavního soudu a též Nejvyššího správního soudu, tedy zejména v rozporu se zásadou proporcionality, neboť zásahy do vlastnického práva dotčeného vlastníka výrazně přesahují spravedlivou míru.

V neposlední řadě dotčený vlastník poukazuje na to, že není dán, natož dostatečně odůvodněn ani údajný veřejný zájem, který je zcela zásadní a podmiňující pro zařazení pozemků dotčeného vlastníka do ploch veřejně prospěšných staveb pro uplatnění vyvlastnění a předkupního práva obce, samozřejmě za současného přísného a přesného dodržení všech zásad zákona, tedy především požadavku minimalizace zásahu do vlastnického práva (jen v nezbytné míře), volby co nejšetrnějšího způsobu, který ještě rozumně vede k cíli atd.

Silně negativní, diskriminační přístup obce (městyse) Liteň k dotčenému vlastníkovi (též k sesterské společnosti) v posledních asi dvou či třech letech, který vede nikoli k nalézání obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů, ale k libovůli při zpracovávání návrhu Změny č.4 územního plánu je evidentně vyvolán snahou obce „přimět“ sesterskou společnost i nátlakem na dotčeného vlastníka „k poslušnosti“ a ústupkům při plnění smlouvy o spolupráci uzavřené mezi městysem Liteň a dotčeným vlastníkem (jeho právním předchůdcem, kterým je sesterská společnost) v roce 2011, resp. jde o reakci obce na obranu sesterské společnosti dotčeného vlastníka proti jednání obce v rozporu s uzavřenou smlouvou (např. viz stavební uzávěra a snaha vyjmout v rozporu se smlouvou pozemky sesterské společnosti ze zastavitelného území atd.).

III.

Námítky k ploše WD02

Plocha WD02 – pro výstavbu cyklostezky

Pozemky parc. č. 710/5, parc. č. 719/10 v k. ú. Liteň

Dotčený vlastník v první řadě poukazuje na nespravedlivé, protiústavní, nezákonné, nešetrné, zcela nedůvodné a nikoli nezbytné omezení svého vlastnického práva, které není v navrhovaném rozsahu

ani nijak odůvodněno veřejným zájmem.

Dotčený vlastník zde rovněž zdůrazňuje diskriminační a zcela účelový přístup.

Obec Liteň je sama vlastníkem pozemku parc. č. 719/9 a dalších navazujících pozemků, které vedou prakticky po celé délce podél či v těsné blízkosti pozemků dotčeného vlastníka, které jsou zařazeny do této plochy a vymezeny pro výstavbu cyklostezky. Pozemky ve vlastnictví obce tvoří fakticky souběžnou historickou cestu a jsou nepochybně způsobilé a použitelné pro vybudování zamýšlené cyklostezky, aniž by bylo nutné zasahovat ve více než nutné míře do soukromých práv. Pozemky dotčeného vlastníka, které jsou zařazeny do této plochy,

procházejí dokonce firemním areálem pod oplocením, které má bránit v přístupu cizím osobám a které chrání majetek společnosti, již areál provozně patří (společnost JOHNNY SERVIS s.r.o., personálně spojená s dotčeným vlastníkem). Zásah do vlastnického práva dotčeného vlastníka je podle limitů stanovených platným právem zcela nepřipustný, nezákonný a protiústavní.

K dosažení zamýšleného cíle zcela zjevně není zvolen nejšetrnější způsob, který by (i v případě existence a řádného doložení a odůvodnění veřejného zájmu) vedl k omezení vlastnického práva dotčeného vlastníka pouze v naprosto nezbytném rozsahu. Cíle může být dobře dosaženo s převážným využitím obecního majetku.

Zásah do práva dotčeného vlastníka jde výrazně nad limity stanovené ústavou, zákonem a judikaturou a je s nimi v hrubém rozporu.

IV.

Námítky k ploše WD03

Plocha WD03 – pro výstavbu přístupových cest a chodníků

*Pozemky parc. č. 30/3, parc. č. 54/11, parc. č. 54/12, parc. č. 54/13, parc. č. 54/16, v k. ú. Liteň*

Dotčený vlastník i v tomto případě v první řadě poukazuje na nespravedlivé, protiústavní, nezákonné, nešetrné a nikoli nezbytné omezení svého vlastnického práva, které není v navrhovaném rozsahu ani nijak odůvodněno veřejným zájmem.

Dotčený vlastník zde rovněž zdůrazňuje diskriminační a zcela účelový přístup.

Přístupové cesty a chodníky tzv. jižní přístup k areálu školy lze dostatečně zajistit po pozemcích ve vlastnictví městyse Liteň, k dosažení zamýšleného cíle, tedy k dopravní obslužnosti po pozemcích dotčeného vlastníka, plně postačuje jejich zařazení do sítě místních komunikací, aniž by bylo nutné práva k nim dále omezovat a vyvlastňovat. Dotčený vlastník již také projednal z podnětu senátora Ing. Oberfalzera odprodej pozemků pod komunikací Jana Bašty Středočeskému kraji za cenu zjištěnou znalcem.

K dosažení zamýšleného cíle zcela zjevně není zvolen nejšetrnější způsob, který by (i v případě existence a řádného doložení a odůvodnění veřejného zájmu) vedl k omezení vlastnického práva dotčeného vlastníka pouze v naprosto nezbytném rozsahu.

Zásah do práva dotčeného vlastníka jde výrazně nad limity stanovené ústavou, zákonem a judikaturou a je s nimi v hrubém rozporu.

V.

Námítky k ploše WD04 a WD08

WD04 – plocha pro výstavbu a opravy komunikací

WD08 – koridor pro výstavbu

Pozemky parc. č. 284/6 a parc. č. 754

Pozemek parc. č. 757

V daném místě není dán veřejný zájem na výstavbě a opravách komunikací. Navrhované komunikace vedou „odnikud nikam“. Veškeré okolní zemědělské pozemky jsou ve vlastnictví dotčeného vlastníka, který na nich trvale hospodaří. Na navrhované komunikace nenavazují žádné rozvojové plochy, nijak neslouží ani stávající zástavbě apod.

Kromě toho se kolem památkově chráněné hrobky nachází ochranné pásmo, v němž nejsou přípustné žádné stavby. Není dán jakýkoli zájem, natož zájem veřejný na vybudování a opravách komunikací v daném místě.

Dotčený vlastník i v tomto případě v první řadě poukazuje na nespravedlivé, protiústavní, nezákonné, nešetrné a nikoli nezbytné omezení svého vlastnického práva, které není v navrhovaném rozsahu ani nijak odůvodněno veřejným zájmem.

Dotčený vlastník zde rovněž zdůrazňuje diskriminační a zcela účelový přístup.

VI.

Námitky k ploše WT05

WT05 – plocha vodárny

Pozemky parc. č. 706, 707, k. ú. Liteň

Podle návrhu Změny č. 4 územního plánu jsou jako tzv. plocha vodárny zařazeny pozemky dotčeného vlastníka parc. č. 706 a parc. č. 707.

Součástí pozemku parc. č. 706 je stavba čp. 282 (Dolní Vlence), objekt technického vybavení. Jedná se o historickou budovu vodárny, původně s bytem pro správce, na pozemcích se dále nacházejí vrty a zařízení. Dotčený vlastník objekt (areál) pronajímá městyši Liteň za symbolické nájemné, jako pronajímatel řádně umožňuje městyši Liteň užívání a provozování vodárny a souvisejícího majetku.

Dotčený vlastník i v tomto případě v první řadě poukazuje na nespravedlivé, protiústavní, nezákonné, nešetrné a nikoli nezbytné omezení svého vlastnického práva, které není v navrhovaném rozsahu ani nijak odůvodněno veřejným zájmem.

Dotčený vlastník zde rovněž zdůrazňuje diskriminační a zcela účelový přístup.

VII.

K požadavku obecně prospěšného souladu veřejného a soukromého zájmu

Mezinárodně právní ochrana zahraničních investic

Dotčený vlastník je přesvědčen a postup městyse Liteň (doložený korespondencí a dalšími doklady) jeho přesvědčení jasně potvrzuje, že zejména starosta obce se rozhodl vůči dotčenému vlastníkovi (též vůči jeho sesterské společnosti) jednat z pozice síly a namísto nalézání a snahy o dosažení obecně prospěšného souladu mezi soukromým a veřejným zájmem (tedy v rozporu s ust. § 18 odst. 2 stavebního zákona) hodlá prosadit evidentně z důvodu svého silně negativního osobního poměru k dotčenému vlastníkovi (jeho jednatelem a společníkům) a jeho záměrům své cíle jednostranně, hrubou silou, vrchnostensky, libovůlí.

Dlouhodobý zájem vlastníka na nalezení obecně prospěšného souladu se zájmy obce (souladu soukromého a veřejného zájmu) přitom prokazatelně vyplývá i z jeho jednání v minulosti i v současnosti, kdy za symbolické nájemné přenechal obci do užívání vodárnu, převedl na obec bezplatně pozemek pro výstavbu ČOV aj., nabízel pozemek pro vybudování sběrného dvora aj.

Pro dosažení zamýšleného cíle rozhodně a v žádném případě není nutné zařazení pozemků do ploch veřejně prospěšných staveb pro vyvlastnění a uplatnění předkupního práva.

Dotčený vlastník je subjektem se zahraniční účastí, na který se vztahuje mezinárodně právní ochrana a podpora investic a který se jí dovolává a bude dovolávat.

VIII.

Závěrečný návrh

Společnost Stříbrný potok, s.r.o. z výše popsaných důvodů žádá, aby v návrhu Změny č.4 územního plánu, resp. v územním plánu (jeho změně) byly vyjmuty všechny pozemky v jejím

vlastnictví z ploch pro veřejně prospěšné stavby pro uplatnění vyvlastnění a předkupního práva.

Dotčený vlastník je přesvědčen, že požadavek stavebního zákona o obecně prospěšném souladu veřejného a soukromého zájmu je možné dosáhnout vzájemným jednáním, přičemž v minulosti opakovaně prokázal, deklaroval a znovu deklaruje svou připravenost se vstřícně a rozumně dohodnout na oboustranně přijatelném řešení takového souladu. Jednáním pak bude dosaženo zamýšlených cílů za současného dodržení limitů platného práva včetně práva ústavního pro omezení vlastnického práva instituty územního plánování.“

#### Doplnění/upřesnění námítky:

Citace: „Stříbrný potok, s.r.o. jako dotčený vlastník podal v souladu s poučením dle veřejné vyhlášky čj. 2231/21/Lit ze dne 2. 11. 2021 svým podáním ze dne 30. 11. 2021 námítky k návrhu Změny č. 4 (dále též jen „Námítky“).

V Námítkách Stříbrný potok, s.r.o. (dotčený vlastník) uvedl, že je vlastníkem mj. pozemků

- parc. č. 710/5, parc. č. 719/10
- parc. č. 30/3, parc. č. 54/11, parc. č. 54/12, parc. č. 54/13, parc. č. 54/16,
- parc. č. 284/6, parc. č. 754
- parc. č. 753, parc. č. 191/2
- parc. č. 757
- parc. č. 706, parc. č. 707

vše v k. ú. Liteň.

Tímto podáním dotčený vlastník ještě ve stanovené lhůtě Námítky doplňuje, upřesňuje a odstraňuje chyby v psaní následovně:

V čl. I. Námítek se slovo „osmi“ nahrazuje slovem „šesti“.

Článek V. Námítek se doplňuje o text:

Námítky k ploše WD07 – koridor pro výstavbu komunikace, propojení jižního konce ulice Chrástecká podél stávající zástavby a lesíka na východ k zastavitelné ploše Z-01

Pozemky parc. č. 753, parc. č. 191/2

V daném místě není dán veřejný zájem na výstavbě a opravách komunikací. Veškeré okolní zemědělské pozemky jsou ve vlastnictví dotčeného vlastníka, který na nich trvale hospodaří. Dotčený vlastník i v tomto případě v první řadě poukazuje na nespravedlivé, protiústavní, nezákonné, nešetrné a nikoli nezbytné omezení svého vlastnického práva, které není v navrhovaném rozsahu ani nijak odůvodněno veřejným zájmem.

Dotčený vlastník zde rovněž zdůrazňuje diskriminační a zcela účelový přístup, zejména v kontextu s ostatními plochami pro veřejně prospěšné stavby vymezené návrhem Změny č. 4. K dosažení zamýšleného cíle zcela zjevně není zvolen nejšetrnější způsob, který by (i v případě existence a řádného doložení a odůvodnění veřejného zájmu) vedl k omezení vlastnického práva dotčeného vlastníka pouze v naprosto nezbytném rozsahu, jak to vyžaduje ústavní i zákonná ochrana vlastnického práva.

V ostatním dotčený vlastník plně odkazuje na Námítky, zejména na obecné zdůvodnění a závěrečný návrh, které vztahuje i na shora specifikovanou plochu WD07.“

#### **Námítce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění:



I. Vymezení veřejně prospěšných staveb je zcela úměrné vlastnickým právům podatele v městysu, neboť podatel v městysu vlastní vysoké procento pozemků a staveb „kritické“ infrastruktury jako je zejména mateřská škola a vodárna. V Litni jiná mateřská škola a vodárna nejsou, a proto je zcela legitimní, že je potřeba vymežit veřejně prospěšné stavby tam, kde je nutné řešit veřejnou infrastrukturu a nelze si tedy vybrat z několika různých možností. Nelze rovněž pouze matematickým výpočtem řešit počet/výměru ploch veřejně prospěšných staveb, neboť je nutné tyto stavby prioritně řešit tam, kde jsou pro městys potřebné, a to bez ohledu na vlastnictví pozemků a staveb.

II. K odkazem na § 18 stavebního zákona je nutné dodat, že je zcela ve veřejném zájmu řešit zajištění mateřské školky včetně bezpečného přístupu k ní a je evidentní, že zde umístění mateřské školy je ve veřejném zájmu, který převyšuje soukromý zájem vlastníka pozemku. Mateřská škola slouží všem obyvatelům/dětem městyse bez rozdílu a vzhledem ke spádovosti okolních obcí i dětí z těchto obcí a pokud obec nevlastní pozemky, které by umožnily výstavbu mateřské školy na jejím pozemku, tak má právo si plochu pro mateřskou školu vymežit na svém území na cizích pozemcích a k tomu si vymežit tuto plochu pro veřejně prospěšnou stavbu.

Lokalita Z01 a Z02 nejsou Změnou č. 4 dotčeny a smlouva o spolupráci a součinnosti, kde se městys zavázal, že do 31. 12. 2023 nebude měněno využití ve výše uvedených lokalitách, není porušena.

III. K ploše WD02 uvádíme: Městys Liteň nabídl pro možnost realizace cyklostezky směnu pozemků s obcí, ale podatel tuto možnost odmítl. Snahou je umístění cyklostezky na pozemcích tak, aby nebyla narušena celistvost pole na úseky, které nebude možné po realizaci cyklostezky obhospodařovat. Z toho důvodu nebyla cyklostezka navržena pouze na pozemcích ve vlastnictví městyse, ale v místě, kde je přirozený předěl mezi jednotlivými polními plochami a nebudou vytvářeny nové překážky pro hospodaření na zemědělské půdě. Zpracovatel prověří výčet pozemků a v případě, že se bude jednat o pozemky v areálu podatele, tak budou z návrhu vypuštěny a nahrazeny jinými.

IV. K ploše WD03 uvádíme: Vymezení trasy přístupové cesty a chodníku (komunikace) označené ve Výkresu veřejně prospěšných staveb WD03 bude ponecháno, neboť se jedná o zajištění vhodného přístupu k mateřské škole a základní škole tak, aby byla zajištěna bezpečnost nejen silničního provozu, ale i bezpečnost chodců. Připojení z pozemku parc. č. 18/1 v k. ú. Liteň bylo projednáváno s příslušnými správními orgány, které z hlediska bezpečnosti dopravy napojení na tuto komunikace nedoporučily. Navíc připojení z pozemku parc. č. 18/1 neřeší připojení pozemku parc. č. 34/6 a příjezd na existující parkoviště na pozemku parc. č. 27/1 pro návštěvníky ordinací lékařů. Napojení mateřské školy z jižní strany přes pozemky parc. č. 34/7, 35 a 51/14 na ulici Jana Bašty je navrženo tak, aby byla zajištěna možnost realizace komunikace včetně chodníků o dostatečné šířce, a to i na základě toho, že je zde velký pohyb obyvatel městyse, zejména v ranní špičce.

Z hlediska § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona je nutné konstatovat, že zde bezpochyby převyšuje veřejný zájem zajištění bezpečné dopravní obslužnosti areálu mateřské školy nad soukromým zájmem majitelů pozemků neumožnit výstavbu komunikace přes jejich pozemky. Přesto na základě zvážení všech podkladů bude trasa komunikace vyjmuta z návrhu veřejně prospěšných staveb, ale trasa bude zachována tak, jak je uvedeno výše.

V. K ploše WD04 a WD08 uvádíme: Plocha pro komunikaci WD08 je navržena podél hrobky rodiny Daubkovy, která zde vždy byla, a to ještě před umístěním hrobky, a nebude se jednat o frekventovanou komunikaci, ale pro umožnění vhodnějšího a bezpečnějšího přístupu polní cestou do navazujícího území a na cestu V Hruškách. Plocha pro komunikaci WD04 je navržena

na pozemku parc. č. 742/1 v k. ú. Liteň, který je v katastru nemovitostí veden jako komunikace a pro tento účel jako např. účelová komunikace může v budoucnosti sloužit, aby byl umožněn přístup na lesní pozemky. Na pozemcích, ke kterým bude umožněn přístup hospodářů několik zemědělců, kteří přístup poľní cestou potřebují a nelze pro přístup využít ulici Chrásteckou, která nemá parametry pro široké zemědělské stroje a dochází zde k poškozování ostatních automobilů.

VI. Jedná se o plochu technické infrastruktury (WT05), na které je umístěna historická budova vodárny, která je prohlášena kulturní památkou (kulturní památka rejst. č. ÚSKP 104653 - vodovodní síť býv. Velkostatku). Je pravda, že je stavba ve vlastnictví podatele, který ji pronajímá městyse. Ale je nutné konstatovat, že se majitel o stavbu dostatečně nestará a je potřeba provádět její údržbu. I když je stavba městysem využívána, tak vzhledem k tomu, že se jedná o cizí vlastnictví, tak městys nesmí investovat do cizího majetku a zároveň nemůže získat finance na opravu kulturní památky, neboť i zde je podmínkou vlastnictví nemovitosti. Pro potřeby městyse je nepochybně veřejným zájmem budovu opravit tak, aby opět mohla sloužit svému účelu, neboť majitel nikterak nečiní. Cílem městyse je oprava nejen budovy čerpací stanice, která má výraznou estetickou hodnotu, a která představuje hodnotný architektonický doplněk krajinné kompozice (budova čerpací stanice s komínem je totiž přesvědčivým dokladem vysoké stavební kultury a citlivé péče, věnované v této době i drobným, zdánlivě méně důležitým technickým stavbám), ale i historických parních čerpadel a obnova areálu jako celku, neboť předmětem ochrany jsou jímací zářezy, sběrné studny, propojovací vedení mezi studnami a vodojemem, vodojem, čerpací stanice s komínem a dvěma parními kotli a pozemky vymezeného areálu, přičemž oprava částí, které jsou nutné pro zásobování městyse vodou, byla městysem už provedena.

VII. Jedná se o jednostranné tvrzení, které není podloženo žádnými důkazy. Naopak městys dle vyjádření určeného zastupitele nabízí směnu pozemků a možnost vymezení „náhradního“ zastavitelného území. K pozemku, kde je umístěna ČOV je třeba dodat, že plocha plánovaná pro výstavbu ČOV byla změněna, čímž městys vyšel vstříc podateli, když ČOV je pro městys umístěna pro něj na nevhodném místě. Darováním pozemku a umístěním ČOV na něm bylo vyhověno podateli, aby nemusel budovat tlakovou kanalizaci a jeho kanalizace je nyní spádová. Původně byly navrženy k umístění ČOV 2 plochy – jedna v části Běleč a jedna pod Starou Školou v části Liteň. Vymezení veřejně prospěšných staveb pro umístění komunikací, pro plochu technické infrastruktury k zajištění chodu vodárny a její opravy jako technické památky je z hlediska potřeb městyse nutné, neboť městys má povinnost zajistit pro své občany podmínky pro uspokojivý život v místě, včetně veřejné dopravní a technické infrastruktury a veřejné občanské vybavenosti.

VIII. Doplnění námítky N06 – pouze upřesnění počtu pozemků

K ploše WD07 uvádíme: Jedná se o koridor vymezený pro výstavbu komunikace – propojení jižního konce ulice Chrástecké podél stávající zástavby k zastavitelné ploše Z-01. Jedná se o koridor, který nijak nerozděluje zemědělské pozemky, jeho trasa je navržena podél zastavěného území, popř. zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky více vlastníků, byla komunikace navržena jako veřejně prospěšná stavba WD07 a ostatních veřejně prospěšných staveb v této části městyse, aby bylo umožněno dopravní napojení a propojení stávajících ploch a nových zastavitelných ploch takovým způsobem, který bude navazovat na stávající dopravní systém v městyse.

**N08** – Zemědělské družstvo Mořina, 267 17 Mořina, doručeno dne 12. 12. 2021

Citace: „Zemědělské družstvo Mořina, 267 17 Mořina čp. 29, IČ 00103004, vlastník zemědělského areálu ve východní části katastru obce Liteň – podává v návaznosti vydanou veřejnou vyhláškou a na veřejné projednání návrhu Změny č. 4 územního plánu obce Liteň následující námitku:

- pro dodržení zoohygienických a veterinárních podmínek welfare chovu skotu, které budou do budoucna ještě náročnější, nepovažujeme za vhodné v těsné blízkosti pozemků, které nezbytně slouží k odchovu březích zvířat, vybudovat komunikace. V tomto případě konkrétně WD04 a WD08.“

**Námitce se částečně vyhovuje.**

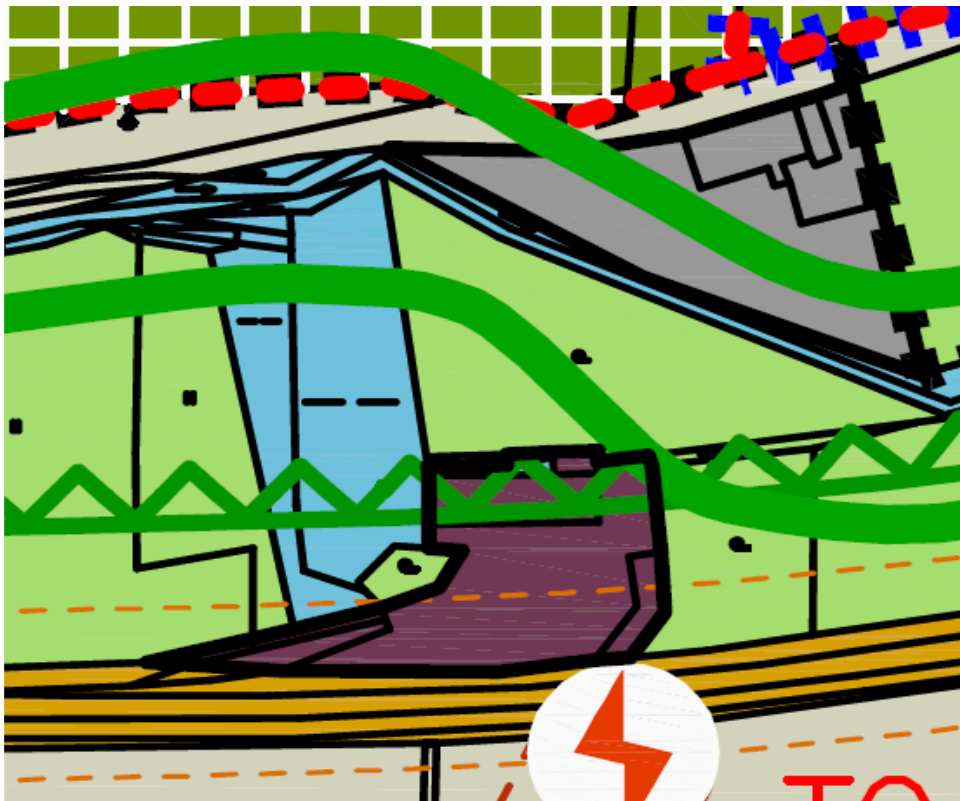
Odůvodnění: Plocha pro komunikaci WD je navržena podél hrobky rodiny Daubkovy a po prověření jejího vedení a možnosti jiného vhodnějšího zpřístupnění navazujícího území bude plocha pro komunikaci WD08 zrušena. Plocha pro komunikaci WD04 bude ponechána pouze podél západní části plochy Z-01, kde bude navazovat na plochu WD07. Podél východní části bude ponechána možnost pro přístup na zemědělsky obhospodařované plochy, a to účelovou komunikací.

### 3) Vyhodnocení připomínek

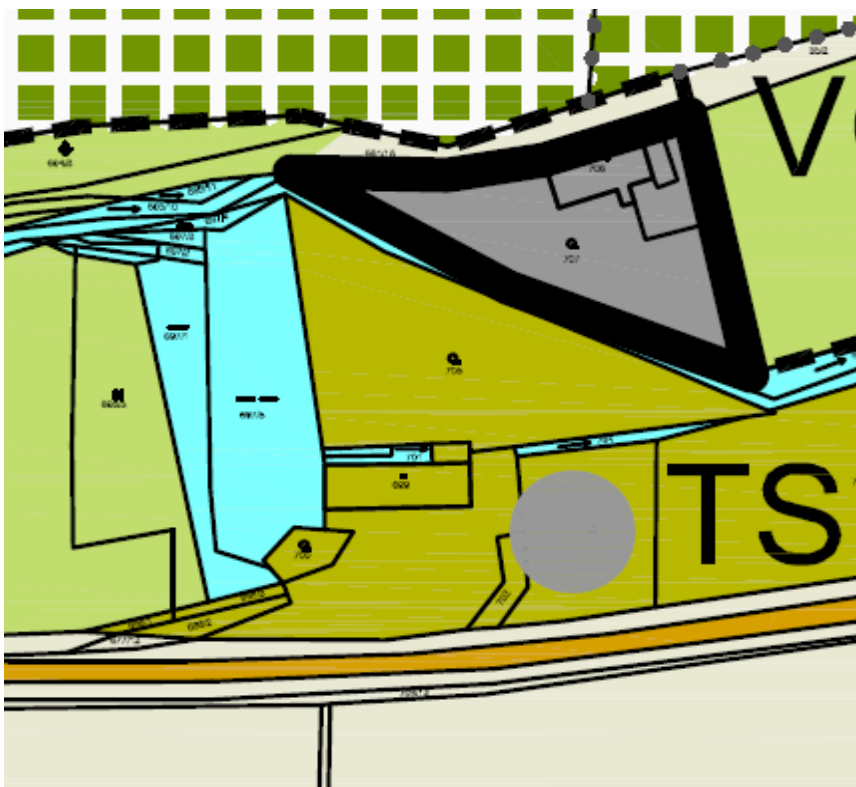
**P01** – Jan Wismer, Na Smetance 504/16, 120 00 Praha 2, doručeno dne 12. 12. 2021

Citace: „Jakožto vlastník pozemků č. 698/1,698/2, 698/3, 699, 701 a 702, všechny v kat. úz. Liteň, podávám námitku ke změně č. 4 územního plánu Liteň.

Cílem mé námitky je to, aby plocha, na kterých jsou výše uvedené pozemky, byla v čistopise Změny č. 4 vyznačena dle platného právního stavu. Je to plocha smíšeného využití. Tento stav je správně zobrazen ve Změně č. 2 takto:



Ve výkrese právního stavu po změnách č. 1, 2 a 3 však byla plocha chybně zakreslena jako nezastavitelná plocha sadů takto:



Uvědomuji si, že nejde o námitku k návrhu Změny č. 4. Nástroj námitky využívám jako upozornění na tuto skutečnost a současně jako žádost o správné vyhotovení výkresů právního stavu po změně č. 4.

Vyhodnocení: Zpracovatel prověří stávající vydané změny, resp. výkresy, které řeší dotčené pozemky a v případě, že změna využití dotčených pozemků nebyla projednána v jednotlivých změnách, tak bude dokumentace úplného znění ponechána dle výkresu právního stavu po změnách č. 1, 2 a 3. V případě, že změna využití dotčených pozemků byla v některé předchozí změně projednána, tak lze konstatovat, že se jedná se evidentně o chybu při překreslování jednotlivých změn do výkresu právního stavu po změně č. 1, 2 a 3. Zpracovatel ve výkresech úplného znění po změně č. 4 zapracuje požadovanou úpravu.