

ÚZEMNÍ PLÁN KOSMONOSY
příloha č. 1 - rozhodnutí o
námítkách a vypořádání
připomínek

OBSAH

1. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ KE SPOLEČNÉMU JENDÁNÍ	2
2. NÁMITKY UPLATNĚNÉ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ	11
3. NÁMITKY UPLATNĚNÉ K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ	126

1. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ KE SPOLEČNÉMU JENDÁNÍ

1	Jaroslav Kunhel
Nesouhlas s vymezením komunikace VP17.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Komunikace je navržena z důvodu propojení ulic U masokombinátu – Víta Nejedlého ve směru sever-jih. Komunikace zajistí dopravní obsluhu celého přilehlého území.	
2	Tomáš Orlovský
Nesouhlas se zařazením pozemků parc. č. 1576/94, 576/95 a 1576/1 do plochy B1. Požadavek na zachování zeleně.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Návrh plochy přestavby pro bydlení vhodně doplňuje stanovenou koncepci rozvoje. Plocha je vymežována v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. V případě potřeby ponechat v daném území zeleň, podmínky využití ploch bydlení umožňují její realizaci.	
3	Tomáš Orlovský
Absence vymezení plochy jako ochrany před hlukem ze silnice I/38 (pro plochy Z01, Z07 a Z09).	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Konkrétní protihluková opatření související s budoucí výstavbou svou podrobností náleží až navazujícím řízením (územní či stavební). Územní plán jako takový umožňuje s ohledem na svou podrobnost obecně realizaci protihlukových opatření v plochách s rozdílným způsobem využití.	
4	Petice
Nesouhlas s vymezením plochy P24 – rozšíření Lidl.	

Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Plocha je vymezena ve stávající proluce. Realizací výstavby v této ploše může dojít k vhodnému doplnění stávající výstavby. Územní plán konkrétní záměr nenavrhuje, pouze v dané ploše umožňuje obecně realizaci malého či středního komerčního zařízení.	
5	Ředitelství silnic a dálnic ČR
Požadavek na rozšíření plochy DS Z61. Dále posouzení kapacity komunikací ve vztahu k velkému vymezení ploch pro VL.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Plochy VL byly výrazně redukovány a taktéž s ohledem na vypuštění některých z nich došlo k úpravám rozsahu plochy Z61.	
6	Gabor Bohuslav, Cihlová Monika
Změnit podlažnost a výšku objektů ze 3. NP h=10 m na 4.NP h= 13 m, alternativně ustupující 4. NP h=13m.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Požadovaná podlažnost je v rozporu s nastavenou koncepcí územního plánu. Nastavená koncepce vychází z převládajících výšek stávající zástavby při zohlednění konkrétní lokality, resp. podobě zástavby v lokalitě. Nastavená výšková regulace tak umožňuje výstavbu při zohlednění stávajícího stavu a ochraně hodnot. Zamezuje tak vzniku nežádoucích dominant v území.	
7	Anna Machová
Vymezení pozemku parc. č. 135/9 a navazujících místo SM na Bl.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Nastavená plocha s rozdílným využitím SM odpovídá charakteru zástavby při hlavní komunikaci, resp. požadavkům na rozvoji území podél hlavní komunikace.	
8	Ing. František Řezáč, Vlastimil Řezáč, Ludmila Rypáková
▪ 8a pozemky 1754/30, 1754/29, 1754/2, 1754/32, 1756/1, 1755/29, 1756/2, 1755/3, 1755/4, 1755/1, 1755/5, 1754/31, 1754/34, 1754/24, 1753/11, 1763/10, 1753/14, 1754/33, 1753/6, 1753/8 pro bydlení v bytových domech a rodinných domech. ▪ 8b pozemky 1754/17, 1754/18, 1754/24, 1754/1 pro bydlení v bytových domech a rodinných domech.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
9	ŠKODA AUTO a.s.

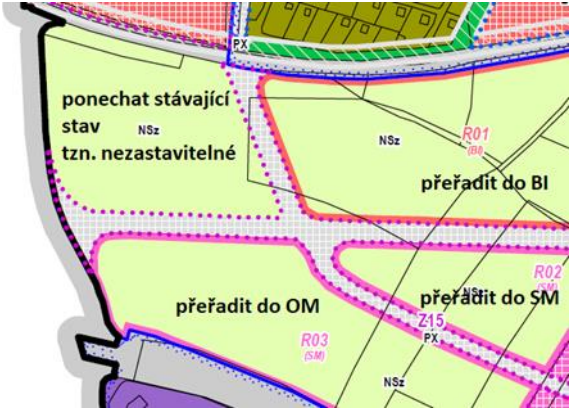
- Pro plochu P23 plocha ZV veřejné prostranství – veřejná zeleň připustit i parkovací dům. - Plochu DS zařadit do plochy VL (lehká výroba) a v ploše VL umožnit realizaci parkovacího domu. - Plochu NK zařadit do plochy jiné, umožňující využití pro suchý poldr, offroadovou trať se zázemím a cyklostezku. (plochu např. dle ÚP Mladá Boleslav). - Požadavek na zakreslení plochy DS – realizace mostu přes silnici D10.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Odůvodnění zamítnutí bude doplněno.	
10	Ing. Zdeněk Čežík, Mgr. Hana Čežíková
Nesouhlas prodloužením ulice Karla Veselého – záměr nové komunikace P45 – komunikace pro prodloužení ulice K. Veselého a alternativní dopravní napojení plochy změn Z50.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Komunikace je navržena z důvodu zajištění dopravní obsluhy území určeného pro budoucí výstavbu (zastavitelná plocha Z50).	
11	Jaroslav Třešňák, JTH holding a.s.
Změnit podmínky prostorového uspořádání pro plochu P22 z 3 NP 10 m, min. podíl zeleně 30% na 7 NP 16 m a min. podíl zeleně 10%.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Požadovaná podlažnost a minimální podíl zeleně je v rozporu s nastavenou koncepcí územního plánu. Nastavená koncepce vychází z převládajících výšek stávající zástavby a množství zeleně v zahradách a veřejných prostorech při zohlednění konkrétní lokality, resp. podobě zástavby a množství zeleně v lokalitě. Nastavená výšková regulace a podíl zeleně tak umožňuje výstavbu při zohlednění stávajícího stavu a ochrany hodnot. Zamezuje tak vzniku nežádoucích dominant v území a taktéž k zamezení vzniku rozsáhlých zpevněných ploch mající negativní vliv na klima v lokalitě a zasakování dešťových vod.	
12	Jaroslav Třešňák, JTH holding a.s.
- Změnit podmínky prostorového uspořádání pro plochu P103 z 3 NP max. výška pro občanské vybavení 9 m, min. podíl zeleně 30% na 6 NP 12 m a min. podíl zeleně 10%. - Změnit podmínky prostorového uspořádání pro plochu P47 z 1 NP max. výška pro občanské vybavení 4 m, min. podíl zeleně 30% na 6 NP 8 m a min. podíl zeleně 10%. Zároveň změnit využití z plochy veřejného prostranství a komunikace PX na plochu smíšené obytné v centru města SC. - Změnit podmínky prostorového uspořádání pro plochu P102 z 1 NP max. výška pro občanské vybavení 4 m, min. podíl zeleně 85% na 6 NP 8 m a min. podíl zeleně 10%. Zároveň změnit využití z plochy veřejného prostranství – veřejná zeleň na plochu smíšené obytné v centru města SC.	

Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Požadovaná podlažnost a minimální podíl zeleně je v rozporu s nastavenou koncepcí územního plánu. Nastavená koncepce vychází z převládajících výšek stávající zástavby a množství zeleně v zahradách a veřejných prostorech při zohlednění konkrétní lokality, resp. podobě zástavby a množství zeleně v lokalitě. Nastavená výšková regulace a podíl zeleně tak umožňuje výstavbu při zohlednění stávajícího stavu a ochraně hodnot. Zamezuje tak vzniku nežádoucích dominant v území a taktéž k zamezení vzniku rozsáhlých zpevněných ploch mající negativní vliv na klima v lokalitě a zasakování dešťových vod.	
13	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje
▪ Respektovat ZÚR Středočeského kraje ▪ Respektovat ochranná pásma silnic ▪ Respektovat při řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury vyhlášku č. 501/2006. ▪ Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. ▪ Řešit pěší a případnou cyklistickou dopravu a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Návrh územního plánu respektuje ZÚR Středočeského kraje a taktéž veškeré příslušné právní předpisy.	
14	Bc. Aleš Vondřík
Nesouhlas s využitím části pozemku parc. č. 70/1 v k.ú. Horní Stakory pro ploch Z97 komunikace.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Odůvodnění zamítnutí bude doplněno.	
15	Mgr. Pavel Houska zastoupený Mgr. A. Kinclovou
Nesouhlas s řešením dopravy v klidu ve vztahu k navrženému parkování – plocha Z27 a pozemku parc. č. 1593/45. Požadavek na zařazení pozemku parc. č. 1593/45 do ploch “odstavné plochy/parkoviště”.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Odůvodnění zamítnutí bude doplněno.	
16	Marcela Havelková
Pozemek parc. č. 1775/63 v k.ú. Kosmonosy změnit využití umožňující realizaci jednopodlažních objektů pro drobnou výrobu, služby a řemesla + bydlení.	

Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Plocha BI umožňuje realizaci nerušících komerčních aktivit, služby. Výroba, jež by narušovala pohodu bydlení je nepřipustná. Měnit jeden pozemek v daném území pouze za účelem výroby je nekonceptní.	
17	Jablonovská Anita, Jablonovský Dalibor, Jablonovský Vojtěch, Jablonovská Nataša
Nesouhlas s vymezením plochy P98 (PX – veřejná prostranství – komunikace) na soukromém pozemku.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Odůvodnění zamítnutí bude doplněno.	
18	Psychiatrická nemocnice Kosmonosy
Rozdělit plochu P30 na ZS a SC.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Areál nemocnice zůstane i nadále vymezen pouze pro tuto funkci. Územní plán pro plochy nemocnic navrhuje samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití. Není důvodné měnit areál na jiné využití.	
19	DD Park
▪ Zrušit vymezení koridoru X02 (Koridor pro zajištění kompletního dopravního propojení ulic Průmyslová a Stakorská a dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z56) a ponechat vyřešení dopravní obsluhy v rámci plochy Z56). ▪ Zrušit vymezení plochy Z63 (pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy změn Z65) a začlenit ji do plochy Z65. Ponechat vyřešení dopravní obsluhy v rámci plochy Z56. Totéž provést s plochami zeleně včleněnými mezi plochy dopravní infrastruktury a plochy VL. ▪ Nové vymezení ploch pro občanskou vybavenost.	
Vypořádání připomínky:	Vypořádání bude doplněno po uplatnění stanoviska Krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství a MŽP
Odůvodnění bude doplněno.	
20	Zemědělská společnost Plazy spol. s.r.o.
▪ Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch Z56 a Z65. ▪ Nesouhlas s vymezením plochy N14. ▪ Požadavek na vhodnější vymezení ploch N04, N07, N03, N06, N08 a N09.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Plocha Z62 bude vypuštěna. Plocha Z56 bude i nadále vymezena. Plocha je přebírána z předchozího územního plánu a je dán požadavek i na její další vymezení. Plocha N14 je vymezena z důvodu respektování vymezení regionálního biocentra RBC1236.	

21	Pavel Vaněk, Hana Vaňková
Nesouhlas s vymezením záměr P74 (pro zajištění přímé pěší a cyklistické prostupnosti obytným územím sídla Horní Stakor) přes pozemek parc. č. 62/5 v k.ú. Horní Stakory.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Odůvodnění zamítnutí bude doplněno.	
22	Pavel Vaněk
Změna využití pozemků parc.č. 33/3, 33/1, 57/1, 57/2, 58/1, 58/2, 58/3, 58/4, 59, 82/5 a 61 z BV na SM (z bydlení čistého na funkci smíšenou).	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Odůvodnění zamítnutí bude doplněno.	
23	Pavel Vaněk
Nesouhlas se zařazením pozemků parc.č. 58/1, 58/2, 58/3, 58/4, 59, 82/5 a 61 do územního plánu. Nesouhlas s vymezením plochy Z97 (komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn Z70, Z71, Z100 a dotvoření uliční sítě) přes pozemky 58/2, 58/3, 59, 82/5.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Odůvodnění zamítnutí bude doplněno.	
24	Jiří Weiss
Požadavek na zařazení pozemku parc. č. 104/4 v k. ú. Horní Stakory do zastavitelné plochy.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
V případě sídla Horní Stakory je vymezeno již dostatečné množství zastavitelných ploch, a to v urbanisticky vhodnějších polohách, v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu, na nastavenou koncepci rozvoje samotného sídla.	
25	Ing. Tomáš Linhart, Seco GROUP a.s.
Požadavek na změnu využití pozemků parc. č. 892/3, 892/5, 892/8, 1794/1, 1794/3, 1794/8, 1794/10, 1794/12, 1794/13, 1794/38, 1794/51, 1794/52, 1794/53, 1794/59, 1934/2 v k.ú. Kosmonosy do ploch technického vybavení.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Plocha je vymezena s ohledem na předpokládané budoucí využití celé lokality.	
26	Kůlová Jana, Kortan Jaroslav, Kortán Zdeněk

Zařazení celého pozemku parc.č. 388/47 v k.ú. Horní Stakory do bytové výstavby.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
V případě sídla Horní Stakory je vymezeno již dostatečné množství zastavitelných ploch, a to v urbanisticky vhodnějších polohách, v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu, na nastavenou koncepci rozvoje samotného sídla.	
27	ŠKODA AUTO a.s.
Doplnění předchozích - Pro plochu P23 plocha ZV veřejné prostranství – veřejná zeleň připustit i parkovací dům. - Rozšíření plochy P23. - Plochu DS zařadit do plochy VL (lehká výroba) a v ploše VL umožnit realizaci parkovacího domu. - Plochu NK zařadit do plochy jiné, umožňující využití pro suchý poldr, offroadovou trať se zázemím a cyklostezku. (plochu např. dle ÚP Mladá Boleslav). - Požadavek na zakreslení plochy DS – realizace mostu přes silnici D10. - Změna plochy VL na DS – východně od dálnice D10 - Vymezení plochy pro parkování za Servisním centrem. - Požadavek na vymezení ploch občanského vybavení východně od dálnice D10. - Změna využití z plochy PX na plochu VL. - Rozšíření plochy Z61 pro umístění bypassu na dálnici D10.	
Vypořádání připomínky:	Částečně se vyhovuje.
- V rámci ploch zeleně nebude připuštěna realizace parkovacích domů. Vymezení sídlení zeleně se děje za účelem zlepšení či vytvoření veřejných prostranství, zlepšení klimatu v sídle. Není účelné jejich zastavování na úkor dopravní infrastruktury. - Plocha P23 je vymezena v dostatečné velikosti, resp. ve velikosti stávajícího parkoviště. - Požadovaná plochu NK zůstane ve stávajícím rozsahu, plocha umožňuje rekreační využití – komunikace pro chodce a cyklisty, nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury. - Most přes dálnici D10 bude doplněn. - Plocha VL nebude změněna na DS. Stejně tak nebudou vymezovány plochy pro občanské vybavení. - Plocha za servisním centrem nebude vymezována pro parkoviště. - Plocha PX nebude měněna na VL. Rozsah ploch VL je dostačující. - Plocha Z61 bude rozšířena.	
30	Cerha František, Cerhová Iveta
Žádost změnu využití pozemku 1770/3 z OM do SM.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Odůvodnění zamítnutí bude doplněno.	

31	MVDr. František Hertl, Jaroslava Hertlová v zastoupení JUDr. Petr Meduna
Pozemky parc. č. 1812/248, 1812/251, 1812/253, 1823/3, 1823/4, 1824 v k.ú. Kosmonosy zařadit do ploch určených pro výstavbu,	
Vypořádání připomínky:	Vyhovuje se
Plochu upravit dle níže uvedeného schématu. 	
32	D+D Park Kosmonosy a.s.
Doplnění předchozích - Návrh na doplnění kategorizace komunikace v ploše X02. - Rozšířit plochu Z56 o plochu PX. - Zrušit plochu N15 a rozšířit na její místo plochu Z56. Ploch ochranné a izolační zeleně mohou být realizovány přímo v ploše Z56. - Zrušit vymezení plochy Z63 (pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy změn Z65) a začlenit ji do plochy Z65. Ponechat vyřešení dopravní obsluhy v rámci plochy Z56. Totéž provést s plochami zeleně včleněnými mezi plochy dopravní infrastruktury a plochy VL. - Nové vymezení ploch pro občanskou vybavenost.	
Vypořádání připomínky:	Zamítá se
- Kategorizace komunikace bude ponechána až na navazující řízení. - Plocha Z56 nebude již rozšiřována, její velikost je dostatečná. - Plocha zeleně se nebude rušit. S ohledem na navazující zástavbu je nutné mít vymezenou plochu ochranné a izolační zeleně. - Záměr Z63 bude převymezen dle aktuálního požadavku SUS. - Požadavek na vymezení ploch pro občanské vybavení je zcela neadekvátní k rozvojovým možnostem města Kosmonosy. Taktéž by se jednalo o zcela nadměrný zásah do ochrany zemědělského půdního fondu.	
33	Bělohradský spol. s.r.o. v zastoupení JUDr. Magdalena Kubátová
Požadavek na změnu využití pozemků parc. č. 851, 893/6, 893/7, 1794/4, 1794/16, 1794/61, 1803/1, 1803/2, 1803/8, 1803/9, 1803/11, 1803/13, 1802/21 vše v k.ú Kosmonosy z DS na technické vybavení.	

Vypořádání připomínky:	Zamítá se
Plocha je vymezena s ohledem na předpokládané budoucí využití celé lokality. Plocha DS umožňuje realizaci technické infrastruktury.	
34	D+D Park Kosmonosy a.s.
▪ Navrhujeme, aby pro využití plochy Z56 (plocha VL — lehká výroba) bylo stanoveno minimální procento zeleně v celkovém rozsahu 20% z plochy území. Přičemž navrhujeme, aby pro zeleň na terénu bylo požadováno minimálně 15% a zbývajících 5% mohlo být doplněno o vertikální stěny, zelené střechy, či jiná adekvátní opatření. Současně navrhujeme, aby do zeleně na terénu byly zahrnuty i veškeré vodní plochy. ▪ Ve spojení s výše uvedeným navrhujeme, aby využití plochy Z56 bylo podmíněno realizací kvalitní izolační zeleně v ploše označené jako N15 a N05 a to v rozsahu minimálně 20% plochy navazujícího areálu, tedy plochy Z56.	
Vypořádání připomínky:	▪ Ponecháváme na úvaze projektanta možnost upravit podmínky prostorového uspořádání, a to nejenom k výše uvedené ploše, ale i v plochách ostatních, zejména snížení procenta koeficientu KZ v ploše výroby a skladování Z65. ▪ Zamítá se.
Odůvodnění zamítnutí bude doplněno.	

2. NÁMITKY UPLATNĚNÉ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

1	B.P.B.P.
	<u>Text námítky:</u> V návrhu UP je v části D.I .2 Doprava v klidu v bodě (D25) je uvedeno — (D25) Územní plán stanovuje tyto zásady dopravy v klidu na území města Kosmonosy: a) nároky na dopravu v klidu budou uspokojovány přednostně mimo veřejná prostranství; b) vytvářet předpoklady pro nárůst kapacity parkovacích míst např. výstavbou veřejných parkovacích zařízení a tím minimalizovat podíl parkovacích a odstavných stání ve veřejných prostranstvích; c) odstavování vozidel bude řešeno na vlastním pozemku, tj. na pozemku či pozemcích ve vymezené ploše stavebního záměru, přičemž bude splněn stanovený minimální počet odstavných a parkovacích stání (krátkodobá a dlouhodobá stání se nerozlišují). Takto stanovené řešení dopravy v klidu výrazně navyšuje kapacity dopravy v klidu oproti platnému územnímu plánu města Kosmonosy, ve kterém je pro dopravu v klidu stanoven regulativ vždy pro vymezenou plochu. Naše firma má administrativní centrum v historickém jádru města. Parkování je zde limitováno nejen samotným umístěním stavby a vlastnictvím pozemků, ale také velmi výrazně do provádění jakékoliv stavební činnosti zasahuje orgán památkové péče. Požadujeme proto, aby se pro centrum města stanovil regulativ pro parkování obdobně jako v současném platném územním plánu: F.3.1.4. Plochy smíšené obytné v centrech měst - SC (v původním znění ÚPO Kosmonosy označeno jako „Smíšená centrální zóna — SC”) Podmínky funkčního využití ploch: A. hlavní využití : Obslužná, maloobchodní, správní a kulturní zařízení a provozy obslužné sféry, správy města a regionu. Obchodní a stravovací zařízení, specializované služby a parkoviště pro potřeby centrální zóny. B. přípustné využití : Bydlení, dále ubytovací, sociální, zdravotnická, relaxační, vzdělávací, sportovní a kulturní zařízení. Drobné sportovní plochy, sloužící potřebám obyvatel zóny. Plochy zeleně veřejně přístupné a vyhrazené, uliční stromořadí. Odpovídající obslužné a pěší komunikace, odstavné plochy a garáže, sloužící potřebám zóny. Technické vybavení sloužící potřebám zóny. C. nepřípustné využití : Činnost, která hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem přímo nebo druhotně narušuje okolí, výrobní, velkoobchodní a skladovací činnost. Individuální rekreace v rekreačních objektech. Podmínky prostorového a objemového uspořádání: Pro jednotlivé objekty, popř. seskupení objektů a doplňkových staveb, jejichž charakter splňuje převažující účel využití nebo přípustné využití – koeficient zastavění max. 60 %. V zóně budou zřízeny nezpevněné zatravněné plochy v rozsahu min. 10 %, ozeleněné keřovou a stromovou vegetací parkového charakteru. Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby. Veřejně přístupné plochy

zeleně musí být parkově upravené a v přiměřeném měřítku vybavené mobiliářem. Objekty a zařízení technického vybavení budou řešeny jako integrovaná součást zástavby dle charakteristických prvků města.

U nových objektů je podmínkou odstavování vozidel majitelů, provozovatelů, hostů i návštěvníků na vlastním pozemku. V přestavbovém území bude tato podmínka uplatňována min. ze 60%. Chybějící kapacity pro odstavování vozidel musí být řešeny, na vyhrazeném pozemku dopravního vybavení a schváleny příslušným odborem dopravy.

Upozornění na náležitosti odůvodnění námítky

V odůvodnění námítky je mj. nezbytné uvést, jak je podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčen upraveným návrhem řešení územního plánu (§ 52 odst. 2 stavebního zákona).

Nový návrh řešení dopravy v klidu výrazně navyšuje kapacity dopravy v klidu žádáme o zachování stávajícího znění, případně zapracování výjimky pro uvedenou parcelu.

Jako majitel historického objektu tvořícího dominantu v centrální části Kosmonos nacházející se vedle památkových objektů, se snažíme najít smysluplné využití (prodejna, administrativa, občanská vybavenost (galerie, atd)) a zahájit rekonstrukci budovy.

Dle platného územního plánu je problematické zajistit požadavky na parkování v klidu, dle nového ÚP se tyto podmínky ještě zhorší. (limity pro počty parkovací stání, parkování na pozemku) Jakékoliv budoucí využití budovy, rekonstrukce podle podmínek nového ÚP je z cela nereálná. A budova určena k zániku.

Veškeré dosavadní inženýrské práce na studiích, projektech, projednání včetně učiněných dohod s orgány statní zprávy a vložených finančních prostředků ztrácí na významu a hodnotě novými podmínkami nového návrhu ÚP.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Návrh územního plánu definuje požadavky, jak má být zajištěno parkování pro výstavby nejenom v centru města, ale v celém jeho správním území. Cílem je, aby veřejné prostory nebyly zatěžovány parkováním osobních nebo nákladních automobilů, a každá nová výstavba zajistila odpovídající počet parkovacích míst. Viz. podrobněji odůvodnění územního plánu.

Územní plán jako takový oproti současnému stavu nezvyšuje kapacity dopravy v klidu, resp. nenavrhuje vyjma dvou konkrétních veřejných parkovišť a požadavků na záchytné parkoviště mimo město Kosmonosy, žádné nové parkoviště. Územní plán pouze v rámci nastavených podmínek ploch s rozdílným způsobem využití a definovaných požadavků pro dopravu v klidu požaduje zajištění potřebného počtu parkovacích stání.

V případě, kdy nebude možné zajistit kapacitu na vlastním pozemku, týká se zejména centra města a historických objektů, je možné řešit i parkování v docházkové vzdálenosti. Cílem řešení dopravy v klidu není zhoršit podmínky pro novou výstavbu nebo změn stávajících staveb, ale zamezit nedostatku parkovacích míst řešených dosud odstavováním osobních a nákladních automobilů na veřejných prostranstvích, což v důsledku mimo jiné snižuje pohodu bydlení ve městě a zhoršuje dopravní situaci.

2

Ing. Petr Danielovský

Ing. Zdeněk Novák

Text námítky:

Věc : Podání námítky. k návrhu územního plánu Kosmonosy projednávaného ve veřejném projednání dne 22.6.2022 - „PLOCHA Z04“

Na základě veřejného projednání návrhu územního plánu Kosmonosy dne 22.6.2022 a po podrobném seznámení se se všemi podklady (grafickými a dokladovými) podáváme níže připojenou námítku k funkční ploše Z04 — specifikovanou v textové části „Územní plán Kosmonosy“ — návrh dle par. 52 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platné znění, k veřejnému projednání“ — kde na str. 35 v textové části F.I.6 Bydlení v rodinných domech — městské a příměstské (BI) je v části písm. d) podmíněně přípustné využití — pododdíl d.2) specifikována funkční plocha Z04 takto:

„využití je podmíněno souhlasem orgánu ochrany lesa a geologickým průzkumem k posouzení stability území, v ploše lze umístit maximálně 12 RD“.

Naše námítka se váže pouze v textové části na počet udávaných rodinných domů číslovkou 12, kdy tento počet budoucích rodinných domů vychází z architektonické studie ateliéru Domyjinak 06/2015, kterou jsme doplňovali naši žádost o změnu územního plánu z 07/2014. Tato původní architektonická studie reagovala na tehdejší potřeby a požadavky k datu svého vzniku na zástavbu podobných lokalit, a to jak z hlediska ekonomického, tak i z pohledu infrastruktury a potřeb jejich budoucích vlastníků — uživatelů rodinných domů.

Po prostudování dalších parametrů návrhu nového územního plánu města Kosmonosy jsou v textové části uváděny tyto tři podmínky po funkční plochu Z04:

- 1) Podmínka zástavby dle projektu ateliéru Domyjinak = ano souhlasíme, tento ateliér bude pokračovat v dalších stupních projektové dokumentace zástavby této lokality
- 2) Minimální výměra pozemku 950 m² (pro 1 RD) = ano souhlasíme, minimální výměra pozemků bude dodržena
- 3) Max. počet RD 12 (poznámka = vztáhnuto na aktuální reálnou velikost „pozemků lokality“ o „stavební“ výměře cca 16200 m² po odpočtu plochy na komunikaci a zelený pás vychází reálná velikost pozemků na 1 RD cca 1350 m², která extrémně převyšuje minimálně požadovanou velikost 950 m², tj. v rozdílu cca 0 400 m², pokud pomíneme tu skutečnost, že všichni ostatní vlastníci budoucích pozemků dle nově navrhovaného územního plánu ve funkční ploše BI na individuální RD mají minimální výměru 600 m² a to bez předložení jakékoliv zastavovací studie, jak dále chtějí naložit se svými pozemky) = zde podáváme připojenou námítku vážící se k max. počtu RD

Na základě výše uvedeného jsme požádali architekty ateliéru Domyjinak o citlivou úpravu zastavovací architektonicko-urbanistické studie funkční plochy Z04, kterou přikládáme k námítce, jako podklad pro posouzení naší námítky, jejímž cílem je změnit počet definovaných 12 RD na nový definovaný počet 15 RD při zachování všech specifikovaných parametrů návrhu nového územního plánu a zároveň kvality budoucího bydlení v atraktivní části města Kosmonosy.

Pokud bychom mohli závěrem naší námítky ještě něco pro její podporu poznamenat je ta skutečnost, že od prvopočátku našeho vlastnictví od roku 2009/2010 jsme vedeni snahou, aby na daných pozemcích vznikla ucelená, architektonicky a urbanisticky moderní zástavba solitérními RD plně zeleně, která citlivě akcentuje výjimečnou lokalitu s jemným začleněním budoucí zástavby architektonicky definovaných rodinných domů na navazující les na severu a na jihu na budoucí novou místní komunikaci, kde mezi ní a budoucími zahradami rodinných domů dotvoříme zelený křovinatý pás biokoridoru. Myslíme si, že právě nově zrevidovaná zastavovací studie ateliéru Domyjinak všechny výše uváděná kritéria splňuje k současným potřebám a přáním budoucích uživatelů/vlastníků pozemků a na nich postavených RD, kdy i v budoucnu v dalších stupních projektové přípravy budeme klást důraz na nadstandardnost a výjimečnost projektu a lokality tak, aby zde nevznikla „tuctová/konzumní“ zástavba. Pevně věříme, že právě naši architekti z ateliéru Domyjinak, se kterými úzce spolupracujeme, budou

určitými garanty jak pro nás, tak i pro město Kosmonosy a v neposlední řadě i pro budoucí klienty této lokality.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ohledem na charakter území a zpracovanou studii je možné počet rodinných domů navýšit z 12 na 15. Nicméně s ohledem na navýšení počtu rodinných domů je zároveň nutné zvýšit minimální výměru stavebních pozemků, aby nedocházelo k neadekvátnímu zahuštění budoucí zástavby. Nastavená minimální výměra pozemků umožňuje realizaci 15 rodinných domů.

3

Petr Douda

Text námítky:

I. Změna v území „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“

I.1 Navrhovatel je vlastníkem výše uvedených dotčených pozemků či staveb v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“). Vzhledem k této skutečnosti v souladu se Stavebním zákonem si Navrhovatel dovoluje podat následující námítky proti návrhu územního plánu (dále jen „Námítky“) projednávaném při veřejném projednání dne 22.6.2022

I.2 Navrhovatel nesouhlasí s návrhem nového územního plánu města Kosmonosy ve znění zveřejněném dne 20.5.2022 na úřední desce Města Kosmonosy, kdy návrhem nového plánu města Kosmonosy dochází ke změnám podmínek využití ploch označených ve stávající územně plánovací dokumentaci jako:

- Z33 a BI (Na Pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na sever navazující na stávající bytovou zástavbu (Navržen pro individuální rodinnou zástavbu);
- SM (Na Pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, ze severu navazující na výše uvedenou zónu BI (Navržen jako smíšená zóna — prolínání drobné řemeslné výroby, služeb a bydlení);
- OV (Na Pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně a jižně podél navržené trasy komunikace I/38 (Navržen jako zóna občanské vybavenosti bezprostředně navazující na zástavbu Mladé Boleslavi. Zároveň tvoří hlukovou bariéru silnice I/38); vše v území místně označovaném jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“ (dále označené jako „Plochy“).

I.3 V aktuálně projednávaném novém územním plánu pro katastrální území Kosmonosy jsou v hlavním výkresu I 2a vymezené Plochy pod označením Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 přičemž toto území, na němž se nacházejí Plochy, je nově omezeno stanovením pořadí změn v území Ploch v oblastech označených Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 tak, jak ho vymezuje kapitola N: Stanovení pořadí změn v území a v grafické části ÚP ve výkresu 1.4. Výkres pořadí změn v území. V odůvodnění nového územního plánu zveřejněném pod názvem ÚP Kosmonosy návrh VP odůvodnění (dále jen „Odůvodnění“), které je nově zařazuje mezi plošně rozsáhlé plochy změn (zpravidla zastavitelné plochy) a určuje pro ně pořadí změn v území.

1.4 Podle Odůvodnění představují rozsáhlé plochy pod Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 plošně významný zábor volné krajiny se zvýšenými nároky na zábory zemědělského půdního fondu a stanovuje pro ně pořadí změn v území (etapizace) a aplikuje ji primárně jako nástroj ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného a účelného nakládání s ním. Pořadí změn v území (dále jen „Etapizace“) je dle Odůvodnění dále zavedeno z důvodu zajištění logického a racionálního postupu výstavby v plochách tak, aby výstavba postupovala

vždy důsledně postupně ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny, přičemž vytyčeným cílem dle Odůvodnění je:

- zabránit vysoké míře rozestavěnosti území, tedy zabránit, aby výstavba probíhala naráz nahodile na velké ploše území a naopak zajistit, aby se výstavba vždy koncentrovala do území v bezprostřední vazbě na zastavěné území;
- hospodárné nakládání s veřejnými rozpočty a hospodárné využívání veřejné dopravní a technické infrastruktury, kdy postupný rozvoj zástavby od zastavěného území do volné krajiny umožňuje vždy napojení dané plochy na stabilizovanou veřejnou infrastrukturu přilehlého zastavěného území, bez zásadních vyvolaných veřejných investic.

I.5 Dané území, na kterém se Plochy nacházejí, je označeno v Odůvodnění jako Kosmonosy — západ a Odůvodnění k tomuto území konkrétně uvádí, že dané zastavitelné plochy smíšené městské a plochy městského a příměstského bydlení na západním Okraji Kosmonos představují i plošně nejvýznamnější navrhovaný rozvoj sídla Kosmonosy. Vzhledem k tomu, že rozvoj je navržen v okrajové poloze města, je žádoucí rozvoj v daných plochách koordinovat tak, aby byl zajištěn logický postup výstavby od zastavěného území směrem do volné krajiny dále na západ. Navržená Etapizace je zárukou, že výstavba v plochách bude vždy přednostně probíhat ve vazbě na stávající zástavbu, a že nikdy nedojde k rozestavěnosti v izolované poloze ve volné krajině (dále jen „Etapizace A”).

I.6 Navrhovatel nesouhlasí s touto změnou v území, Etapizací A na Plochách, jež obsahuje návrh nového územního plánu tak, jak jsou popsány výše v bodech I .3 až I .5 Námitok, kdy v rozvojové oblasti v urbanisticky vhodné poloze pod ul. Debřská vymezuje návrh nového územního plánu Plochy jako území podléhající Etapizaci A.

II. Přiměřenost zřízení Etapizace A

2.1 Při přípravě nového územního plánu a zjišťování vhodnosti dané změny Ploch v území mělo město Kosmonosy jako jednu z nutných součástí posouzení změn v území posoudit i povahu daného opatření z hlediska jeho proporcionality, tedy přiměřenosti dané právní regulace v širším slova smyslu h Město Kosmonosy by tak mělo při přípravě nového územního plánu zkoumat, zda územní plán jakožto opatření obecné povahy, a v jeho části tedy i Etapizace A a sledovaný Cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů). V neposlední řadě je také nutné zkoumat, zdaje následek daného opatření rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9.2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, č. 740/2006 Sb. NSS; obecné povahy sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu) vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti) . Navrhovatel se domnívá, že daná opatření v rámci nového územního plánu pro Plochy, tedy Etapizace A, je nepřiměřená a nelze předpokládat, že naplní sledovaný cíl tak, jak vyplývá z Odůvodnění viz bod I.3 až I.5. Námitok, a vyjadřuje se k jednotlivým kritériím, jež by měla být zvážena.

III. Hodnocení Etapizace A

3.1 Územní plán města Kosmonosy dlouhodobě se zástavbou v území Ploch počítá a omezovat výstavbu v území Ploch není potřebné, což z Etapizace A činí nadbytečné opatření. Navrhovatel se domnívá, že nástroje ochrany zemědělského půdního fondu, a to zejména etapizace, zde byly použity bez zvážení toho, aby jejich použití bylo vhodné v daném konkrétním území. Využívání nástrojů v podobě územních rezerv a etapizace se v posledních letech stává vzrůstajícím trendem. Navrhovatel se tak domnívá, že město Kosmonosy pouze podléhá nejnovějším trendům bez uvážení potřeb dané oblasti a západních Kosmonos.

3.2 V návrhu nového územního plánu a jeho Odůvodnění zcela chybí jakékoli konkrétní a místně vztahované závěry, které by takovou změnu územního plánu odůvodňovaly. I v samotném Odůvodnění jsou cíle, tak jak jsou ostatně i uvedeny výše v bodě I.4 a I.5 Námitok, vytyčeny velmi obecně. V Odůvodnění se hovoří o etapizaci jako o nástroji ochrany zemědělského

půdm110 fondu a hospodárneho a účelného nakládání s ním. Je tak zvolen nástroj ochrany, nikterak však není odůvodněno, zda v daném území může vést k danému cíli.

3.3 V území Ploch takový nástroj však nikterak k ochraně zemědělského půdního fondu nepovede. Veškeré Plochy jsou určeny k zástavbě a jak vyplývá z veřejně dostupných údajů, konkrétně z registru půdy v dané oblasti, nejzápadnější část Ploch již z velké části v současnosti není obhospodařována a neproběhá na ní žádná zemědělská činnost, oproti tomu, na východní část území Etapizace A stále dochází k zemědělské činnosti a obhospodařování půdy. Tedy přesně proti logice Etapizace A. Paradoxně tak dojde k situaci, kdy vzhledem k tomu, že se území neponechává volně svému přirozenému vývoji, bude nejprve vzrůstat tlak na ukončení zemědělských činností na pozemcích určených v prvních fázích Etapizace A, a teprve poté se určí k výstavbě území již nyní neobhospodařované. Nástroj, který tak má být určen k ochraně půdního fondu a zemědělské půdy, tak v konkrétním případě na území ploch selhává, je dokonce kontraproduktivním.

3.4 Dále je třeba uvést, že ani orgán ochrany zemědělského půdního fondu neměl námitky proti nezemědělskému využití.

3.5 Další z argumentů v Odůvodnění je trvání na logicky probíhající zástavbě od zastavěného území do volné krajiny. Zde však město Kosmonosy uplatňuje tuto obecně platnou zásadu bez ohledu na konkrétní podmínky v dané oblasti západních Kosmonos. V dané oblasti není možné se zástavbou pokračovat do volné krajiny. Plochy se sice nacházejí na okraji katastrální 110 území a může se tak zdát, že zástavba bude pokračovat „do přírody“. Za hranicí katastrálního území se však nachází katastrální území města Mladá Boleslav. Oblast Ploch z jižní strany přiléhá na oblast občanské vybavenosti v katastrálním území Mladá Boleslav a hobbymarket postavený v jižní části území západních Kosmonos, ze západní strany přiléhají Plochy na hranici katastrálního území Kosmonos a Mladé Boleslavi. Z územního plánu Mladé Boleslavi je patrné, že území při západní hranici Ploch, je určeno k bezprostřední zástavbě. Město Mladá Boleslav navíc nepočítá se změnou ani v aktuálně projednávaném územním plánu, jehož vyhotovení je dostupné v internetových stránkách města Mladá Boleslav.

3.6 Z východní strany Plochy, od které je vedena Etapizace A, přiléhají Plochy na zástavbu směřující od zastavěné části Kosmonos, v severní části Plochy navazují a přecházejí do oblasti rodinných domků a městské zástavby. V dané oblasti tak s ohledem na výše uvedené neexistuje možnost vést plánovanou zástavbu od „zástavby do volné krajiny“. Celá oblast Ploch je určena k zástavbě a Etapizace A je opatřením sledujícími nejnovější trendy, nicméně bez aplikace na konkrétní podmínky konkrétně oblasti postrádá svého smyslu. Dle Navrhovatele nebylo toto dostatečně zhodnoceno a domnívá se, že k Etapizaci A došlo bez zohlednění situace v přilehlých katastrálních územích.

3.7 Dané opatření v podobě Etapizace A je nepotřebné vzhledem k tomu, že daná lokalita Ploch je jako celek určena k zástavbě, ze všech stran Ploch má dojít či již k zástavbě došlo. Opatření je obecně nástrojem pro ochranu zemědělského půdního fondu i nástrojem k regulaci zástavby směrem do volné krajiny, nicméně v dané oblasti je již jejich uplatnění v této fázi vývoje území Ploch nadbytečné. Pokud by byla tato opatření zavedena dříve, pak by možná byla schopna naplnit dané cíle. V této fázi vývoje území Ploch se však již jedná o nepřiměřený zásah do území Ploch, které se přizpůsobilo stavu podle dlouhodobě platného územního plánu města Kosmonosy.

3.8 Přípravovaným novým územním plánem je zasahováno i do legitimních očekávání vlastníků pozemků na území Ploch. A to jak vlastníků pozemků, tak na těchto pozemcích hospodařících zemědělců, jejichž očekávání jsou spíše opačná, než jak určuje Etapizace A.

3.9 Je v kompetenci města Kosmonosy nahradit platný územní plán. Je ovšem otázkou, zda není úprava územního plánu, která v podstatě znemožní řádné dokončení již běžících stavebních řízení zahájených v souladu s předchozím územním plánem, přílišným zásahem. Z tohoto důvodu je tak třeba především dbát na řádné zvážení proporcionality celého zásahu.

V souladu judikaturou NSS neodůvodněné etapizace právě z důvodů uvedených v územním plánu nepožívají ochrany.

3.10 V neposlední řadě upravuje nový územní plán způsob realizace práva užívat pozemky, které je jedním z vlastnických práv. Jde o zásah do vlastnického práva, jehož důsledkem je i finanční ztráta při zamýšlených dispozicích s pozemky na Plochách. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo dosud ze strany města Kosmonosy nijak bráněno. Zavedením Etapizace A výstavby došlo k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti. Regulace prodlužuje dobu realizace stavebních prací, čímž se zvyšují negativní dopady na životní prostředí i na obyvatele žijící v přilehlém již zastavěném území, které tvoří převážně rodinné domy. Více je tak narušován výkon práv třetích osob v okolí. Hluk a prach ze stavební činnosti, která bude vedena na etapy Etapizací A výrazně sníží pohodu bydlení v oblasti západních Kosmonos. Nakonec se zvyšují i, a to zcela bezdůvodně, i finanční náklady stavebníků a znemožňuje se realizace prostorově větších projektů, které by umožnily jednotný a estetický ráz daných Ploch a umožnily volný a vizuálně přijatelný přechod ze zástavby rodinných domů v severní části Ploch do ploch občanského vybavení — komerční zařízení plošné a ploch občanské vybavenosti, s nimiž sousedí Plochy směrem na jih k městu Mladá Boleslav.

3.11 Dalším významným faktem je, že výstavba v oblasti Debře bude infrastrukturně napojena na Město Kosmonosy. Je pak ekonomické spojit výstavbu v části Debř s výstavbou v oblasti Ploch, aby nedocházelo k navýšení nákladů a prodlužování celého stavebního procesu. V kontextu výstavby v části Debř tak Etapizace A je ve smyslu svých Cílů uvedených v bodu I.4 kontraproduktivní a jeví se jako pouze izolované opatření na území Města Kosmonosy, které nezohledňuje širší vztahy.

3.12 Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může sice, i dle judikatury, územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném územním plánem, ovšem pouze v případě, že nepřesáhnou spravedlivou míru; Navrhovatel tak legitimně očekává, že bude respektována ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu, kdy „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle S 10ja a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady. Toto se však dle Navrhovatele v případě určení Ploch do Etapizace A neděje. Dané opatření není v daném území Ploch přiměřeným, nadbytečně reguluje podmínky v území a vytyčuje cíle, které není možné jeho uplatněním splnit, a tak nelze ani spravedlivě požadovat takovou míru zásahu do práv vlastníků pozemků na území Ploch.

3.13 Následek opatření Etapizace A není úměrný sledovanému cíli. Následek, kterým je zásah do dlouhodobého klidného uspořádání vztahů v oblasti, by mohl být úměrný sledovanému cíli, pokud by se sledovaným opatřením, Etapizací A, dalo dosáhnout cíle. Nicméně Navrhovatel má za to, jak uvádí výše, že zástavbu nelze vést směrem do volné krajiny a že obecně uloženým opatřením nelze cílů dle Odůvodnění na konkrétním území Ploch dosáhnout. Opatření Etapizace A jsou pro aplikaci v daném území Ploch nevhodná.

3.14 Opatření jsou nevhodná pro splnění svého cíle. Volba toho, na jakých Plochách dojde k Etapizací A, nikterak neodpovídá faktické situaci v daném území Ploch a je volena zcela libovolně. Opatření obecné povahy, územní plán, je diskriminačním a svévolným, když je z údajů o půdě patrné, že plocha určená k nejrychlejšímu zastavení je trvale obhospodařována a není zde tak bezodkladný zájem na další výstavbě, zatímco plocha, která je zařazena až do

3. etapy, je připravována k bezprostřední zástavbě, např. již zde byly odděleny pozemky pro umístění pozemních komunikací a v rámci připravovaného záměru je odsouhlaseno odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

3.15 Opatření Etapizace A nejsou způsobilá dostát svému hlavnímu cíli, tedy ochraně zemědělské půdy, když aplikace těchto opatření, naprosto evidentně povede k zvyšování tlaku na dosud hospodařící zemědělce, aby byla započata výstavba na území Ploch na jimi obhospodařovaných pozemcích, jež mají být zastavěny jako první. Tento efekt Etapizace A se jeví Navrhovateli jako zcela zbytečně vyvolávání nepříjemností mezi vlastníky pozemků Ploch, když nakonec má dojít k zastavení v celé oblasti Ploch. Zavedení Etapizace A tak dlouhodobě na celkovou výstavbu připravovaném území tak nemá pozitivní efekt.

3.16 Jelikož zjevně bude i část výstavby obytného bydlení, jež bude vystaveno na západní straně od hranic katastrálních území (Debr), infrastrukturně závislé na Městu Kosmonosy, nelze předpokládat, že dojde k úspoře nákladů nebo ke snížení rušení výstavbou. Výsledek bude zřejmě opačný, neboť výstavba infrastruktury bude patrně zahájena bez ohledu na Etapizaci A.

3.17 Trvání na Etapizaci A v tomto území není nikterak ospravedlnitelné. Vždy by mělo být zavedení Etapizace A zváženo vzhledem ke vztahům k danému území Ploch a posouzena jeho vhodnost zcela konkrétně. Nelze pouze obecně rozhodnout o Etapizaci A bez ohledu na konkrétní důsledky. Ne vždy jsou pro každé území obecně platné zásady ochrany zemědělského fondu a etapizace nejvhodnějším řešením. Území v poslední fázi Etapizace A by navíc při zachování platného územního plánu nebylo „osamělým ostrůvkem zástavby“, naopak, vhodně bude spojovat zástavbu rodinných domků na jeho severní Části s nákupní zónou s hobbymarketem v jeho jižní Části. Západní část území označeného jako plocha Z14 sousedí přímo s katastrálním územím Mladá Boleslav. Ani zde nevystupuje toto území jako „osamělý ostrov“ zástavby, a to vzhledem k tomu, že v územním plánu města Mladá Boleslav je území sousedící s územím plochy Z14 určeno k bezprostřední zástavbě. Pokud je tak etapizací v daném území sledován cíl přiměřené zástavby a její estetický dojem, pak takové opatření je z hlediska jeho proporcionality naprosto neoprávněné, nepřiměřené a nevhodné k uskutečnění jím vytyčených cílů. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo nijak dosud bráněno a příprava stavebních záměrů na daném území byla ze strany města Kosmonosy vítána. Zavedením etapizace výstavby v území ploch dochází k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti.

3.18 Opatření zavedení Etapizace A je pro navržený účel nevhodné. Etapizace A v území nezohledňuje navrženou kostru místních a obslužných pozemních komunikací navržených v plochách PX uvnitř území dotčeného Etapizací A a neumožňuje tak jejich hospodárné využití s možností zástavby po obou krajnicích v téže etapě. Etapizace je tak navržena nahodile bez územních a hospodářských souvislostí, kdy obec či investor je nucen v rámci jedné etapy pozemní komunikace vystavět bez možnosti jejich oboustranného a tedy i hospodárného využití, jak z hlediska vynaložených finančních prostředků, tak i z hlediska ochrany zemědělské půdy. Návrh etapizace je nevhodný a neplní svůj účel. Návrh je pro svou nevhodnost v rozporu s úkoly územního plánování dle písm. c) stavebního zákona.

3.19 Etapizace je pro ochranu zemědělské půdy použita neúčelně a nevhodně. Ačkoli etapizace sleduje ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu, nebylo zohledněno hlavní hledisko ochrany ZPF, a to kvalita zabírané zemědělské půdy charakterizovaná třídou její ochrany. Není navrženo žádné opatření vedoucí k přednostnímu využití ploch s nízkou kvalitou půdy před plochami s vyšší třídou ochrany zemědělské půdy. Plochy I. etapy Etapizace B-I jsou I. třídy ochrany, 2. etapa B2 pak částečně I. třídy, částečně III. třídy. V Etapizaci D je v I. etapě zabírána půda IV. Třídy ochrany, II. etapa pak III. Třídy. Všechny tyto etapy mohou ve skutečnosti být využity dříve než např. 2. či 3. etapa Etapizace A s mnohem nižší kvalitou zemědělské půdy. Etapizace tak není účelná a jako opatření pro ochranu ZPF je použita nevhodně. Ve výkresové části UP navíc není dodrženo ve výkresu 1.3 barevné odlišení tříd

ochrany ZPF, tak jak je zaznačeno v legendě, není tak na první pohled zřejmé, že v jsou v některých případech navržené etapizace zabírány plochy požívací I. třídy ochrany, aniž by byly etapizací chráněny, návrh tak není přehledný a dostatečně odůvodněný.

3.20 Návrh podmínek pro zahájení využití v území v jednotlivých etapách etapizace A je neproporcionální a nepřiměřený, neboť dává do souvislostí jevy, které spolu ve skutečnosti nesouvisejí a nepřiměřeně tak zasahuje do reálné možnosti využít vymezené zastavitelné území k zástavbě způsobem využití, ke kterému je plocha určena. Tato stanovená souvislost je však v různých územích se stanovenou etapizací různá, a to nahodilým způsobem. V jiných zastavitelných územích, kde taktéž dochází k záborům zemědělské půdy (např. plochy Z65a, Z65B), pak není etapizace navržena vůbec, opatření je tak nahodilé a diskriminační. Možnost využití území v rámci následné etapy je v návrhu ÚP vázána na splnění podmínky vydání kolaudačního souhlasu (souhlasu s užíváním) pro 80% území předchozí etapy, přitom v Etapizaci A dochází v území k mísení funkcí (způsobu využití území) mezi jednotlivými etapami a do území je tak vnesena souvislost mezi zástavbou různého způsobu využití, aniž by to bylo cílem navržené etapizace dle jejího odůvodnění, a aniž by tato souvislost byla opodstatněná a logická. Je tomu dokonce naopak. Např. pro možnost využití III. Etapy vymezené v plochách obytných či smíšených Etapizace A bude nutno využít 80% území v plochách komerčních, tedy možnost využití ploch pro bydlení dle etapizace nastane až po naplnění jiného nesouvisejícího území stavbami komerčními či občanské vybavenosti. Přitom v jiných zastavitelných plochách téhož návrhu Územního plánu je etapizace vázána na plochy stejného účelu využití. Např. Etapizace B v jiných zastavitelných plochách po etapě bydlení umožňuje využít následnou etapu taktéž ploch pro bydlení. V dalších zastavitelných plochách, např. plochách pro průmysl a skladování, etapizace není navržena vůbec. V těchto plochách snad není potřeba chránit zemědělskou půdu před nesystematickým zastavěním? Opatření je diskriminační, neboť nepřístupuje k vlastníkům zemědělské půdy a stavebníkům v různých ekonomických odvětvích stejným způsobem. Předpokládá, že plochy lehké výroby Z 65A, Z65B budou zastavěny postupně, logicky a šetrně k zemědělské půdě a krajině i bez etapizace, zatímco jiné plochy určené k využití pro jiné ekonomické odvětví (SM či OM - obchod, služby, či BI bydlení) omezuje opatřeními s neúčelně navrženou etapizací.

3.21 Kosmonosy jsou součástí vymezené rozvojové osy OS3, která byla vymezena dle Politiky územního rozvoje PÚR — ve znění Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky, která nabyla účinnosti 1.9.2021, a je závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s 31 odst. 4 stavebního zákona. Rozvojová osa byla vymezena takto:

OS3 Rozvojová osa Praha—Liberec—hranice ČR/Německo, Polsko (—Görlitz/Zgorzelec)
Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D10 a silnice I/35. Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicí D10 a silnicí I/35. při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

Dle úkolů stanovených PÚR bodem (39) Úkoly pro územní plánování:

- a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

V souladu s očekávaným intenzivním využitím území jsou plochy vymezeny přednostně s vazbou na dopravní infrastrukturu, to platí pro zastavitelné území a vymezené plochy VL lehké výroby, proporcionálně však lze s rozvojem hospodářského pilíře očekávat také rozvoj bydlení a ostatních komerčních aktivit. Navrženou etapizací je rovnoměrnému kontinuálnímu rozvoji ve všech oblastech rozvoje území neúčelně bráněno. Pokud není stanovena etapizace u

rozvoje výrobních ploch (Z 65 a, Z65B), není opodstatněné stanovovat etapizaci pro komerční plochy, plochy smíšené či plochy pro bydlení, jako je tomu ploch dotčených etapizací, zejména Etapizace A.

IV. Návrh

4.1 Navrhovatel tak s ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti žádá o ponechání daného území Ploch beze změny proti stávajícímu územnímu plánu, tj. o ponechání jakožto zastavitelného území bez etapizace, plochy označené v návrhu územního plánu jako Z07, Z09, Z10, Z87, Z11, Z12, Z14, Z13, vymezené v plochách BI, SM, OM. Jedná se o plochy vymezené stávajícím územním plánem jako

- i) Z33 a BI (Na pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na severu navazující na stávající bytovou zástavbu;
- ii) SM (Na pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, z jihu navazující na výše uvedenou zónu BI;
- iii) OV (Na pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně podél navržené trasy komunikace I/38; vše v území místně označované jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na umístění zastavitelných ploch mezi zástavbou a ze západu na území města Mladá Boleslav navrženými zastavitelnými plochami bez etapizace není nutné navrhovat pro dané území etapizaci. Navíc v daném území probíhají již územní řízení, po jejichž vydání dojde k realizaci výstavby při hranici správního území Kosmonosy, dále od stávající zástavby.

4

Ladislav Horáček

Text námítky:

I. Změna v území „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“

I.1 Navrhovatel je vlastníkem výše uvedených dotčených pozemků či staveb v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“). Vzhledem k této skutečnosti v souladu se Stavebním zákonem si Navrhovatel dovoluje podat následující námítky proti návrhu územního plánu (dále jen „Námítky“) projednávaném při veřejném projednání dne 22.6.2022

I.2 Navrhovatel nesouhlasí s návrhem nového územního plánu města Kosmonosy ve znění zveřejněném dne 20.5.2022 na úřední desce Města Kosmonosy, kdy návrhem nového plánu města Kosmonosy dochází ke změnám podmínek využití ploch označených ve stávající územně plánovací dokumentaci jako:

- Z33 a BI (Na Pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na sever navazující na stávající bytovou zástavbu (Navržen pro individuální rodinnou zástavbu);
- SM (Na Pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, ze severu navazující na výše uvedenou zónu BI (Navržen jako smíšená zóna — prolínání drobné řemeslné výroby, služeb a bydlení);
- OV (Na Pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně a jižně podél navržené trasy komunikace I/38 (Navržen jako zóna občanské vybavenosti bezprostředně navazující na zástavbu Mladé Boleslavi. Zároveň tvoří hlukovou bariéru silnice I/38); vše v

území místně označovaném jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“ (dále označené jako „Plochy“).

I.3 V aktuálně projednávaném novém územním plánu pro katastrální území Kosmonosy jsou v hlavním výkresu I 2a vymezené Plochy pod označením Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 přičemž toto území, na němž se nacházejí Plochy, je nově omezeno stanovením pořadí změn v území Ploch v oblastech označených Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 tak, jak ho vymezuje kapitola N: Stanovení pořadí změn v území a v grafické části ÚP ve výkresu 1.4. Výkres pořadí změn v území. V odůvodnění nového územního plánu zveřejněném pod názvem ÚP Kosmonosy návrh VP odůvodnění (dále jen „Odůvodnění“), které je nově zařazuje mezi plošně rozsáhlé plochy změn (zpravidla zastavitelné plochy) a určuje pro ně pořadí změn v území.

1.4 Podle Odůvodnění představují rozsáhlé plochy pod Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 plošně významný zábor volné krajiny se zvýšenými nároky na zábory zemědělského půdního fondu a stanovuje pro ně pořadí změn v území (etapizace) a aplikuje ji primárně jako nástroj ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárního a účelného nakládání s ním. Pořadí změn v území (dále jen „Etapizace“) je dle Odůvodnění dále zavedeno z důvodu zajištění logického a racionálního postupu výstavby v plochách tak, aby výstavba postupovala vždy důsledně postupně ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny, přičemž vytyčeným cílem dle Odůvodnění je:

- zabránit vysoké míře rozestavěnosti území, tedy zabránit, aby výstavba probíhala naráz nahodile na velké ploše území a naopak zajistit, aby se výstavba vždy koncentrovala do území v bezprostřední vazbě na zastavěné území;
- hospodárné nakládání s veřejnými rozpočty a hospodárné využívání veřejné dopravní a technické infrastruktury, kdy postupný rozvoj zástavby od zastavěného území do volné krajiny umožňuje vždy napojení dané plochy na stabilizovanou veřejnou infrastrukturu přilehlého zastavěného území, bez zásadních vyvolaných veřejných investic.

I.5 Dané území, na kterém se Plochy nacházejí, je označeno v Odůvodnění jako Kosmonosy — západ a Odůvodnění k tomuto území konkrétně uvádí, že dané zastavitelné plochy smíšené městské a plochy městského a příměstského bydlení na západním Okraji Kosmonos představují i plošně nejvýznamnější navrhovaný rozvoj sídla Kosmonosy. Vzhledem k tomu, že rozvoj je navržen v okrajové poloze města, je žádoucí rozvoj v daných plochách koordinovat tak, aby byl zajištěn logický postup výstavby od zastavěného území směrem do volné krajiny dále na západ. Navržená Etapizace je zárukou, že výstavba v plochách bude vždy přednostně probíhat ve vazbě na stávající zástavbu, a že nikdy nedojde k rozestavěnosti v izolované poloze ve volné krajině (dále jen „Etapizace A“).

I.6 Navrhovatel nesouhlasí s touto změnou v území, Etapizací A na Plochách, jež obsahuje návrh nového územního plánu tak, jak jsou popsány výše v bodech I .3 až I .5 Námitek, kdy v rozvojové oblasti v urbanisticky vhodné poloze pod ul. Debřská vymezuje návrh nového územního plánu Plochy jako území podléhající Etapizaci A.

II. Přiměřenost zřízení Etapizace A

2.1 Při přípravě nového územního plánu a zjišťování vhodnosti dané změny Ploch v území mělo město Kosmonosy jako jednu z nutných součástí posouzení změn v území posoudit i povahu daného opatření z hlediska jeho proporcionality, tedy přiměřenosti dané právní regulace v širším slova smyslu. Město Kosmonosy by tak mělo při přípravě nového územního plánu zkoumat, zda územní plán jakožto opatření obecné povahy, a v jeho části tedy i Etapizace A a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů). V neposlední řadě je také nutné zkoumat, zdaje následek daného opatření rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9.2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, č. 740/2006 Sb. NSS; obecné povahy sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu) vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti) .

Navrhovatel se domnívá, že daná opatření v rámci nového územního plánu pro Plochy, tedy Etapizace A, je nepřiměřená a nelze předpokládat, že naplní sledovaný cíl tak, jak vyplývá z Odůvodnění viz bod I.3 až I.5. Námitky, a vyjadřuje se k jednotlivým kritériím, jež by měla být zvážena.

III. Hodnocení Etapizace A

3.1 Územní plán města Kosmonosy dlouhodobě se zástavbou v území Ploch počítá a omezovat výstavbu v území Ploch není potřebné, což z Etapizace A činí nadbytečné opatření. Navrhovatel se domnívá, že nástroje ochrany zemědělského půdního fondu, a to zejména etapizace, zde byly použity bez zvážení toho, aby jejich použití bylo vhodné v daném konkrétním území. Využívání nástrojů v podobě územních rezerv a etapizace se v posledních letech stává vzrůstajícím trendem. Navrhovatel se tak domnívá, že město Kosmonosy pouze podléhá nejnovějším trendům bez uvážení potřeb dané oblasti a západních Kosmonos.

3.2 V návrhu nového územního plánu a jeho Odůvodnění zcela chybí jakékoli konkrétní a místně vztahované závěry, které by takovou změnu územního plánu odůvodňovaly. I v samotném Odůvodnění jsou cíle, tak jak jsou ostatně i uvedeny výše v bodě I.4 a I.5 Námitky, vytyčeny velmi obecně. V Odůvodnění se hovoří o etapizaci jako o nástroji ochrany zemědělského půdního fondu a hospodářného a účelného nakládání s ním. Je tak zvolen nástroj ochrany, nikterak však není odůvodněno, zda v daném území může vést k danému cíli.

3.3 V území Ploch takový nástroj však nikterak k ochraně zemědělského půdního fondu nepovede. Veškeré Plochy jsou určeny k zástavbě a jak vyplývá z veřejně dostupných údajů, konkrétně z registru půdy v dané oblasti, nejzápadnější část Ploch již z velké části v současnosti není obhospodařována a neproběhá na ní žádná zemědělská činnost, oproti tomu, na východní část území Etapizace A stále dochází k zemědělské činnosti a obhospodařování půdy. Tedy přesně proti logice Etapizace A. Paradoxně tak dojde k situaci, kdy vzhledem k tomu, že se území neponechává volně svému přirozenému vývoji, bude nejprve vzrůstat tlak na ukončení zemědělských činností na pozemcích určených v prvních fázích Etapizace A, a teprve poté se určí k výstavbě území již nyní neobhospodařované. Nástroj, který tak má být určen k ochraně půdního fondu a zemědělské půdy, tak v konkrétním případě na území ploch selhává, je dokonce kontraproduktivní.

3.4 Dále je třeba uvést, že ani orgán ochrany zemědělského půdního fondu neměl námitky proti nezemědělskému využití.

3.5 Další z argumentů v Odůvodnění je trvání na logicky probíhající zástavbě od zastavěného území do volné krajiny. Zde však město Kosmonosy uplatňuje tuto obecně platnou zásadu bez ohledu na konkrétní podmínky v dané oblasti západních Kosmonos. V dané oblasti není možné se zástavbou pokračovat do volné krajiny. Plochy se sice nacházejí na okraji katastrální 110 území a může se tak zdát, že zástavba bude pokračovat „do přírody“. Za hranicí katastrálního území se však nachází katastrální území města Mladá Boleslav. Oblast Ploch z jižní strany přiléhá na oblast občanské vybavenosti v katastrálním území Mladá Boleslav a hobbymarket postavený v jižní části území západních Kosmonos, ze západní strany přiléhají Plochy na hranici katastrálního území Kosmonos a Mladé Boleslavi. Z územního plánu Mladé Boleslavi je patrné, že území při západní hranici Ploch, je určeno k bezprostřední zástavbě. Město Mladá Boleslav navíc nepočítá se změnou ani v aktuálně projednávaném územním plánu, jehož vyhotovení je dostupné v internetových stránkách města Mladá Boleslav.

3.6 Z východní strany Plochy, od které je vedena Etapizace A, přiléhají Plochy na zástavbu směřující od zastavěné části Kosmonos, v severní části Plochy navazují a přecházejí do oblasti rodinných domků a městské zástavby. V dané oblasti tak s ohledem na výše uvedené neexistuje možnost vést plánovanou zástavbu od „zástavby do volné krajiny“. Celá oblast Ploch je určena k zástavbě a Etapizace A je opatřením sledujícími nejnovější trendy, nicméně bez aplikace na konkrétní podmínky konkrétně oblasti postrádá svého smyslu. Dle

Navrhovatele nebylo toto dostatečně zhodnoceno a domnívá se, že k Etapizaci A došlo bez zohlednění situace v přilehlých katastrálních územích.

3.7 Dané opatření v podobě Etapizace A je nepotřebné vzhledem k tomu, že daná lokalita Ploch je jako celek určena k zástavbě, ze všech stran Ploch má dojít či již k zástavbě došlo. Opatření je obecně nástrojem pro ochranu zemědělského půdního fondu i nástrojem k regulaci zástavby směrem do volné krajiny, nicméně v dané oblasti je již jejich uplatnění v této fázi vývoje území Ploch nadbytečné. Pokud by byla tato opatření zavedena dříve, pak by možná byla schopna naplnit dané cíle. V této fázi vývoje území Ploch se však již jedná o nepřiměřený zásah do území Ploch, které se přizpůsobilo stavu podle dlouhodobě platného územního plánu města Kosmonosy.

3.8 Připravovaným novým územním plánem je zasahováno i do legitimních očekávání vlastníků pozemků na území Ploch. A to jak vlastníků pozemků, tak na těchto pozemcích hospodařících zemědělců, jejichž očekávání jsou spíše opačná, než jak určuje Etapizace A.

3.9 Je v kompetenci města Kosmonosy nahradit platný územní plán. Je ovšem otázkou, zda není úprava územního plánu, která v podstatě znemožní řádné dokončení již běžících stavebních řízení zahájených v souladu s předchozím územním plánem, přílišným zásahem. Z tohoto důvodu je tak třeba především dbát na řádné zvážení proporcionality celého zásahu. V souladu s judikaturou NSS neodůvodněné etapizace právě z důvodů uvedených v územním plánu nepoživají ochrany.

3.10 V neposlední řadě upravuje nový územní plán způsob realizace práva užívat pozemky, které je jedním z vlastnických práv. Jde o zásah do vlastnického práva, jehož důsledkem je i finanční ztráta při zamýšlených dispozicích s pozemky na Plochách. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo dosud ze strany města Kosmonosy nijak bráněno. Zavedením Etapizace A výstavby došlo k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti. Regulace prodlužuje dobu realizace stavebních prací, čímž se zvyšují negativní dopady na životní prostředí i na obyvatele žijící v přilehlém již zastavěném území, které tvoří převážně rodinné domy. Více je tak narušován výkon práv třetích osob v okolí. Hluk a prach ze stavební činnosti, která bude vedena na etapy Etapizací A výrazně sníží pohodu bydlení v oblasti západních Kosmonos. Nakonec se zvyšují i, a to zcela bezdůvodně, i finanční náklady stavebníků a znemožňuje se realizace prostorově větších projektů, které by umožnily jednotný a estetický ráz daných Ploch a umožnily volný a vizuálně přijatelný přechod ze zástavby rodinných domů v severní části Ploch do ploch občanského vybavení — komerční zařízení plošné a ploch občanské vybavenosti, s nimiž sousedí Plochy směrem na jih k městu Mladá Boleslav.

3.11 Dalším významným faktem je, že výstavba v oblasti Debře bude infrastrukturně napojena na Město Kosmonosy. Je pak ekonomické spojit výstavbu v části Debř s výstavbou v oblasti Ploch, aby nedocházelo k navýšení nákladů a prodlužování celého stavebního procesu. V kontextu výstavby v části Debř tak Etapizace A je ve smyslu svých Cílů uvedených v bodu I.4 kontraproduktivní a jeví se jako pouze izolované opatření na území Města Kosmonosy, které nezohledňuje širší vztahy.

3.12 Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může sice, i dle judikatury, územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném územním plánem, ovšem pouze v případě, že nepřesáhnou spravedlivou míru; Navrhovatel tak legitimně očekává, že bude respektována ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu, kdy „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle S 10ja a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území

regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady. Toto se však dle Navrhovatele v případě určení Ploch do Etapizace A neděje. Dané opatření není v daném území Ploch přiměřeným, nadbytečně reguluje podmínky v území a vytyčuje cíle, které není možné jeho uplatněním splnit, a tak nelze ani spravedlivě požadovat takovou míru zásahu do práv vlastníků pozemků na území Ploch.

3.13 Následek opatření Etapizace A není úměrný sledovanému cíli. Následek, kterým je zásah do dlouhodobého klidného uspořádání vztahů v oblasti, by mohl být úměrný sledovanému cíli, pokud by se sledovaným opatřením, Etapizací A, dalo dosáhnout cíle. Nicméně Navrhovatel má za to, jak uvádí výše, že zástavbu nelze vést směrem do volné krajiny a že obecně uloženým opatřením nelze cílů dle Odůvodnění na konkrétním území Ploch dosáhnout. Opatření Etapizace A jsou pro aplikaci v daném území Ploch nevhodná.

3.14 Opatření jsou nevhodná pro splnění svého cíle. Volba toho, na jakých Plochách dojde k Etapizaci A, nikterak neodpovídá faktické situaci v daném území Ploch a je volena zcela libovolně. Opatření obecné povahy, územní plán, je diskriminačním a svévolným, když je z údajů o půdě patrné, že plocha určená k nejrychlejšímu zastavení je trvale obhospodařována a není zde tak bezodkladný zájem na další výstavbě, zatímco plocha, která je zařazena až do 3. etapy, je připravována k bezprostřední zástavbě, např. již zde byly odděleny pozemky pro umístění pozemních komunikací a v rámci připravovaného záměru je odsouhlaseno odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

3.15 Opatření Etapizace A nejsou způsobila dostát svému hlavnímu cíli, tedy ochraně zemědělské půdy, když aplikace těchto opatření, naprosto evidentně povede k zvyšování tlaku na dosud hospodařící zemědělce, aby byla započata výstavba na území Ploch na jimi obhospodařovaných pozemcích, jež mají být zastavěny jako první. Tento efekt Etapizace A se jeví Navrhovateli jako zcela zbytečně vyvolávání nepříjemností mezi vlastníky pozemků Ploch, když nakonec má dojít k zastavení v celé oblasti Ploch. Zavedení Etapizace A tak dlouhodobě na celkovou výstavbu připravovaném území tak nemá pozitivní efekt.

3.16 Jelikož zjevně bude i část výstavby obytného bydlení, jež bude vystaveno na západní straně od hranic katastrálních území (Debr), infrastrukturně závislé na Městu Kosmonosy, nelze předpokládat, že dojde k úspoře nákladů nebo ke snížení rušení výstavbou. Výsledek bude zřejmě opačný, neboť výstavba infrastruktury bude patrně zahájena bez ohledu na Etapizaci A.

3.17 Trvání na Etapizaci A v tomto území není nikterak ospravedlnitelné. Vždy by mělo být zavedení Etapizace A zváženo vzhledem ke vztahům k danému území Ploch a posouzena jeho vhodnost zcela konkrétně. Nelze pouze obecně rozhodnout o Etapizaci A bez ohledu na konkrétní důsledky. Ne vždy jsou pro každé území obecně platné zásady ochrany zemědělského fondu a etapizace nejvhodnějším řešením. Území v poslední fázi Etapizace A by navíc při zachování platného územního plánu nebylo „osamělým ostrůvkem zástavby“, naopak, vhodně bude spojovat zástavbu rodinných domků na jeho severní Části s nákupní zónou s hobbymarketem v jeho jižní Části. Západní část území označeného jako plocha Z14 sousedí přímo s katastrálním územím Mladá Boleslav. Ani zde nevystupuje toto území jako „osamělý ostrov“ zástavby, a to vzhledem k tomu, že v územním plánu města Mladá Boleslav je území sousedící s územím plochy Z14 určeno k bezprostřední zástavbě. Pokud je tak etapizací v daném území sledován cíl přiměřené zástavby a její estetický dojem, pak takové opatření je z hlediska jeho proporcionality naprosto neoprávněné, nepřiměřené a nevhodné k uskutečnění jím vytyčených cílů. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo nijak dosud bráněno a příprava stavebních záměrů na daném území byla ze strany města Kosmonosy vítána. Zavedením etapizace výstavby v území ploch dochází k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti.

3.18 Opatření zavedení Etapizace A je pro navržený účel nevhodné. Etapizace A v území nezohledňuje navrženou kostru místních a obslužných pozemních komunikací navržených v

plochách PX uvnitř území dotčeného Etapizací A a neumožňuje tak jejich hospodárné využití s možností zástavby po obou krajnicích v téže etapě. Etapizace je tak navržena nahodile bez územních a hospodářských souvislostí, kdy obec či investor je nucen v rámci jedné etapy pozemní komunikace vystavět bez možnosti jejich oboustranného a tedy i hospodárného využití, jak z hlediska vynaložených finančních prostředků, tak i z hlediska ochrany zemědělské půdy. Návrh etapizace je nevhodný a neplní svůj účel. Návrh je pro svou nehospodárnost v rozporu s úkoly územního plánování dle písm. c) stavebního zákona.

3.19 Etapizace je pro ochranu zemědělské půdy použita neúčelně a nevhodně. Ačkoli etapizace sleduje ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu, nebylo zohledněno hlavní hledisko ochrany ZPF, a to kvalita zabírané zemědělské půdy charakterizovaná třídou její ochrany. Není navrženo žádné opatření vedoucí k přednostnímu využití ploch s nízkou kvalitou půdy před plochami s vyšší třídou ochrany zemědělské půdy. Plochy I. etapy Etapizace B-I jsou I. třídy ochrany, 2. etapa B2 pak částečně I. třídy, částečně III. třídy. V Etapizaci D je v I. etapě zabírána půda IV. Třídy ochrany, II. etapa pak III. Třídy. Všechny tyto etapy mohou ve skutečnosti být využity dříve než např. 2. či 3. etapa Etapizace A s mnohem nižší kvalitou zemědělské půdy. Etapizace tak není účelná a jako opatření pro ochranu ZPF je použita nevhodně. Ve výkresové části UP navíc není dodrženo ve výkresu 1.3 barevné odlišení tříd ochrany ZPF, tak jak je zaznačeno v legendě, není tak na první pohled zřejmé, že v jsou v některých případech navrhované etapizace zabírány plochy požívající I. třídy ochrany, aniž by byly etapizací chráněny, návrh tak není přehledný a dostatečně odůvodněný.

3.20 Návrh podmínek pro zahájení využití v území v jednotlivých etapách etapizace A je neproporcionální a nepřiměřený, neboť dává do souvislostí jevy, které spolu ve skutečnosti nesouvisí a nepřiměřeně tak zasahuje do reálné možnosti využít vymezené zastavitelné území k zástavbě způsobem využití, ke kterému je plocha určena. Tato stanovená souvislost je však v různých územích se stanovenou etapizací různá, a to nahodilým způsobem. V jiných zastavitelných územích, kde taktéž dochází k záborům zemědělské půdy (např. plochy Z65a, Z65B), pak není etapizace navržena vůbec, opatření je tak nahodilé a diskriminační. Možnost využití území v rámci následné etapy je v návrhu ÚP vázána na splnění podmínky vydání kolaudačního souhlasu (souhlasu s užíváním) pro 80% území předchozí etapy, přitom v Etapizaci A dochází v území k mísení funkcí (způsobu využití území) mezi jednotlivými etapami a do území je tak vnesena souvislost mezi zástavbou různého způsobu využití, aniž by to bylo cílem navrhované etapizace dle jejího odůvodnění, a aniž by tato souvislost byla opodstatněná a logická. Je tomu dokonce naopak. Např. pro možnost využití III. Etapy vymezené v plochách obytných či smíšených Etapizace A bude nutno využít 80% území v plochách komerčních, tedy možnost využití ploch pro bydlení dle etapizace nastane až po naplnění jiného nesouvisejícího území stavbami komerčními či občanské vybavenosti. Přitom v jiných zastavitelných plochách téhož návrhu Územního plánu je etapizace vázána na plochy stejného účelu využití. Např. Etapizace B v jiných zastavitelných plochách po etapě bydlení umožňuje využít následnou etapu taktéž ploch pro bydlení. V dalších zastavitelných plochách, např. plochách pro průmysl a skladování, etapizace není navržena vůbec. V těchto plochách snad není potřeba chránit zemědělskou půdu před nesystematickým zastavěním? Opatření je diskriminační, neboť nepřístupuje k vlastníkům zemědělské půdy a stavebníkům v různých ekonomických odvětvích stejným způsobem. Předpokládá, že plochy lehké výroby Z 65A, Z65B budou zastavěny postupně, logicky a šetrně k zemědělské půdě a krajině i bez etapizace, zatímco jiné plochy určené k využití pro jiné ekonomické odvětví (SM či OM - obchod, služby, či BI bydlení) omezuje opatřeními s neúčelně navrženou etapizací.

3.21 Kosmonosy jsou součástí vymezené rozvojové osy OS3, která byla vymezena dle Politiky územního rozvoje PÚR — ve znění Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky, která nabyla účinnosti 1.9.2021, a je závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s 31 odst. 4 stavebního zákona. Rozvojová osa byla vymezena takto:

OS3 Rozvojová osa Praha—Liberec—hranice ČR/Německo, Polsko (—Görlitz/Zgorzelec)
Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj.

dálnice DIO a silnice I/35. Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicí DIO a silnicí I/35. při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

Dle úkolů stanovených PÚR bodem (39) Úkoly pro územní plánování:

- a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

V souladu s očekávaným intenzivním využitím území jsou plochy vymezeny přednostně s vazbou na dopravní infrastrukturu, to platí pro zastavitelné území a vymezené plochy VL lehké výroby, proporcionálně však lze s rozvojem hospodářského pilíře očekávat také rozvoj bydlení a ostatních komerčních aktivit. Navrženou etapizací je rovnoměrnému kontinuálnímu rozvoji ve všech oblastech rozvoje území neúčelně bráněno. Pokud není stanovena etapizace u rozvoje výrobních ploch (Z 65 a, Z65B), není opodstatněné stanovovat etapizaci pro komerční plochy, plochy smíšené či plochy pro bydlení, jako je tomu ploch dotčených etapizací, zejména Etapizace A.

IV. Návrh

4.1 Navrhovatel tak s ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti žádá o ponechání daného území Ploch beze změny proti stávajícímu územnímu plánu, tj. o ponechání jakožto zastavitelného území bez etapizace, plochy označené v návrhu územního plánu jako Z07, Z09, Z10, Z87, Z11, Z12, Z14, Z13, vymezené v plochách BI, SM, OM. Jedná se o plochy vymezené stávajícím územním plánem jako

- i) Z33 a BI (Na pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na severu navazující na stávající bytovou zástavbu;
- ii) SM (Na pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, z jihu navazující na výše uvedenou zónu BI;
- iii) OV (Na pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně podél navržené trasy komunikace I/38); vše v území místně označované jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Návrh etapizace vyplývá z požadavku Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí v rámci souhlasu se zábořem zemědělského půdního fondu pro předmětné zastavitelné plochy. Zastupitelstvo obce nemůže vydat územní plán, pokud by byl v rozporu s některým ze stanovisek dotčeného orgánu. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí uplatnil k návrhu územního plánu nesouhlasné stanovisko. Jedním z bodů dohody, kdy dotčený orgán souhlasil s vymezením předmětných zastavitelných ploch byla jejich etapizace.

5

Ing. Tomáš Křivánek

Text námítky:

NÁMITKA PROTI NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA KOSMONOSY (pro části označené Z87, Z10, část Z11)

(veřejné projednání návrhu územního plánu Kosmonosy bylo konané 22.6.2022 ve společenské místnosti hasičské zbrojnice, Linhartova 1025, Kosmonosy).

Podle § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatňuji za níže uvedené spoluvlastníky pozemků námitky k projednávanému návrhu územního plánu města Kosmonosy. Výše uvedení vlastníci a spoluvlastníci jsou majiteli pozemků dle následujícího výčtu:

(a) pozemku parc. č. 1812/186 o výměře 1586 m² a spoluvlastnického podílu o velikosti % na pozemku parc. č. 1812/185 o výměře 131 m², které jsou ve vlastnictví Ing. Martina Vlka, datum narození 29. 4. 1976, bytem Českobratrské náměstí 285/5, 293 01 Mladá Boleslav; a

(b) pozemku parc. č. 1812/181 o výměře 7871 m², který je ve spoluvlastnictví manželů Ing. Zdeňka Hazdry, datum narození 20. 9. 1962, a Jitky Hazdrové, obou bytem Kbel 186, 294 71 Benátky nad Jizerou (dále společně jen „Zdeněk a Jitka Hazdrovi“), RNDr. Jana Horáčka, Ph.D., datum narození 28. 9. 1982, bytem Chocnějovice 14, 294 13 Chocnějovice, a manželů Ing. Tomáše Křivánka, datum narození 10. 3. 1966, a Ing. Kláry Křivánkové, datum narození 26. 3. 1968, obou bytem Zelená 133, 293 06 Bradlec (dále společně jen „Tomáš a Klára Křivánkovi“);

(c) spoluvlastnického podílu o velikosti 5/44 na pozemku parc. č. 1812/182 o výměře 652 m², který je ve vlastnictví Zdeňka a Jitky Hazdrových, a spoluvlastnického podílu o velikosti 5/44 na tomtéž pozemku, který je ve vlastnictví Tomáše a Kláry Křivánkových a spoluvlastnického podílu o velikosti 10/44 na tomtéž pozemku, který je ve vlastnictví DENAR spol. s r.o., Duhová 1065, 29306 Kosmonosy.

(d) spoluvlastnických podílů o velikosti 2/15 na pozemku parc. č. 1812/188 o výměře 83 m² a pozemku parc. č. 1812/177 o výměře 105 m², které jsou ve vlastnictví Zdeňka a Jitky Hazdrových, a spoluvlastnického podílu o velikosti 2/15 na týchž pozemcích, které jsou ve vlastnictví Tomáše a Kláry Křivánkových a spoluvlastnického podílu o velikosti 2/15 na týchž pozemcích, které jsou ve vlastnictví DENAR spol. s r.o., Duhová 1065, 29306 Kosmonosy.

pozemku parc. č. 1812/228 o výměře 416 m², pozemku parc. č. 1812/230 o výměře 276 m², pozemku parc. č. 1812/199 o výměře 67 m², pozemku parc. č. 1909 o výměře 106 m², pozemku parc. č. 1812/24 o výměře 507 m² a části pozemku parc. č. 1812/231 o výměře 416 m², které jsou ve vlastnictví ing. Horáčka Miloslava, č. p. 14, 29413 Chocnějovice

Námitka č.1

Nesouhlasíme s nově navrženým omezením maximální výšky stavby na 11 ,5 m

Námitka č.2

Nesouhlasíme s nově navrženým koeficientem zastavění 30%

Námitka č.3

Nesouhlasíme s umístěním navrhované komunikace severojižním směrem, která protíná území

Zdůvodnění námitek č.1 a 2:

Na výše uvedených pozemcích jsme nechali v roce 2021 ve shodě se všemi výše uvedenými spoluvlastníky vypracovat na základě stávajícího platného územního plánu pro takto „zcelené“ území zastavovací studii pro záměr : Bytový dům Na Pískách. Dle stáv. platného úz. plánu v této části není výškové omezení, koeficient zastavěnosti je max. 50% a koeficient zeleně je 20%, vše v ploše využití SM. Studie řeší umístění dvou bytových domů včetně veřejného prostranství mezi nimi v souladu s výše uvedenými regulativy. Výškové uspořádání domů od severu citlivě navazuje výškou pouze dvou podlaží na stáv. zástavbu rod. domů. Výška domu postupně dynamicky narůstá jižním směrem k budoucí hlavní komunikaci. Celková max. výška domu (atika 4.np.+13,20) a poslední podlaží je řešeno jako ustoupené s max. výškou 15,95m

je v souladu se stávajícími byt domy z východní strany, které mají polozapuštěný suterén, 4 podlaží a šikmou střechu s celkovou výškou cca 16 m, a tím zachovává nastavenou výškovou hladinu byt. domů v území. Střechy jsou uvažovány jako ploché zelené, se střešními terasami, 5 podlaží je pouze nad malou částí půdorysu a je výrazně ustoupené a při pohledech chodce z blízkosti domu se z ulice v podstatě neuplatní. Na samotném projednání návrhu ÚP bylo ústy zpracovatele řečeno, že města mají růst do výšky a hospodárně využívat území, samozřejmě s respektem ke stávajícímu charakteru zástavby. Jsme tedy toho názoru, že tento první projekt by jakýsi etalon možného řešení v dané části města nastavil. Výstavba tohoto typu bydlení zajistí vznik kultivovaného veř. prostoru, který v této části Kosmonos v podstatě není. Navržené řešení ale také musí splňovat parametry ekonomické, dané především koeficientem zastavění. Předložená studie ukazuje, že i při uvažovaném zastavění 49% je koeficient zeleně cca 35% a ekonomicky projekt umožní vznik kvalitního veřejného prostranství. Bez ekonomiky záměru ale nelze kvalitně řešit veřejný prostor.

Na výše uvedenou studii je vydáno platné závazné stanovisko ze dne 14.9.2021 č.j. 98481/2021/ÚP/BaJo -Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení úz. plánování, které konstatuje, že předložený návrh je z hlediska úp přípustný. Proto v současné době probíhá již tvorba dokumentace k územnímu a stavebnímu řízení. Doposavad byly vynaloženy prostředky v řádu jednotek milionů Kč za projekční a přípravné práce. Nově navržené regulativy ohledně výšky a koeficientu zastavěnosti by výrazně ovlivnily celý rozběhlý projekt včetně jeho ekonomiky a investorům způsobili značné ekonomické škody se všemi následujícími důsledky.

Požadujeme, aby bylo omezení maximální výšky stavby upraveno na hodnotu max. 15,95m v části přiléhající k ul. Zahradní v souladu s předloženou studií.

Požadujeme, aby byl koeficient zastavění 50%, tak, jak je ve stáv. úz. Plánu (a je i navržen novým úp v celé severní navazující části území).

Námítka č.3-zdůvodnění:

Navrhované veřejné prostranství mezi domy bude řešeno pouze jako pěší zóna, se zelení a park. prvky tak, aby území bylo prostupné pro pěší severním směrem k rodinným domům (pouze s možností vjezdu vozidel IZS). Součástí veř. prostoru mohou být i nebytové prostory (kavárna, drobné provozovny v přízemí) a jejich předzahrádky. Veškerá doprava a parkování (2 stání na byt) se bude odehrávat pouze v podzemí a území bude obsluhováno pouze z jihu z komunikace Zahradní. Z tohoto důvodu požadujeme zrušení silnice, která by protínala vnitroblok, tato navíc navazuje na komunikaci u rod. domů, která je soukromá. Zavedení dopravy do území mezi domy nedává smysl a znemožní vybudování veř. prostoru jako pěší zóny, území je dostatečně obsluhováno komunikacemi ze severu a z jihu (ul. Zahradní a Duhová).

Požadujeme, aby komunikace prodlužující ul. Polní jižním směrem byla zrušena.

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na připuštění vedení komunikací v plochách SM a s ohledem na skutečnost, že nejedná o páteřní komunikaci v lokalitě, je v návrhu územního plánu komunikace vypuštěna.

V případě zastavitelnosti návrh územního plánu nedefinuje maximální zastavitelnost, ale minimální koeficient zeleně. V případě předmětného území je nastaven jako 30 %, resp. požadavek na možnost zastavění až 50 % je tak návrhem územního plánu respektován.

V případě nastavení výšek je požadavek respektován, výška byla v návrhu územního plánu upravena tak, aby bylo možné realizovat bytové domy i o 5 nadzemních podlažích.

Text námítky:

I. Změna v území „Pod Loretou“

1.1 Navrhovatel je vlastníkem výše uvedených dotčených pozemků či staveb v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“). Vzhledem k této skutečnosti v souladu se Stavebním zákonem si Navrhovatel dovoluje podat následující námítky proti návrhu územního plánu (dále jen „Námítky“) projednávaném při veřejném projednání dne 22.6.2022.

1.2 Navrhovatel nesouhlasí s návrhem nového územního plánu města Kosmonosy ve znění zveřejněném dne 20.5.2022 na úřední desce Města Kosmonosy, kdy návrhem nového územního plánu města Kosmonosy dochází ke změnám podmínek využití ploch označených v navrhované územně plánovací dokumentaci jako plochy Z50 a P51 (dále označené jako „Plochy“).

1.3 V aktuálně projednávaném novém územním plánu je pro výše uvedené Plochy v kapitole L stanoveno, že rozhodování o změnách na Plochách je podmíněno zpracováním územní studie US-02.

1.4 Navrhovatel nesouhlasí se specifikací pozemků, které jsou začleněny do Ploch, neboť pro část těchto pozemků není zpracování územní studie opodstatněné a nutné, když důvody, pro které je územní studie navrhována, nejsou vůči těmto pozemkům relevantní. V daném případě je tak zcela nadbytečné, aby do Ploch byly zahrnuty všechny navrhované pozemky, neboť by tím byli vlastníci těchto pozemků zcela neúměrně finančně, časově a dispozičně omezeni, aniž by takové omezení bylo nutné.

1.5 Navrhovatel je toho názoru, že každá z Ploch by měla být rozdělena na dvě části, přičemž dělícím kritériem může být cesta vedoucí z ulice Pod Loretou do ulice Víta Nejedlého (pozemek p.č., 1762/1, který je veden jako ostatní komunikace, a pozemky navazující: 1770/38, 1762/3, 1770/41, 1762/2, 1770/47) (dále jen „Cesta“), čímž dojde k rozdělení území do takových celků, které obsahují pozemky se shodnými rysy. Navrhovatel je přesvědčen, že pro pozemky, které se nachází na západ od výše uvedené cesty (dále jen „Dotčené pozemky“) není zpracování územní studie odůvodnitelné a tedy potřebné a možné, a to z následující důvodů:

(i) Požadavek na propojení ulic Víta Nejedlého a Stakorská

Důvodem pro zpracování územní studie je podle (L02) c) požadavek na propojení ulic Víta Nejedlého a Stakorská. Ať již bude toto propojení v rámci Ploch realizováno jakkoliv, je zřejmé, že Dotčených pozemků se toto propojení žádným způsobem nedotkne nebo bude vyplývat z podmínek rozhodnutí daných stavebním úřadem. S ohledem na územní členění je zřejmé, že propojení dvou uvedených ulic bude realizováno Cestou, která uvedené ulice propojuje a je tak zcela nadbytečné, aby další propojení bylo realizováno na západ od Cesty přes Dotčené pozemky. Je evidentní, že případné další propojení uvedených ulic bude realizováno ve východní části Plocha, tj. na východ od Cesty a na Dotčené pozemky nebude mít žádný vliv. V daném případě je tak zcela nedůvodné, aby Dotčené pozemky byly zatíženy zpracováním územní studie.

(ii) Zohlednění etapizace výstavby

Součástí studie má být podle (L02) b) také postup výstavby, a to s podmínkou přednostního využívání území v návaznosti na stávající zástavbu. S ohledem na skutečnost, že Dotčené pozemky bezprostředně navazující na stávající zástavbu a v rámci etapizace jsou zařazeny do první kategorie, není pro tyto Dotčené pozemky ani z tohoto důvodu zpracovávat územní studii, neboť by Dotčené pozemky byly za všech okolností zařazeny do první kategorie, ve které je možné výstavbu realizovat. Zpracování územní studie pro účely etapizace výstavby v rámci Dotčených pozemků je tak zcela nepotřebné.

(iii) Vazba na zeleň v okolí nádrže Japan

Požadavek na zpracování územní studie je dále v bodu (L02) d) odůvodněn nutností řešení vazby na plochy zeleně v okolí nádrže Japan. Rovněž ani tento bod se žádným způsobem nevztahuje k Dotčeným pozemkům neboť s ohledem na povahu a vzdálenost Dotčených pozemků od této nádrže je zcela zjevné, že jakékoliv návrhy v této oblasti nemají vazby na Dotčené pozemky a žádným způsobem je tedy neovlivní.

(iv) Velikost Ploch

Jedním z důvodů pro zpracování územní studie je v odůvodnění návrhu územního plánu uváděna také skutečnost, že se jedná o území velké rozlohy. V případě, že by Plochy byly navrženy efektivně tak, že obsahují pouze pozemky, které jsou svou povahou a využitelností obdobné, pak by došlo ke zmenšení Plochy a pozemky, které nebudou součástí Ploch nebudou dosahovat takové územní rozlohy, aby tím byla naplněna podmínka nutnost zpracování územní studie.

(v) Ostatní požadavky

S ohledem na skutečnost, že Dotčené pozemky bezprostředně navazují na západní straně na stávající zástavbu obce a zároveň s ní mají tvořit jeden celek, je Navrhovatel přesvědčen, že ostatní záležitosti, pro které je územní studie požadována, mohou být řešeny přímo stavebním úřadem, a to dle pravidel, která jsou aplikována pro území, na které Plochy bezprostředně navazují a není pro to nutné zpracovávat speciální územní studii.

11. Návrh

2.1 Navrhovatel tak s ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti žádá o rozdělení Ploch, a to každou na dvě části, následovně:

Plocha Z50

i) Západní část Plochy Z50 — pozemky p.č.: 548/1, 1770/51, 1770/1, 1762/2 přičemž pro tuto nově vzniklou plochu nebude požadováno zpracování speciální územní studie.

ii) Východní část Plochy Z50 — ostatní pozemky Uvedené v navržené specifikaci Plochy Z50

Plocha P51

i) Západní část Plochy P51 - pozemky p.č.: 1770/36, 1770/35, 1770/37, 1770/40, přičemž pro tuto nově vzniklou plochu nebude požadováno zpracování speciální územní studie.

ii) Východní část Plochy P51 — ostatní pozemky uvedené v navržené specifikaci Plochy P51.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Lokalita dotčená budoucí výstavbou včetně přestavbových ploch je značného rozsahu, přičemž je nutné řešit její dopravní napojení, a to hned z několika míst, aby jednak došlo ke kvalitnímu dopravnímu napojení celé lokality na stávající dopravní infrastruktury a dále ba došlo rozmělnění budoucí dopravní zátěže do více stávajících komunikací. Není tedy možné řešit jednotlivé části lokality odděleně nebo některou část zcela z řešení vydělit. Smyslem řešení lokality jako celku je vyřešení dopravy koncepčně. Pouhá dílčí řešení nemusí dostát takovémuto koncepčnímu řešení, neboť nemusí přihlížet k celku, jednotlivé studie mohou řešit vždy pouze dílčí část. Je tak nežádoucí, aby zastávání okrajových částí lokality znemožnilo dopravní napojení vzdálenějších částí nebo aby dimenzování komunikací nedopovídalo

budoucí dopravní zátěží z celé lokality. Právě řešení celé lokality najednou v rámci jedné územní studie takovýmto nežádoucím řešením zabrání.

7

Michal Piskač

Text námítky:

podávám námítky proti návrhu územního plánu Kosmonosy

I. Změna v území „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“

Navrhovatel je vlastníkem výše uvedených dotčených pozemků či staveb v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“). Vzhledem k této skutečnosti v souladu se Stavebním zákonem si Navrhovatel dovoluje podat následující námítky proti návrhu územního plánu (dále jen „Námítky“) projednávaném při veřejném projednání dne 22.6.2022 .

1.2 Navrhovatel nesouhlasí s návrhem nového územního plánu města Kosmonosy ve znění zveřejněném dne 20.5.2022 na úřední desce Města Kosmonosy, kdy návrhem nového územního plánu města Kosmonosy dochází ke změnám podmínek využití ploch označených ve stávající územně plánovací dokumentaci jako:

- Z33 a BI (Na Pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na sever navazující na stávající bytovou zástavbu (Navržen pro individuální rodinnou zástavbu);
- SM (Na Pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, ze severu navazující na výše uvedenou zónu BI (Navržen jako smíšená zóna — prolínání drobné řemeslné výroby, služeb a bydlení);
- OV (Na Pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně a jižně podél navržené trasy komunikace I/38 (Navržen jako zóna občanské vybavenosti bezprostředně navazující na zástavbu Mladé Boleslavi. Zároveň tvoří hlukovou bariéru silnice I/38); vše v území místně označovaném jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“ (dále označené jako „Plochy“).

I.3 V aktuálně projednávaném novém územním plánu pro katastrální území Kosmonosy jsou v hlavním výkresu 1 2a vymezené Plochy pod označením Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z1 I, Z12 přičemž toto území, na němž se nacházejí Plochy, je nově omezeno stanovením pořadí změn v území Ploch v oblastech označených Z07, Z09, Z87, Z13, Z14, Z1 I, Z12 tak, jak ho vymezuje kapitola N: Stanovení pořadí změn v území a v grafické části UP ve výkresu 1.4. Výkres pořadí změn v území. V odůvodnění nového územního plánu zveřejněném pod názvem UP Kosmonosy návrh VP _odůvodnění (dále jen „Odůvodnění“), které je nově zařazuje mezi plošně rozsáhlé plochy změn (zpravidla zastavitelné plochy) a určuje pro ně pořadí změn v území.

I.4 Podle Odůvodnění představují rozsáhlé plochy pod Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 plošně významný zábor volné krajiny se zvýšenými nároky na zábory zemědělského půdního fondu a stanovuje pro ně pořadí změn v území (etapizace) a aplikuje ji primárně jako nástroj ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného a účelného nakládání s ním. Pořadí změn v území (dále jen „Etapizace“) je dle Odůvodnění dále zavedeno z důvodu zajištění logického a racionálního postupu výstavby v plochách tak, aby výstavba postupovala vždy důsledně postupně ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny, přičemž vytyčeným cílem dle Odůvodnění

- zabránit vysoké míře rozestavěnosti území, tedy zabránit, aby výstavba probíhala naráz nahodile na velké ploše území a naopak zajistit, aby se výstavba vždy koncentrovala do území v bezprostřední vazbě na zastavěné území;
- hospodárné nakládání s veřejnými rozpočty a hospodárné využívání veřejné dopravní a technické infrastruktury, kdy postupný rozvoj zástavby od zastavěného území do volné

krajiny umožňuje vždy napojení dané plochy na stabilizovanou veřejnou infrastrukturu přilehlého zastavěného území, bez zásadních vyvolaných veřejných investic.

I.5 Dané území, na kterém se Plochy nacházejí, je označeno v Odůvodnění jako Kosmonosy — západ a Odůvodnění k tomuto území konkrétně uvádí, že dané zastavitelné plochy smíšené městské a plochy městského a příměstského bydlení na západním okraji Kosmonos představují i plošně nejvýznamnější navrhovaný rozvoj sídla Kosmonosy. Vzhledem k tomu, že rozvoj je navržen v okrajové poloze města, je žádoucí rozvoj v daných plochách koordinovat tak, aby byl zajištěn logický postup výstavby od zastavěného území směrem do volné krajiny dále na západ. Navržená Etapizace je zárukou, že výstavba v plochách bude vždy přednostně probíhat ve vazbě na stávající zástavbu, a že nikdy nedojde k rozestavenosti v izolované poloze ve volné krajině (dále jen „Etapizace A“).

1.6 Navrhovatel nesouhlasí s touto změnou v území, Etapizací A na Plochách, jež obsahuje návrh nového územního plánu tak, jak jsou popsány výše v bodech I.3 až I.5 Námiték, kdy v rozvojové oblasti v urbanisticky vhodné poloze pod ul. Debrská vymezuje návrh nového územního plánu Plochy jako území podléhající Etapizaci A.

II. Přiměřenost zřízení Etapizace A

2.1 Při přípravě nového územního plánu a zjišťování vhodnosti dané změny Ploch v území mělo město Kosmonosy jako jednu z nutných součástí posouzení změn v území posoudit i povahu daného opatření z hlediska jeho proporcionality, tedy přiměřenosti dané právní regulace v širším slova smyslu 1. Město Kosmonosy by tak mělo při přípravě nového územního plánu zkoumat, zda územní plán jakožto opatření obecné povahy, a v jeho části tedy i Etapizace A a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů). V neposlední řadě je také nutné zkoumat, zda je následek daného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu) vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti). Navrhovatel se domnívá, že daná opatření v rámci nového územního plánu pro Plochy, tedy Etapizace A, je nepřiměřená a nelze předpokládat, že naplní sledovaný cíl tak, jak vyplývá z Odůvodnění viz bod 1.3 až 1.5. Námiték, a vyjadřuje se k jednotlivým kritériím, jež by měla být zvážena.

III. Hodnocení Etapizace A

3.1 Územní plán města Kosmonosy dlouhodobě se zástavbou v území Ploch počítá a omezovat výstavbu v území Ploch není potřebné, což z Etapizace A činí nadbytečné opatření. Navrhovatel se domnívá, že nástroje ochrany zemědělského půdního fondu, a to zejména etapizace, zde byly použity bez zvážení toho, aby jejich použití bylo vhodné v daném konkrétním území. Využívání nástrojů v podobě územních rezerv a etapizace se v posledních letech stává vzrůstajícím trendem. Navrhovatel se tak domnívá, že město Kosmonosy pouze podléhá nejnovějším trendům bez uvážení potřeb dané oblasti a západních Kosmonos.

3.2 V návrhu nového územního plánu a jeho Odůvodnění zcela chybí jakékoli konkrétní a místně vztažené závěry, které by takovou změnu územního plánu odůvodňovaly. I v samotném Odůvodnění jsou cíle, tak jak jsou ostatně i uvedeny výše v bodě I.4 a I.5 Námiték, vytyčeny velmi obecně. V Odůvodnění se hovoří o etapizaci jako o nástroji ochrany zemědělského půdního fondu a hospodářného a účelného nakládání s ním. Je tak zvolen nástroj ochrany, nikterak však není odůvodněno, zda v daném území může vést k danému cíli.

3.3 V území Ploch takový nástroj však nikterak k ochraně zemědělského půdního fondu nepovede. Veškeré Plochy jsou určeny k zástavbě a jak vyplývá z veřejně dostupných údajů, konkrétně z registru půdy v dané oblasti, nejzápadnější část Ploch již z velké části v současnosti není obhospodařována a neprobíhá na ní žádná zemědělská činnost, oproti tomu, na východní část území Etapizace A stále dochází k zemědělské činnosti a obhospodařování půdy. Tedy přesně proti logice Etapizace A. Paradoxně tak dojde k situaci,

kdy vzhledem k tomu, že se území neponechává volně svému přirozenému vývoji, bude nejprve vzrůstat tlak na ukončení zemědělských činností na pozemcích určených v prvních fázích Etapizace A, a teprve poté se určí k výstavbě území již nyní neobhospodařované. Nástroj, který tak má být určen k ochraně půdního fondu a zemědělské půdy, tak v konkrétním případě na území ploch selhává, je dokonce kontraproduktivním.

3.4 Dále je třeba uvést, že ani orgán ochrany zemědělského půdního fondu neměl námitky proti nezemědělskému využití.

3.5 Další z argumentů v Odůvodnění je trvání na logicky probíhající zástavbě od zastavěného území do volné krajiny. Zde však město Kosmonosy uplatňuje tuto obecně platnou zásadu bez ohledu na konkrétní podmínky v dané oblasti západních Kosmonos. V dané oblasti není možné se zástavbou pokračovat do volné krajiny. Plochy se sice nacházejí na okraji katastrálního území a může se tak zdát, že zástavba bude pokračovat „do přírody“. Za hranicí katastrálního území se však nachází katastrální území města Mladá Boleslav. Oblast Ploch z jižní strany přiléhá na oblast občanské vybavenosti v katastrálním území Mladá Boleslav a hobbymarket postavený v jižní části území západních Kosmonos, ze západní strany přiléhají Plochy na hranici katastrálního území Kosmonos a Mladé Boleslavi. Z územního plánu Mladé Boleslavi je patrné, že území při západní hranici Ploch, je určeno k bezprostřední zástavbě. Město Mladá Boleslav navíc nepočítá se změnou ani v aktuálně projednávaném územním plánu, jehož vyhotovení je dostupné v internetových stránkách města Mladá Boleslav.

3.6 Z východní strany Plochy, od které je vedena Etapizace A, přiléhají Plochy na zástavbu směřující od zastavěné části Kosmonos, v severní části Plochy navazují a přecházejí do oblasti rodinných domků a městské zástavby. V dané oblasti tak s ohledem na výše uvedené neexistuje možnost vést plánovanou zástavbu od „zástavby do volné krajiny“. Celá oblast Ploch je určena k zástavbě a Etapizace A je opatřením sledujícími nejnovější trendy, nicméně bez aplikace na konkrétní podmínky konkrétní oblasti postrádá svého smyslu. Dle Navrhovatele nebylo toto dostatečně zhodnoceno a domnívá se, že k Etapizaci A došlo bez zohlednění situace v přilehlých katastrálních územích.

3.7 Dané opatření v podobě Etapizace A je nepotřebné vzhledem k tomu, že daná lokalita Ploch je jako celek určena k zástavbě, ze všech stran Ploch má dojít či již k zástavbě došlo. Opatření je obecně nástrojem pro ochranu zemědělského půdního fondu i nástrojem k regulaci zástavby směrem do volné krajiny, nicméně v dané oblasti je již jejich uplatnění v této fázi vývoje území Ploch nadbytečné. Pokud by byla tato opatření zavedena dříve, pak by možná byla schopna naplnit dané cíle. V této fázi vývoje území Ploch se však již jedná o nepřiměřený zásah do území Ploch, které se přizpůsobilo stavu podle dlouhodobě platného územního plánu města Kosmonosy.

3.8 Přípravovaným novým územním plánem je zasahováno i do legitimních očekávání vlastníků pozemků na území Ploch. A to jak vlastníků pozemků, tak na těchto pozemcích hospodařících zemědělců, jejichž očekávání jsou spíše opačná, než jak určuje Etapizace A.

3.9 Je v kompetenci města Kosmonosy nahradit platný územní plán. Je ovšem otázkou, zda není úprava územního plánu, která v podstatě znemožní řádné dokončení již běžících stavebních řízení zahájených v souladu s předchozím územním plánem, příslušným zásahem. Z tohoto důvodu je tak třeba především dbát na řádné zvážení proporcionality celého zásahu. V souladu s judikaturou NSS neodůvodněné etapizace právě z důvodů uvedených v územním plánu nepoživají ochrany.

3.10 V neposlední řadě upravuje nový územní plán způsob realizace práva užívat pozemky, které je jedním z vlastnických práv. Jde o zásah do vlastnického práva, jehož důsledkem je i finanční ztráta při zamýšlených dispozicích s pozemky na Plochách. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo dosud ze strany města Kosmonosy nijak bráněno. Zavedením Etapizace A výstavby došlo k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti. Regulace prodlužuje dobu realizace stavebních prací, čímž se zvyšují negativní dopady na životní prostředí i na obyvatele žijící v

přilehlém již zastavěném území, které tvoří převážně rodinné domy. Více je tak narušován výkon práv třetích osob v okolí. Hluk a prach ze stavební činnosti, která bude vedena na etapy Etapizací A výrazně sníží pohodu bydlení v oblasti západních Kosmonos. Nakonec se zvyšují i, a to zcela bezdůvodně, i finanční náklady stavebníků a znemožňuje se realizace prostorově větších projektů, které by umožnily jednotný a estetický ráz daných Ploch a umožnily volný a vizuálně přijatelný přechod ze zástavby rodinných domů v severní části Ploch do ploch občanského vybavení — komerční zařízení plošné a ploch občanské vybavenosti, s nimiž sousedí Plochy směrem na jih k městu Mladá Boleslav.

3.11 Dalším významným faktem je, že výstavba v oblasti Debře bude infrastrukturně napojena na Město Kosmonosy. Je pak ekonomické spojit výstavbu v části Debř s výstavbou v oblasti Ploch, aby nedocházelo k navýšení nákladů a prodlužování celého stavebního procesu. V kontextu výstavby v části Debř tak Etapizace A je ve smyslu svých cílů uvedených v bodu I.4 kontraproduktivní a jeví se jako pouze izolované opatření na území Města Kosmonosy, které nezohledňuje širší vztahy.

3.12 Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může sice, i dle judikatury, územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném územním plánem, ovšem pouze v případě, že nepřesáhnou spravedlivou míru; Navrhovatel tak legitimně očekává, že bude respektována ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu, kdy „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady. Toto se však dle Navrhovatele v případě určení Ploch do Etapizace A neděje. Dané opatření není v daném území Ploch přiměřeným, nadbytečně reguluje podmínky v území a vytyčuje cíle, které není možné jeho uplatněním splnit, a tak nelze ani spravedlivě požadovat takovou míru zásahu do práv vlastníků pozemků na území Ploch.

3.13 Následek opatření Etapizace A není úměrný sledovanému cíli. Následek, kterým je zásah do dlouhodobého klidného uspořádání vztahů v oblasti, by mohl být úměrný sledovanému cíli, pokud by se sledovaným opatřením, Etapizací A, dalo dosáhnout cíle. Nicméně Navrhovatel má za to, jak uvádí výše, že zástavbu nelze vést směrem do volné krajiny a že obecně uloženým opatřením nelze cílů dle Odůvodnění na konkrétním území Ploch dosáhnout. Opatření Etapizace A jsou pro aplikaci v daném území Ploch nevhodná.

3.14 Opatření jsou nevhodná pro splnění svého cíle. Volba toho, na jakých Plochách dojde k Etapizaci A, nikterak neodpovídá faktické situaci v daném území Ploch a je volena zcela libovolně. Opatření obecné povahy, územní plán, je diskriminačním a svévolným, když je z údajů o půdě patrné, že plocha určená k nejrychlejšímu zastavení je trvale obhospodařována a není zde tak bezodkladný zájem na další výstavbě, zatímco plocha, která je zařazena až do 3. etapy, je připravována k bezprostřední zástavbě, např. již zde byly odděleny pozemky pro umístění pozemních komunikací a v rámci připravovaného záměru je odsouhlaseno odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

3.15 Opatření Etapizace A nejsou způsobilá dosáhnout svému hlavnímu cíli, tedy ochraně zemědělské půdy, když aplikace těchto opatření, naprosto evidentně povede k zvyšování tlaku na dosud hospodařící zemědělce, aby byla započata výstavba na území Ploch na jimi obhospodařovaných pozemcích, jež mají být zastavěny jako první. Tento efekt Etapizace A se jeví Navrhovateli jako zcela zbytečně vyvolávání nepříjemností mezi vlastníky pozemků Ploch,

když nakonec má dojít k zastavení v celé oblasti Ploch. Zavedení Etapizace A tak dlouhodobě na celkovou výstavbu připravovaném území tak nemá pozitivní efekt.

3.16 Jelikož zjevně bude i část výstavby obytného bydlení, jež bude vystaveno na západní straně od hranic katastrálních území (Debr), infrastrukturně závislé na Městu Kosmonosy, nelze předpokládat, že dojde k úspoře nákladů nebo ke snížení rušení výstavbou. Výsledek bude zřejmě opačný, neboť výstavba infrastruktury bude patrně zahájena bez ohledu na Etapizaci A.

3.17 Trvání na Etapizaci A v tomto území není nikterak ospravedlnitelné. Vždy by mělo být zavedení Etapizace A zváženo vzhledem ke vztahům k danému území Ploch a posouzena jeho vhodnost zcela konkrétně. Nelze pouze obecně rozhodnout o Etapizaci A bez ohledu na konkrétní důsledky. Ne vždy jsou pro každé území obecně platné zásady ochrany zemědělského fondu a etapizace nejvhodnějším řešením. Území v poslední fázi Etapizace A by navíc při zachování platného územního plánu nebylo „osamělým ostrůvkem zástavby“, naopak, vhodně bude spojovat zástavbu rodinných domků na jeho severní části s nákupní zónou s hobbymarketem v jeho jižní části. Západní část území označeného jako plocha Z14 sousedí přímo s katastrálním územím Mladá Boleslav. Ani zde nevystupuje toto území jako „osamělý ostrov“ zástavby, a to vzhledem k tomu, že v územním plánu města Mladá Boleslav je území sousedící s územím plochy Z14 určeno k bezprostřední zástavbě. Pokud je tak etapizací v daném území sledován cíl přiměřené zástavby a její estetický dojem, pak takové opatření je z hlediska jeho proporcionality naprosto neoprávněné, nepřiměřené a nevhodné k uskutečnění jím vytyčených cílů. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo nijak dosud bráněno a příprava stavebních záměrů na daném území byla ze strany města Kosmonosy vítána. Zavedením etapizace výstavby v území ploch dochází k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti.

3.18 Opatření zavedení Etapizace A je pro navržený účel nevhodné. Etapizace A v území nezohledňuje navrženou kostru místních a obslužných pozemních komunikací navržených v plochách PX uvnitř území dotčeného Etapizací A a neumožňuje tak jejich hospodárné využití s možností zástavby po obou krajnicích v téže etapě. Etapizace je tak navržena nahodile bez územních a hospodářských souvislostí, kdy obec či investor je nucen v rámci jedné etapy pozemní komunikace vystavět bez možnosti jejich oboustranného, a tedy i hospodárného využití, jak z hlediska vynaložených finančních prostředků, tak i z hlediska ochrany zemědělské půdy. Návrh etapizace je nevhodný a neplní svůj účel. Návrh je pro svou nehospodárnost v rozporu s úkoly územního plánování dle písm. c) stavebního zákona.

3.19 Etapizace je pro ochranu zemědělské půdy použita neúčelně a nevhodně. Ačkoli etapizace sleduje ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu, nebylo zohledněno hlavní hledisko ochrany ZPF, a to kvalita zabírané zemědělské půdy charakterizovaná třídou její ochrany. Není navrženo žádné opatření vedoucí k přednostnímu využití ploch s nízkou kvalitou půdy před plochami s vyšší třídou ochrany zemědělské půdy. Plochy 1. etapy Etapizace B-I jsou I. třídy ochrany, 2. etapa B2 pak částečně I. třídy, částečně III. třídy. V Etapizaci D je v I. etapě zabírána půda IV. Třídy ochrany, II. etapa pak III. Třídy. Všechny tyto etapy mohou ve skutečnosti být využity dříve než např. 2. či 3. etapa Etapizace A s mnohem nižší kvalitou zemědělské půdy. Etapizace tak není účelná a jako opatření pro ochranu ZPF je použita nevhodně. Ve výkresové části UP navíc není dodrženo ve výkrese II.3 barevné odlišení tříd ochrany ZPF, tak jak je zaznačeno v legendě, není tak na první pohled zřejmé, že v jsou v některých případech navržené etapizace zabírány plochy požívací I. třídy ochrany, aniž by byly etapizací chráněny, návrh tak není přehledný a dostatečně odůvodněný.

3.20 Návrh podmínek pro zahájení využití v území v jednotlivých etapách etapizace A je neproporcionální a nepřiměřený, neboť dává do souvislostí jevy, které spolu ve skutečnosti nesouvisí a nepřiměřeně tak zasahuje do reálné možnosti využít vymezené zastavitelné území k zástavbě způsobem využití, ke kterému je plocha určena. Tato stanovená souvislost je však v různých územích se stanovenou etapizací různá, a to nahodilým způsobem. V jiných

zastavitelných územích, kde taktéž dochází k záborům zemědělské půdy (např. plochy Z65a, Z65B), pak není etapizace navržena vůbec, opatření je tak nahodilé a diskriminační. Možnost využití území v rámci následné etapy je v návrhu ÚP vázána na splnění podmínky vydání kolaudačního souhlasu (souhlasu s užíváním) pro 80% území předchozí etapy, přitom v Etapizaci A dochází v území k mísení funkcí (způsobu využití území) mezi jednotlivými etapami a do území je tak vnesena souvislost mezi zástavbou různého způsobu využití, aniž by to bylo cílem navržené etapizace dle jejího odůvodnění, a aniž by tato souvislost byla opodstatněná a logická. Je tomu dokonce naopak. Např. pro možnost využití III. Etapy vymezené v plochách obytných či smíšených Etapizace A bude nutno využít 80% území v plochách komerčních, tedy možnost využití ploch pro bydlení dle etapizace nastane až po naplnění jiného nesouvisejícího území stavbami komerčními či občanské vybavenosti. Přitom v jiných zastavitelných plochách téhož návrhu Územní plánu je etapizace vázána na plochy stejného účelu využití. Např. Etapizace B v jiných zastavitelných plochách po etapě bydlení umožňuje využít následnou etapu taktéž ploch pro bydlení. V dalších zastavitelných plochách, např. plochách pro průmysl a skladování, etapizace není navržena vůbec. V těchto plochách snad není potřeba chránit zemědělskou půdu před nesystematickým zastavěním? Opatření je diskriminační, neboť nepřístupuje k vlastníkům zemědělské půdy a stavebníkům v různých ekonomických odvětvích stejným způsobem. Předpokládá, že plochy lehké výroby Z 65A, Z65B budou zastavěny postupně, logicky a šetrně k zemědělské půdě a krajině i bez etapizace, zatímco jiné plochy určené k využití pro jiné ekonomické odvětví (SM či OM - obchod, služby, či BI bydlení) omezuje opatřeními s neúčelně navrženou etapizací.

3.21 Kosmonosy jsou součástí vymezené rozvojové osy OS3, která byla vymezena dle Politiky územního rozvoje PÚR — ve znění Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky, která nabyla účinnosti 1.9.2021, a je závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s 31 odst. 4 stavebního zákona. Rozvojová osa byla vymezena takto:

„OS3 Rozvojová osa Praha—Liberec—hranice ČR/Německo, Polsko (—Görlitz/Zgorzelec)
Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D10 a silnice I/35. Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicí D10 a silnicí I/35. při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

Dle úkolů stanovených PÚR bodem (39) Úkoly pro územní plánování:

a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí. ”

V souladu s očekávaným intenzivním využitím území jsou plochy vymezeny přednostně s vazbou na dopravní infrastrukturu, to platí pro zastavitelné území a vymezené plochy VL lehké výroby, proporcionálně však lze s rozvojem hospodářského pilíře očekávat také rozvoj bydlení a ostatních komerčních aktivit. Navrženou etapizací je rovnoměrnému kontinuálnímu rozvoji ve všech oblastech rozvoje území neúčelně bráněno. Pokud není stanovena etapizace u rozvoje výrobních ploch (Z 65 a, Z65B), není opodstatněné stanovovat etapizaci pro komerční plochy, plochy smíšené či plochy pro bydlení, jako je tomu ploch dotčených etapizací, zejména Etapizace A.

IV. Návrh

4.1 Navrhovatel tak s ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti žádá o ponechání daného území Ploch beze změny proti stávajícímu územnímu plánu, tj. o ponechání jakožto zastavitelného území bez etapizace, plochy označené v návrhu územního plánu jako Z07,

Z09, Z IO, Z87, Z11, Z12, Z14, Z13, vymezené v plochách BI, SM, OM. Jedná se o plochy vymezené stávajícím územním plánem jako

- i) Z33 a BI (Na pískách) 6,7 ha +3,1 ha + 0,5 ha -jižně svažité pozemek na severu navazující na stávající bytovou zástavbu;
- ii) SM (Na pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, z jihu navazující na výše uvedenou zónu BI;
- iii) OV (Na pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně podél n trasy komunikace I/38); vše v území místně označované jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na umístění zastavitelných ploch mezi zástavbou a ze západu na území města Mladá Boleslav navrženými zastavitelnými plochami bez etapizace není nutné navrhovat pro dané území etapizaci. Navíc v daném území probíhají již územní řízení, po jejichž vydání dojde k realizaci výstavby při hranici správního území Kosmonosy, dále od stávající zástavby.

8

Jana Kůlová, Jaroslav Kortán, Zdeněk Kortán

Text námítky:

I.

Úvod

1. Dne 22. 6. 2022 proběhlo veřejném projednání návrhu územního plánu Kosmonosy (dále jen „Územní plán“), kde zadavatelem a pořizovatel byl Městský úřad Kosmonosy, Město Kosmonosy, Debřská 223, 293 06 Kosmonosy.

2. Účastníci jsou spoluvlastníci pozemku parc. č. 388/47 v katastrálním území Horní Stakory (dále jen „Pozemek“).

Důkaz:

List vlastnictví č. 163 pro k.ú. Horní Stakory

3. Pozemek je přímo dotčen úpravou v Územním plánu a účastníci proto tímto podávají proti Územnímu plánu námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „stavební zákon“), které rozvádějí níže.

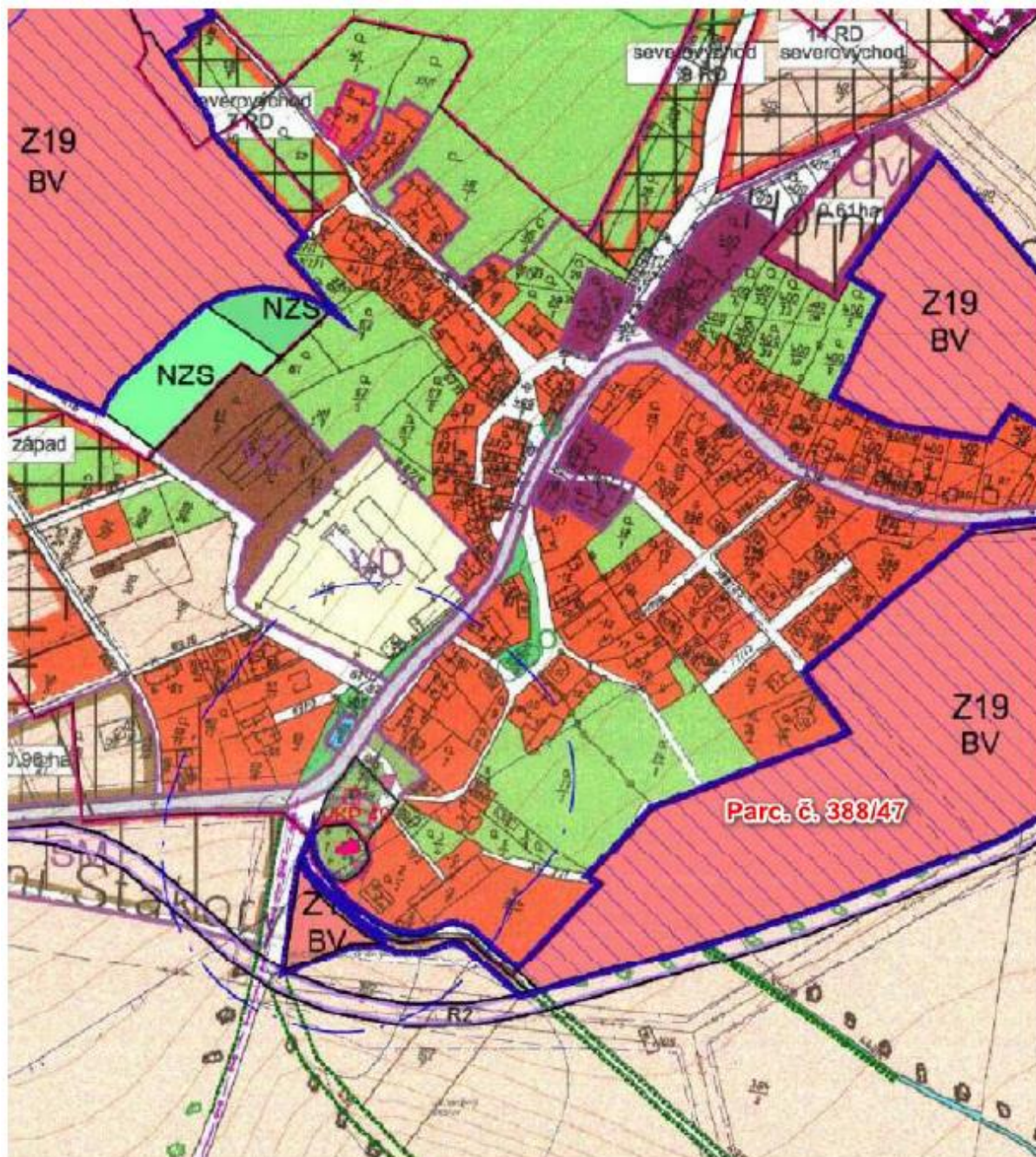
II.

Námitka proti změně zastavitelného území

4. Pozemek se dle navrhovaného Územního plánu bude nalézat v ploše NSz – což jsou „plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské“.



- příloha č. 1 územního plánu Kosmonosy – rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek



6. Účastníci se proto připravují využít Pozemek k účelu dle Platného územního plánu. Za tímto účelem již nechali vypracovat projektovou dokumentaci k infrastruktuře pro 13 rodinných domů, které se budou na Pozemku nalézat (dále jen „Developerský projekt“). Developerský projekt je však v plánu už cca od roku 2004, kdy začali Účastníci jednat s obcí Kosmonosy o způsobu a podmínkách užití Pozemku (viz např. žádosti o zařazení pozemku do bytové výstavby územního plánu).

Důkaz:

Smlouva o dílo č. 201211 ze dne 20. 1. 2022

Žádost o zahrnutí pozemku do bytové výstavby územního plánu ze dne 27. 10. 2004

7. Účastníci nechali již dříve na Pozemku zřídit kanalizaci, která má jednak sloužit rodinným domům, které budou na Pozemku zřízeny, a jednak sloužit celé obci Horní Stakory. Zřízení kanalizace přes Pozemek bylo ujednáno s obcí Kosmonosy již před rokem 2015, kdy Účastníci

souhlasili se zatížením jejich Pozemku kanalizací, jelikož předpokládali, že na kanalizaci budou moci napojit jejich Developerský projekt.

8. Na základě výše popsaného ujednání o zatížení Pozemku kanalizací uzavřela dne 9. 10.

2015 obec Kosmonosy se společností ŠINDLAR s.r.o., IČ 26003236, se sídlem Na Brně 372/2a, 500 06 Hradec Králové smlouvu o dílo, dle které měla být kanalizace vystavěna.

Důkaz: Smlouva o dílo ze dne 9. 10. 2015

9. Kanalizaci nakonec nebudovalo město Kosmonosy, jelikož to se dohodlo, že kanalizaci bude budovat společnost Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s., IČ 46356983, se sídlem Čechova 1151, 293 01 Mladá Boleslav (dále jen „VAK“). Město Kosmonosy se však stále finančně a vedením z části podíleno na budování kanalizace, a proto jejich dohoda s Účastníky zůstala v platnosti. Účastníci proto se společností VAK uzavřeli dne 21. 5. 2016 smlouvu o smlouvě budoucí za účelem zbudování kanalizace (dále jen „SoSB na kanalizaci“), což bylo ujednáno jako jeden z prvních kroků k Developerskému projektu Účastníků.

Důkaz: Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti inženýrské sítě ze dne 21. 5. 2016

10. Vybudování kanalizace trvalo nepřiměřeně dlouho (od roku 2016 do roku 2022) – to však nebylo zaviněním Účastníků, kteří udělali vše proto, aby byla kanalizace zřízena, ale chybou obce Kosmonosy jakožto objednatele dle smlouvy o dílo, popř. společností VAK. Ke kolaudaci kanalizace došlo až v březnu 2022 a až nyní proto můžou Účastníci pokračovat s plánovaným projektem – dle ustanovení odst. 9 čl. II. SoSB na kanalizaci byli Účastníci povinni zdržet se nakládání s Pozemkem do doby vystavění kanalizace. Účastníci tedy nemohli s Pozemkem nakládat a na další krok Developerského projektu čekali až do doby kolaudace kanalizace, tj. od roku 2015 do roku 2022.

Důkazy:

Kolaudační souhlas Magistrátu města Mladá Boleslav ze dne 7. 3. 2022, č.j. 12884/2022/VH/MaJi

Územní rozhodnutí Městského úřadu Kosmonosy ze dne 20. 2. 2017, č.j. st.2248/2016-8-328

Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti inženýrské sítě ze dne 21. 5. 2016

11. Účastníci již mají vypracovanou studii na dělení Pozemku a zajištění infrastruktury pro projekt 13 rodinných domů a pokračují s dalšími pracemi na Developerském projektu.

Vedle toho se Účastníci opakovaně snaží o rozšíření plochy bytové výstavby tak, aby byl pokryt celý Pozemek. Účastníci se o to snaží již od roku 2004.

Důkazy:

Studie na dělení Pozemku a zajištění infrastruktury pro projekt 13 rodinných domů

Žádost o zařazení pozemku do bytové výstavby územního plánu ze dne 21. 8. 2017

Žádost o zařazení pozemku do bytové výstavby územního plánu ze dne 13. 5. 2015

Žádost o zahrnutí pozemku do bytové výstavby územního plánu ze dne 22. 10. 2008

Žádost o zahrnutí pozemku do bytové výstavby územního plánu ze dne 24. 10. 2007

Žádost o zahrnutí pozemku do bytové výstavby územního plánu ze dne 27. 10. 2004

12. Účastníci tedy při zařizování postupovali dle legitimního očekávání vytvořeného Platným územním plánem a dohodou s obcí Kosmonosy. Na základě dohody s obcí Kosmonosy Účastníci umožnili obci zřídit na Pozemku kanalizaci, která slouží občanům obce s tím, že počítali s kanalizací pro svůj Developerský projekt. Změna plochy navrhovaným Územním plánem způsobí vynětí celého Pozemku z oblasti zastavitelného území, což Účastníky značně

poškodí. Za takových okolností by ke zatížení jejich Pozemku kanalizací nikdy nedali souhlas. Kanalizace bez zbudování Developerského projektu tak nepřiměřeně zatěžuje jejich Pozemek.

13. Plán Účastníků na vybudování rodinných domů v obci Horní Stakory je navíc příznivý pro obec samotnou, jelikož zde přivede nové obyvatelstvo, což povede k růstu této obce.

III.

Námitka proti plánům na zřízení rezervy pro silnici R10

14. Účastníci rovněž nesouhlasí se zbudováním silnice R10, která má křižovat jejich Pozemek, resp. ke zřízení rezervy pro tuto silnici. Účastníci mají dlouhodobý záměr (od roku 2004, což je popsáno výše) na Pozemku zřídit 13 rodinných domů, a to tak, že tato zástavba bude přímo navazovat na již existující zástavbu rodinných domů, které se nalézají na parcelách sousedící s Pozemkem.

15. Zřízení této komunikace tedy není vhodné s ohledem na záměr účastníků, není v souladu s Platným územním plánem a ani není plánováno v dostatečné vzdálenosti od existující zástavby rodinných domů.

16. Pokud je tedy potřeba svést dopravu ze zastavěného území, měla by vést silnice R10 (resp. rezerva pro tuto silnici) jižněji od Pozemku účastníků tak, aby mohl být Pozemek zastavěn rodinnými domy.

IV.

Námitka proti rušení zastavitelného území v Horních Stakorech ve prospěch Kosmonos

17. V neposlední řadě pak účastníci namítají, že oproti Platnému územnímu plánu navrhovaný Územní plán zrušil přes 90 % zastavitelného území v obci Horní Stakory. Veškeré fialové zvýrazněné plochy Z19 BV nejsou v navrhovaném Územním plánu zahrnuty:

18. Obec Horní Stakory je tak významně omezeno v budoucím růstu, což bude mít vliv na odliv mladých rodin z této obce s čímž je spojeno stárnutí obyvatelstva obce až jeho úplný zánik.

19. Je podstatné poskytnout potencionálním obyvatelům obce dostatečné možnosti pro bydlení. Nelze tedy zbavit obce 90% zastavitelného území aniž by byly navrženy alternativní oblasti pro zastavění. Alternativou k tomuto rovněž nemůže být zvýšení zastavitelného území v obci Kosmonosy, jelikož to naopak pouze přispěje k odchodu mladých rodin z obce Horní Stakory.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

- 1) Pozemek parc. č. 388/47 v k.ú. Horní Stakory bude vymezen jako zastavitelná plocha.
- 2) Územní rezerva bude v územním plánu i nadále ponechána.
- 3) Rozsah zastavitelných ploch v katastrálním území Horní Stakory bude ponechán s výjimkou jejich rozšíření o část pozemku parc. č. 388/47 v k.ú. Horní Stakory.

Ad. 1) S ohledem na pokročilou projektovou přípravu záměru realizace výstavby rodinných domů na předmětném pozemku, v souladu se stávajícím územním plánem obce Kosmonosy, bude tento navrácen do návrhu územního plánu Kosmonosy.

Ad. 2) Realizace záměru jižního obchvatu Horních Stakor je dlouhodobým záměrem města Kosmonosy. Smyslem záměru je umožnění realizace budoucí komunikace, která má za cíl vymístit nadměrné zatížení průjezdního úseku silnice III/2769 sídlem Horní Stakory zejména tranzitní dopravy.

Ad. 3) Zastavitelné plochy jsou ve správním území města vymezovány s ohledem na potenciál rozvoje jednotlivých sídel, možnosti napojení zastavitelných ploch na dopravní infrastrukturu a dále možnosti napojení na infrastrukturu technickou a dostatečnou občanskou vybavenost. Obecně platí, že zastavitelné plochy jsou vymezovány tak, aby budoucí automobilová doprava generovaná těmito plochami byla napojena na dostatečnou dopravní infrastrukturu a aby nezatěžovala stávající obytnou zástavbu. Taktéž platí, aby v dosahu vymezených zastavitelných ploch byla dostatečně dimenzovaná technická infrastruktura, případně ba bylo možné její rozšíření s i s přihlédnutím k ekonomické výhodnosti. V neposlední řadě byla taktéž zvažována stávající občanská vybavenost (např. školní zařízení) její kapacity a dopravní dostupnost.

Rozsah zastavitelných ploch v sídle Horní Stakory tak odpovídá jeho rozvojovému potenciálu a taktéž dosahu potřebné veřejné infrastruktury.

9

Ing. Zdeněk Novák

Text námitek:

podávám námítka proti návrhu územního plánu Kosmonosy

I. Změna v území „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“

Navrhovatel je vlastníkem výše uvedených dotčených pozemků či staveb v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“). Vzhledem k této skutečnosti v souladu se Stavebním zákonem si Navrhovatel dovoluje podat následující námítka proti návrhu územního plánu (dále jen „Námítka“) projednávaném při veřejném projednání dne 22.6.2022 .

1.2 Navrhovatel nesouhlasí s návrhem nového územního plánu města Kosmonosy ve znění zveřejněném dne 20.5.2022 na úřední desce Města Kosmonosy, kdy návrhem nového územního plánu města Kosmonosy dochází ke změnám podmínek využití ploch označených ve stávající územně plánovací dokumentaci jako:

- Z33 a BI (Na Pískách) 6,7 ha +3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na sever navazující na stávající bytovou zástavbu (Navržen pro individuální rodinnou zástavbu);
- SM (Na Pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, ze severu navazující na výše uvedenou zónu BI (Navržen jako smíšená zóna — prolínání drobné řemeslné výroby, služeb a bydlení);
- OV (Na Pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně a jižně podél navržené trasy komunikace I/38 (Navržen jako zóna občanské vybavenosti bezprostředně navazující na zástavbu Mladé Boleslavi. Zároveň tvoří hlukovou bariéru silnice I/38); vše v území místně označovaném jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“ (dále označené jako „Plochy“).

I.3 V aktuálně projednávaném novém územním plánu pro katastrální území Kosmonosy jsou v hlavním výkresu 1 2a vymezené Plochy pod označením Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 přičemž toto území, na němž se nacházejí Plochy, je nově omezeno stanovením pořadí změn v území Plochy v oblastech označených Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 tak, jak ho vymezuje kapitola N: Stanovení pořadí změn v území a v grafické části UP ve výkresu 1.4. Výkres pořadí změn v území. V odůvodnění nového územního plánu zveřejněném pod názvem UP Kosmonosy návrh VP _odůvodnění (dále jen „Odůvodnění“), které je nově zařazuje mezi plošně rozsáhlé plochy změn (zpravidla zastavitelné plochy) a určuje pro ně pořadí změn v území.

I.4 Podle Odůvodnění představují rozsáhlé plochy pod Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 plošně významný zábor volné krajiny se zvýšenými nároky na zábory zemědělského půdního fondu a stanovuje pro ně pořadí změn v území (etapizace) a aplikuje ji primárně jako

nástroj ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárního a účelného nakládání s ním. Pořadí změn v území (dále jen „Etapizace“) je dle Odůvodnění dále zavedeno z důvodu zajištění logického a racionálního postupu výstavby v plochách tak, aby výstavba postupovala vždy důsledně postupně ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny, přičemž vytyčeným cílem dle Odůvodnění

- zabránit vysoké míře rozestavěnosti území, tedy zabránit, aby výstavba probíhala náraz nahodile na velké ploše území a naopak zajistit, aby se výstavba vždy koncentrovala do území v bezprostřední vazbě na zastavěné území;
- hospodárné nakládání s veřejnými rozpočty a hospodárné využívání veřejné dopravní a technické infrastruktury, kdy postupný rozvoj zástavby od zastavěného území do volné krajiny umožňuje vždy napojení dané plochy na stabilizovanou veřejnou infrastrukturu přilehlého zastavěného území, bez zásadních vyvolaných veřejných investic.

I.5 Dané území, na kterém se Plochy nacházejí, je označeno v Odůvodnění jako Kosmonosy — západ a Odůvodnění k tomuto území konkrétně uvádí, že dané zastavitelné plochy smíšené městské a plochy městského a příměstského bydlení na západním okraji Kosmonos představují i plošně nejvýznamnější navrhovaný rozvoj sídla Kosmonosy. Vzhledem k tomu, že rozvoj je navržen v okrajové poloze města, je žádoucí rozvoj v daných plochách koordinovat tak, aby byl zajištěn logický postup výstavby od zastavěného území směrem do volné krajiny dále na západ. Navržená Etapizace je zárukou, že výstavba v plochách bude vždy přednostně probíhat ve vazbě na stávající zástavbu, a že nikdy nedojde k rozestavěnosti v izolované poloze ve volné krajině (dále jen „Etapizace A“).

1.6 Navrhovatel nesouhlasí s touto změnou v území, Etapizací A na Plochách, jež obsahuje návrh nového územního plánu tak, jak jsou popsány výše v bodech I.3 až I.5 Námitek, kdy v rozvojové oblasti v urbanisticky vhodné poloze pod ul. Debřská vymezuje návrh nového územního plánu Plochy jako území podléhající Etapizaci A.

II. Přiměřenost zřízení Etapizace A

2.1 Při přípravě nového územního plánu a zjišťování vhodnosti dané změny Ploch v území mělo město Kosmonosy jako jednu z nutných součástí posouzení změn v území posoudit i povahu daného opatření z hlediska jeho proporcionality, tedy přiměřenosti dané právní regulace v širším slova smyslu 1. Město Kosmonosy by tak mělo při přípravě nového územního plánu zkoumat, zda územní plán jakožto opatření obecné povahy, a v jeho části tedy i Etapizace A a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů). V neposlední řadě je také nutné zkoumat, zda je následek daného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu) vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti). Navrhovatel se domnívá, že daná opatření v rámci nového územního plánu pro Plochy, tedy Etapizace A, je nepřiměřená a nelze předpokládat, že naplní sledovaný cíl tak, jak vyplývá z Odůvodnění viz bod 1.3 až 1.5. Námitek, a vyjadřuje se k jednotlivým kritériím, jež by měla být zvážena.

III. Hodnocení Etapizace A

3.1 Územní plán města Kosmonosy dlouhodobě se zástavbou v území Ploch počítá a omezovat výstavbu v území Ploch není potřebné, což z Etapizace A činí nadbytečné opatření. Navrhovatel se domnívá, že nástroje ochrany zemědělského půdního fondu, a to zejména etapizace, zde byly použity bez zvážení toho, aby jejich použití bylo vhodné v daném konkrétním území. Využívání nástrojů v podobě územních rezerv a etapizace se v posledních letech stává vzrůstajícím trendem. Navrhovatel se tak domnívá, že město Kosmonosy pouze podléhá nejnovějším trendům bez uvážení potřeb dané oblasti a západních Kosmonos.

3.2 V návrhu nového územního plánu a jeho Odůvodnění zcela chybí jakékoli konkrétní a místně vztahené závěry, které by takovou změnu územního plánu odůvodňovaly. I v

samotném Odůvodnění jsou cíle, tak jak jsou ostatně i uvedeny výše v bodě I.4 a 1.5 Námitky, vytyčeny velmi obecně. V Odůvodnění se hovoří o etapizaci jako o nástroji ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného a účelného nakládání s ním. Je tak zvolen nástroj ochrany, nikterak však není odůvodněno, zda v daném území může vést k danému cíli.

3.3 V území Ploch takový nástroj však nikterak k ochraně zemědělského půdního fondu nepovede. Veškeré Plochy jsou určeny k zástavbě a jak vyplývá z veřejně dostupných údajů, konkrétně z registru půdy v dané oblasti, nejzápadnější část Ploch již z velké části v současnosti není obhospodařována a neprobíhá na ní žádná zemědělská činnost, oproti tomu, na východní část území Etapizace A stále dochází k zemědělské činnosti a obhospodařování půdy. Tedy přesně proti logice Etapizace A. Paradoxně tak dojde k situaci, kdy vzhledem k tomu, že se území neponechává volně svému přirozenému vývoji, bude nejprve vzrůstat tlak na ukončení zemědělských činností na pozemcích určených v prvních fázích Etapizace A, a teprve poté se určí k výstavbě území již nyní neobhospodařované. Nástroj, který tak má být určen k ochraně půdního fondu a zemědělské půdy, tak v konkrétním případě na území ploch selhává, je dokonce kontraproduktivním.

3.4 Dále je třeba uvést, že ani orgán ochrany zemědělského půdního fondu neměl námitky proti nezemědělskému využití.

3.5 Další z argumentů v Odůvodnění je trvání na logicky probíhající zástavbě od zastavěného území do volné krajiny. Zde však město Kosmonosy uplatňuje tuto obecně platnou zásadu bez ohledu na konkrétní podmínky v dané oblasti západních Kosmonos. V dané oblasti není možné se zástavbou pokračovat do volné krajiny. Plochy se sice nacházejí na okraji katastrálního území a může se tak zdát, že zástavba bude pokračovat „do přírody“. Za hranicí katastrálního území se však nachází katastrální území města Mladá Boleslav. Oblast Ploch z jižní strany přiléhá na oblast občanské vybavenosti v katastrálním území Mladá Boleslav a hobbymarket postavený v jižní části území západních Kosmonos, ze západní strany přiléhají Plochy na hranici katastrálního území Kosmonos a Mladé Boleslavi. Z územního plánu Mladé Boleslavi je patrné, že území při západní hranici Ploch, je určeno k bezprostřední zástavbě. Město Mladá Boleslav navíc nepočítá se změnou ani v aktuálně projednávaném územním plánu, jehož vyhotovení je dostupné v internetových stránkách města Mladá Boleslav.

3.6 Z východní strany Plochy, od které je vedena Etapizace A, přiléhají Plochy na zástavbu směřující od zastavěné části Kosmonos, v severní části Plochy navazují a přecházejí do oblasti rodinných domků a městské zástavby. V dané oblasti tak s ohledem na výše uvedené neexistuje možnost vést plánovanou zástavbu od „zástavby do volné krajiny“. Celá oblast Ploch je určena k zástavbě a Etapizace A je opatřením sledujícími nejnovější trendy, nicméně bez aplikace na konkrétní podmínky konkrétní oblasti postrádá svého smyslu. Dle Navrhovatele nebylo toto dostatečně zhodnoceno a domnívá se, že k Etapizaci A došlo bez zohlednění situace v přilehlých katastrálních územích.

3.7 Dané opatření v podobě Etapizace A je nepotřebné vzhledem k tomu, že daná lokalita Ploch je jako celek určena k zástavbě, ze všech stran Ploch má dojít či již k zástavbě došlo. Opatření je obecně nástrojem pro ochranu zemědělského půdního fondu i nástrojem k regulaci zástavby směrem do volné krajiny, nicméně v dané oblasti je již jejich uplatnění v této fázi vývoje území Ploch nadbytečné. Pokud by byla tato opatření zavedena dříve, pak by možná byla schopna naplnit dané cíle. V této fázi vývoje území Ploch se však již jedná o nepřiměřený zásah do území Ploch, které se přizpůsobilo stavu podle dlouhodobě platného územního plánu města Kosmonosy.

3.8 Připravovaným novým územním plánem je zasahováno i do legitimních očekávání vlastníků pozemků na území Ploch. A to jak vlastníků pozemků, tak na těchto pozemcích hospodařících zemědělců, jejichž očekávání jsou spíše opačná, než jak určuje Etapizace A.

3.9 Je v kompetenci města Kosmonosy nahradit platný územní plán. Je ovšem otázkou, zda není úprava územního plánu, která v podstatě znemožní řádné dokončení již běžících stavebních řízení zahájených v souladu s předchozím územním plánem, přílišným zásahem.

Z tohoto důvodu je tak třeba především dbát na řádné zvážení proporcionality celého zásahu. V souladu s judikaturou NSS neodůvodněné etapizace právě z důvodů uvedených v územním plánu nepoživají ochrany.

3.10 V neposlední řadě upravuje nový územní plán způsob realizace práva užívat pozemky, které je jedním z vlastnických práv. Jde o zásah do vlastnického práva, jehož důsledkem je i finanční ztráta při zamýšlených dispozicích s pozemky na Plochách. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo dosud ze strany města Kosmonosy nijak bráněno. Zavedením Etapizace A výstavby došlo k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti. Regulace prodlužuje dobu realizace stavebních prací, čímž se zvyšují negativní dopady na životní prostředí i na obyvatele žijící v přilehlém již zastavěném území, které tvoří převážně rodinné domy. Více je tak narušován výkon práv třetích osob v okolí. Hluk a prach ze stavební činnosti, která bude vedena na etapy Etapizací A výrazně sníží pohodu bydlení v oblasti západních Kosmonos. Nakonec se zvyšují i, a to zcela bezdůvodně, i finanční náklady stavebníků a znemožňuje se realizace prostorově větších projektů, které by umožnily jednotný a estetický ráz daných Ploch a umožnily volný a vizuálně přijatelný přechod ze zástavby rodinných domů v severní části Ploch do ploch občanského vybavení — komerční zařízení plošné a ploch občanské vybavenosti, s nimiž sousedí Plochy směrem na jih k městu Mladá Boleslav.

3.11 Dalším významným faktem je, že výstavba v oblasti Debře bude infrastrukturně napojena na Město Kosmonosy. Je pak ekonomické spojit výstavbu v části Debř s výstavbou v oblasti Ploch, aby nedocházelo k navýšení nákladů a prodlužování celého stavebního procesu. V kontextu výstavby v části Debř tak Etapizace A je ve smyslu svých cílů uvedených v bodu I.4 kontraproduktivní a jeví se jako pouze izolované opatření na území Města Kosmonosy, které nezohledňuje širší vztahy.

3.12 Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může sice, i dle judikatury, územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném územním plánem, ovšem pouze v případě, že nepřesáhnou spravedlivou míru; Navrhovatel tak legitimně očekává, že bude respektována ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu, kdy „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady. Toto se však dle Navrhovatele v případě určení Ploch do Etapizace A neděje. Dané opatření není v daném území Ploch přiměřeným, nadbytečně reguluje podmínky v území a vytyčuje cíle, které není možné jeho uplatněním splnit, a tak nelze ani spravedlivě požadovat takovou míru zásahu do práv vlastníků pozemků na území Ploch.

3.13 Následek opatření Etapizace A není úměrný sledovanému cíli. Následek, kterým je zásah do dlouhodobého klidného uspořádání vztahů v oblasti, by mohl být úměrný sledovanému cíli, pokud by se sledovaným opatřením, Etapizací A, dalo dosáhnout cíle. Nicméně Navrhovatel má za to, jak uvádí výše, že zástavbu nelze vést směrem do volné krajiny a že obecně uloženým opatřením nelze cílů dle Odůvodnění na konkrétním území Ploch dosáhnout. Opatření Etapizace A jsou pro aplikaci v daném území Ploch nevhodná.

3.14 Opatření jsou nevhodná pro splnění svého cíle. Volba toho, na jakých Plochách dojde k Etapizaci A, nikterak neodpovídá faktické situaci v daném území Ploch a je volena zcela libovolně. Opatření obecné povahy, územní plán, je diskriminačním a svévolným, když je z údajů o půdě patrné, že plocha určená k nejrychlejšímu zastavení je trvale obhospodařována

a není zde tak bezodkladný zájem na další výstavbě, zatímco plocha, která je zařazena až do 3. etapy, je připravována k bezprostřední zástavbě, např. již zde byly odděleny pozemky pro umístění pozemních komunikací a v rámci připravovaného záměru je odsouhlaseno odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

3.15 Opatření Etapizace A nejsou způsobilá dosáhnout svému hlavnímu cíli, tedy ochrany zemědělské půdy, když aplikace těchto opatření, naprosto evidentně povede k zvyšování tlaku na dosud hospodařící zemědělce, aby byla započata výstavba na území Ploch na jimi obhospodařovaných pozemcích, jež mají být zastavěny jako první. Tento efekt Etapizace A se jeví Navrhovateli jako zcela zbytečně vyvolávání nepříjemností mezi vlastníky pozemků Ploch, když nakonec má dojít k zastavení v celé oblasti Ploch. Zavedení Etapizace A tak dlouhodobě na celkovou výstavbu připravovaném území tak nemá pozitivní efekt.

3.16 Jelikož zjevně bude i část výstavby obytného bydlení, jež bude vystaveno na západní straně od hranic katastrálních území (Debr), infrastrukturně závislé na Městu Kosmonosy, nelze předpokládat, že dojde k úspoře nákladů nebo ke snížení rušení výstavbou. Výsledek bude zřejmě opačný, neboť výstavba infrastruktury bude patrně zahájena bez ohledu na Etapizaci A.

3.17 Trvání na Etapizaci A v tomto území není nikterak ospravedlnitelné. Vždy by mělo být zavedení Etapizace A zváženo vzhledem ke vztahům k danému území Ploch a posouzena jeho vhodnost zcela konkrétně. Nelze pouze obecně rozhodnout o Etapizaci A bez ohledu na konkrétní důsledky. Ne vždy jsou pro každé území obecně platné zásady ochrany zemědělského fondu a etapizace nejvhodnějším řešením. Území v poslední fázi Etapizace A by navíc při zachování platného územního plánu nebylo „osamělým ostrůvkem zástavby“, naopak, vhodně bude spojovat zástavbu rodinných domků na jeho severní části s nákupní zónou s hobbymarketem v jeho jižní části. Západní část území označeného jako plocha Z14 sousedí přímo s katastrálním územím Mladá Boleslav. Ani zde nevystupuje toto území jako „osamělý ostrov“ zástavby, a to vzhledem k tomu, že v územním plánu města Mladá Boleslav je území sousedící s územím plochy Z14 určeno k bezprostřední zástavbě. Pokud je tak etapizací v daném území sledován cíl přiměřené zástavby a její estetický dojem, pak takové opatření je z hlediska jeho proporcionality naprosto neoprávněné, nepřiměřené a nevhodné k uskutečnění jím vytyčených cílů. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo nijak dosud bráněno a příprava stavebních záměrů na daném území byla ze strany města Kosmonosy vítána. Zavedením etapizace výstavby v území ploch dochází k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti.

3.18 Opatření zavedení Etapizace A je pro navržený účel nevhodné. Etapizace A v území nezohledňuje navrženou kostru místních a obslužných pozemních komunikací navržených v plochách PX uvnitř území dotčeného Etapizací A a neumožňuje tak jejich hospodárné využití s možností zástavby po obou krajnicích v téže etapě. Etapizace je tak navržena nahodile bez územních a hospodářských souvislostí, kdy obec či investor je nucen v rámci jedné etapy pozemní komunikace vystavět bez možnosti jejich oboustranného, a tedy i hospodárného využití, jak z hlediska vynaložených finančních prostředků, tak i z hlediska ochrany zemědělské půdy. Návrh etapizace je nevhodný a neplní svůj účel. Návrh je pro svou nevhodnost v rozporu s úkoly územního plánování dle písm. c) stavebního zákona.

3.19 Etapizace je pro ochranu zemědělské půdy použita neúčelně a nevhodně. Ačkoli etapizace sleduje ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu, nebylo zohledněno hlavní hledisko ochrany ZPF, a to kvalita zabírané zemědělské půdy charakterizovaná třídou její ochrany. Není navrženo žádné opatření vedoucí k přednostnímu využití ploch s nízkou kvalitou půdy před plochami s vyšší třídou ochrany zemědělské půdy. Plochy 1. etapy Etapizace B-I jsou I. třídy ochrany, 2. etapa B2 pak částečně I. třídy, částečně III. třídy. V Etapizaci D je v I. etapě zabírána půda IV. třídy ochrany, II. etapa pak III. třídy. Všechny tyto etapy mohou ve skutečnosti být využity dříve než např. 2. či 3. etapa Etapizace A s mnohem nižší kvalitou zemědělské půdy. Etapizace tak není účelná a jako opatření pro ochranu ZPF je použita

nevhodně. Ve výkresové části ÚP navíc není dodrženo ve výkrese II.3 barevné odlišení tříd ochrany ZPF, tak jak je zaznačeno v legendě, není tak na první pohled zřejmé, že v jsou v některých případech navržené etapizace zabírány plochy požívací I. třídy ochrany, aniž by byly etapizací chráněny, návrh tak není přehledný a dostatečně odůvodněný.

3.20 Návrh podmínek pro zahájení využití v území v jednotlivých etapách etapizace A je neproporcionální a nepřiměřený, neboť dává do souvislosti jevy, které spolu ve skutečnosti nesouvisí a nepřiměřeně tak zasahuje do reálné možnosti využít vymezené zastavitelné území k zástavbě způsobem využití, ke kterému je plocha určena. Tato stanovená souvislost je však v různých územích se stanovenou etapizací různá, a to nahodilým způsobem. V jiných zastavitelných územích, kde taktéž dochází k záborům zemědělské půdy (např. plochy Z65a, Z65B), pak není etapizace navržena vůbec, opatření je tak nahodilé a diskriminační. Možnost využití území v rámci následné etapy je v návrhu ÚP vázána na splnění podmínky vydání kolaudačního souhlasu (souhlasu s užíváním) pro 80% území předchozí etapy, přitom v Etapizaci A dochází v území k mísení funkcí (způsobu využití území) mezi jednotlivými etapami a do území je tak vnesena souvislost mezi zástavbou různého způsobu využití, aniž by to bylo cílem navržené etapizace dle jejího odůvodnění, a aniž by tato souvislost byla opodstatněná a logická. Je tomu dokonce naopak. Např. pro možnost využití III. Etapy vymezené v plochách obytných či smíšených Etapizace A bude nutno využít 80% území v plochách komerčních, tedy možnost využití ploch pro bydlení dle etapizace nastane až po naplnění jiného nesouvisícího území stavbami komerčními či občanské vybavenosti. Přitom v jiných zastavitelných plochách téhož návrhu Územního plánu je etapizace vázána na plochy stejného účelu využití. Např. Etapizace B v jiných zastavitelných plochách po etapě bydlení umožňuje využít následnou etapu taktéž ploch pro bydlení. V dalších zastavitelných plochách, např. plochách pro průmysl a skladování, etapizace není navržena vůbec. V těchto plochách snad není potřeba chránit zemědělskou půdu před nesystematickým zastavěním? Opatření je diskriminační, neboť nepřístupuje k vlastníkům zemědělské půdy a stavebníkům v různých ekonomických odvětvích stejným způsobem. Předpokládá, že plochy lehké výroby Z 65A, Z65B budou zastavěny postupně, logicky a šetrně k zemědělské půdě a krajině i bez etapizace, zatímco jiné plochy určené k využití pro jiné ekonomické odvětví (SM či OM - obchod, služby, či BI bydlení) omezuje opatřeními s neúčelně navrženou etapizací.

3.21 Kosmonosy jsou součástí vymezené rozvojové osy OS3, která byla vymezena dle Politiky územního rozvoje PÚR — ve znění Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky, která nabyla účinnosti 1.9.2021, a je závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s 31 odst. 4 stavebního zákona. Rozvojová osa byla vymezena takto:

„OS3 Rozvojová osa Praha—Liberec—hranice ČR/Německo, Polsko (—Görlitz/Zgorzelec)
Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D10 a silnice I/35. Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicí D10 a silnicí I/35. při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

Dle úkolů stanovených PÚR bodem (39) Úkoly pro územní plánování:

- a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí. ”

V souladu s očekávaným intenzivním využitím území jsou plochy vymezeny přednostně s vazbou na dopravní infrastrukturu, to platí pro zastavitelné území a vymezené plochy VL lehké výroby, proporcionálně však lze s rozvojem hospodářského pilíře očekávat také rozvoj bydlení

a ostatních komerčních aktivit. Navrženou etapizací je rovnoměrnému kontinuálnímu rozvoji ve všech oblastech rozvoje území neúčelně bráněno. Pokud není stanovena etapizace u rozvoje výrobních ploch (Z 65 a, Z65B), není opodstatněné stanovovat etapizaci pro komerční plochy, plochy smíšené či plochy pro bydlení, jako je tomu ploch dotčených etapizací, zejména Etapizace A.

IV. Návrh

4.1 Navrhovatel tak s ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti žádá o ponechání daného území Ploch beze změny proti stávajícímu územnímu plánu, tj. o ponechání jakožto zastavitelného území bez etapizace, plochy označené v návrhu územního plánu jako Z07, Z09, Z IO, Z87, Z11, Z12, Z14, Z13, vymezené v plochách BI, SM, OM. Jedná se o plochy vymezené stávajícím územním plánem jako

- i) Z33 a BI (Na pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na severu navazující na stávající bytovou zástavbu;
- ii) SM (Na pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, z jihu navazující na výše uvedenou zónu BI;
- iii) OV (Na pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně podél n trasy komunikace I/38); vše v území místně označované jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“.

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na umístění zastavitelných ploch mezi zástavbou a ze západu na území města Mladá Boleslav navrženými zastavitelnými plochami bez etapizace není nutné navrhovat pro dané území etapizaci. Navíc v daném území probíhají již územní řízení, po jejichž vydání dojde k realizaci výstavby při hranici správního území Kosmonosy, dále od stávající zástavby.

10

Zdeněk Piskáč

Text námítky:

podávám námítky proti návrhu územního plánu Kosmonosy

I. Změna v území „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“

Navrhovatel je vlastníkem výše uvedených dotčených pozemků či staveb v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“). Vzhledem k této skutečnosti v souladu se Stavebním zákonem si Navrhovatel dovoluje podat následující námítky proti návrhu územního plánu (dále jen „Námítky“) projednávaném při veřejném projednání dne 22.6.2022 .

1.2 Navrhovatel nesouhlasí s návrhem nového územního plánu města Kosmonosy ve znění zveřejněném dne 20.5.2022 na úřední desce Města Kosmonosy, kdy návrhem nového územního plánu města Kosmonosy dochází ke změnám podmínek využití ploch označených ve stávající územně plánovací dokumentaci jako:

- Z33 a BI (Na Pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na sever navazující na stávající bytovou zástavbu (Navržen pro individuální rodinnou zástavbu);
- SM (Na Pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, ze severu navazující na výše uvedenou zónu BI (Navržen jako smíšená zóna — prolínání drobné řemeslné výroby, služeb a bydlení);

- OV (Na Pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně a jižně podél navržené trasy komunikace I/38 (Navržen jako zóna občanské vybavenosti bezprostředně navazující na zástavbu Mladé Boleslavi. Zároveň tvoří hlukovou bariéru silnice I/38); vše v území místně označovaném jako „Pod Debrskou silnicí“ a „Na Pískách“ (dále označené jako „Plochy“).

I.3 V aktuálně projednávaném novém územním plánu pro katastrální území Kosmonosy jsou v hlavním výkresu 1 2a vymezené Plochy pod označením Z07, Z09, Z10, Z87, Z1 3, Z14, Z1 I, Z12 přičemž toto území, na němž se nacházejí Plochy, je nově omezeno stanovením pořadí změn v území Ploch v oblastech označených Z07, Z09, no, Z87, Z13, Z14, Z1 1, Z12 tak, jak ho vymezuje kapitola N: Stanovení pořadí změn v území a v grafické části UP ve výkresu 1.4. Výkres pořadí změn v území. V odůvodnění nového územního plánu zveřejněném pod názvem UP Kosmonosy návrh VP _odůvodnění (dále jen „Odůvodnění“), které je nově zařazuje mezi plošně rozsáhlé plochy změn (zpravidla zastavitelné plochy) a určuje pro ně pořadí změn v území.

I.4 Podle Odůvodnění představují rozsáhlé plochy pod Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 plošně významný zábor volné krajiny se zvýšenými nároky na zábory zemědělského půdního fondu a stanovuje pro ně pořadí změn v území (etapizace) a aplikuje ji primárně jako nástroj ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného a účelného nakládání s ním. Pořadí změn v území (dále jen „Etapizace“) je dle Odůvodnění dále zavedeno z důvodu zajištění logického a racionálního postupu výstavby v plochách tak, aby výstavba postupovala vždy důsledně postupně ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny, přičemž vytyčeným cílem dle Odůvodnění

- zabránit vysoké míře rozestavěnosti území, tedy zabránit, aby výstavba probíhala naráz nahodile na velké ploše území a naopak zajistit, aby se výstavba vždy koncentrovala do území v bezprostřední vazbě na zastavěné území;
- hospodárné nakládání s veřejnými rozpočty a hospodárné využívání veřejné dopravní a technické infrastruktury, kdy postupný rozvoj zástavby od zastavěného území do volné krajiny umožňuje vždy napojení dané plochy na stabilizovanou veřejnou infrastrukturu přilehlého zastavěného území, bez zásadních vyvolaných veřejných investic.

I.5 Dané území, na kterém se Plochy nacházejí, je označeno v Odůvodnění jako Kosmonosy — západ a Odůvodnění k tomuto území konkrétně uvádí, že dané zastavitelné plochy smíšené městské a plochy městského a příměstského bydlení na západním okraji Kosmonos představují i plošně nejvýznamnější navrhovaný rozvoj sídla Kosmonosy. Vzhledem k tomu, že rozvoj je navržen v okrajové poloze města, je žádoucí rozvoj v daných plochách koordinovat tak, aby byl zajištěn logický postup výstavby od zastavěného území směrem do volné krajiny dále na západ. Navržená Etapizace je zárukou, že výstavba v plochách bude vždy přednostně probíhat ve vazbě na stávající zástavbu, a že nikdy nedojde k rozestavěnosti v izolované poloze ve volné krajině (dále jen „Etapizace A“).

1.6 Navrhovatel nesouhlasí s touto změnou v území, Etapizací A na Plochách, jež obsahuje návrh nového územního plánu tak, jak jsou popsány výše v bodech I.3 až I.5 Námitek, kdy v rozvojové oblasti v urbanisticky vhodné poloze pod ul. Debrská vymezuje návrh nového územního plánu Plochy jako území podléhající Etapizaci A.

II. Přiměřenost zřízení Etapizace A

2.1 Při přípravě nového územního plánu a zjišťování vhodnosti dané změny Ploch v území mělo město Kosmonosy jako jednu z nutných součástí posouzení změn v území posoudit i povahu daného opatření z hlediska jeho proporcionality, tedy přiměřenosti dané právní regulace v širším slova smyslu 1 . Město Kosmonosy by tak mělo při přípravě nového územního plánu zkoumat, zda územní plán jakožto opatření obecné povahy, a v jeho části tedy i Etapizace A a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů). V neposlední řadě je také nutné zkoumat, zda je

následek daného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu) vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti) . Navrhovatel se domnívá, že daná opatření v rámci nového územního plánu pro Plochy, tedy Etapizace A, je nepřiměřená a nelze předpokládat, že naplní sledovaný cíl tak, jak vyplývá z Odůvodnění viz bod 1.3 až 1.5. Námitky, a vyjadřuje se k jednotlivým kritériím, jež by měla být zvážena.

III. Hodnocení Etapizace A

3.1 Územní plán města Kosmonosy dlouhodobě se zástavbou v území Ploch počítá a omezovat výstavbu v území Ploch není potřebné, což z Etapizace A činí nadbytečné opatření. Navrhovatel se domnívá, že nástroje ochrany zemědělského půdního fondu, a to zejména etapizace, zde byly použity bez zvážení toho, aby jejich použití bylo vhodné v daném konkrétním územím. Využívání nástrojů v podobě územních rezerv a etapizace se v posledních letech stává vzrůstajícím trendem. Navrhovatel se tak domnívá, že město Kosmonosy pouze podléhá nejnovějším trendům bez uvážení potřeb dané oblasti a západních Kosmonos.

3.2 V návrhu nového územního plánu a jeho Odůvodnění zcela chybí jakékoli konkrétní a místně vztažené závěry, které by takovou změnu územního plánu odůvodňovaly. I v samotném Odůvodnění jsou cíle, tak jak jsou ostatně i uvedeny výše v bodě 1.4 a 1.5 Námitky, vytyčeny velmi obecně. V Odůvodnění se hovoří o etapizaci jako o nástroji ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného a účelného nakládání s ním. Je tak zvolen nástroj ochrany, nikterak však není odůvodněno, zda v daném území může vést k danému cíli.

3.3 V území Ploch takový nástroj však nikterak k ochraně zemědělského půdního fondu nepovede. Veškeré Plochy jsou určeny k zástavbě a jak vyplývá z veřejně dostupných údajů, konkrétně z registru půdy v dané oblasti, nejzápadnější část Ploch již z velké části v současnosti není obhospodařována a neprobíhá na ní žádná zemědělská činnost, oproti tomu, na východní část území Etapizace A stále dochází k zemědělské činnosti a obhospodařování půdy. Tedy přesně proti logice Etapizace A. Paradoxně tak dojde k situaci, kdy vzhledem k tomu, že se území neponechává volně svému přirozenému vývoji, bude nejprve vzrůstat tlak na ukončení zemědělských činností na pozemcích určených v prvních fázích Etapizace A, a teprve poté se určí k výstavbě území již nyní neobhospodařované. Nástroj, který tak má být určen k ochraně půdního fondu a zemědělské půdy, tak v konkrétním případě na území ploch selhává, je dokonce kontraproduktivním.

3.4 Dále je třeba uvést, že ani orgán ochrany zemědělského půdního fondu neměl námitky proti nezemědělskému využití.

3.5 Další z argumentů v Odůvodnění je trvání na logicky probíhající zástavbě od zastavěného území do volné krajiny. Zde však město Kosmonosy uplatňuje tuto obecně platnou zásadu bez ohledu na konkrétní podmínky v dané oblasti západních Kosmonos. V dané oblasti není možné se zástavbou pokračovat do volné krajiny. Plochy se sice nacházejí na okraji katastrálního území a může se tak zdát, že zástavba bude pokračovat „do přírody“. Za hranicí katastrálního území se však nachází katastrální území města Mladá Boleslav. Oblast Ploch z jižní strany přiléhá na oblast občanské vybavenosti v katastrálním území Mladá Boleslav a hobbymarket postavený v jižní části území západních Kosmonos, ze západní strany přiléhají Plochy na hranici katastrálního území Kosmonos a Mladé Boleslavi. Z územního plánu Mladé Boleslavi je patrné, že území při západní hranici Ploch, je určeno k bezprostřední zástavbě. Město Mladá Boleslav navíc nepočítá se změnou ani v aktuálně projednávaném územním plánu, jehož vyhotovení je dostupné v internetových stránkách města Mladá Boleslav.

3.6 Z východní strany Plochy, od které je vedena Etapizace A, přiléhají Plochy na zástavbu směřující od zastavěné části Kosmonos, v severní části Plochy navazují a přecházejí do oblasti rodinných domků a městské zástavby. V dané oblasti tak s ohledem na výše uvedené neexistuje možnost vést plánovanou zástavbu od „zástavby do volné krajiny“. Celá oblast Ploch je určena k zástavbě a Etapizace A je opatřením sledujícími nejnovější trendy, nicméně

bez aplikace na konkrétní podmínky konkrétní oblasti postrádá svého smyslu. Dle Navrhovatele nebylo toto dostatečně zhodnoceno a domnívá se, že k Etapizaci A došlo bez zohlednění situace v přilehlých katastrálních územích.

3.7 Dané opatření v podobě Etapizace A je nepotřebné vzhledem k tomu, že daná lokalita Ploch je jako celek určena k zástavbě, ze všech stran Ploch má dojít či již k zástavbě došlo. Opatření je obecně nástrojem pro ochranu zemědělského půdního fondu i nástrojem k regulaci zástavby směrem do volné krajiny, nicméně v dané oblasti je již jejich uplatnění v této fázi vývoje území Ploch nadbytečné. Pokud by byla tato opatření zavedena dříve, pak by možná byla schopna naplnit dané cíle. V této fázi vývoje území Ploch se však již jedná o nepřiměřený zásah do území Ploch, které se přizpůsobilo stavu podle dlouhodobě platného územního plánu města Kosmonosy.

3.8 Připravovaným novým územním plánem je zasahováno i do legitimních očekávání vlastníků pozemků na území Ploch. A to jak vlastníků pozemků, tak na těchto pozemcích hospodařících zemědělců, jejichž očekávání jsou spíše opačná, než jak určuje Etapizace A.

3.9 Je v kompetenci města Kosmonosy nahradit platný územní plán. Je ovšem otázkou, zda není úprava územního plánu, která v podstatě znemožní řádné dokončení již běžících stavebních řízení zahájených v souladu s předchozím územním plánem, přflšným zásahem. Z tohoto důvodu je tak třeba především dbát na řádné zvážení proporcionality celého zásahu. V souladu judikaturou NSS neodůvodněné etapizace právě z důvodů uvedených v územním plánu nepožívají ochrany.

3.10 V neposlední řadě upravuje nový územní plán způsob realizace práva užívat pozemky, které je jedním z vlastnických práv. Jde o zásah do vlastnického práva, jehož důsledkem je i finanční ztráta při zamýšlených dispozicích s pozemky na Plochách. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo dosud ze strany města Kosmonosy nijak bráněno. Zavedením Etapizace A výstavby došlo k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti. Regulace prodlužuje dobu realizace stavebních prací, čímž se zvyšují negativní dopady na životní prostředí i na obyvatele žijící v přilehlém již zastavěném území, které tvoří převážně rodinné domy. Více je tak narušován výkon práv třetích osob v okolí. Hluk a prach ze stavební činnosti, která bude vedena na etapy Etapizací A výrazně sníží pohodu bydlení v oblasti západních Kosmonos. Nakonec se zvyšují i, a to zcela bezdůvodně, i finanční náklady stavebníků a znemožňuje se realizace prostorově větších projektů, které by umožnily jednotný a estetický ráz daných Ploch a umožnily volný a vizuálně přijatelný přechod ze zástavby rodinných domů v severní části Ploch do ploch občanského vybavení — komerční zařízení plošné a ploch občanské vybavenosti, s nimiž sousedí Plochy směrem na jih k městu Mladá Boleslav.

3.11 Dalším významným faktem je, že výstavba v oblasti Debře bude infrastrukturně napojena na Město Kosmonosy. Je pak ekonomické spojit výstavbu v části Debř s výstavbou v oblasti Ploch, aby nedocházelo k navýšení nákladů a prodlužování celého stavebního procesu. V kontextu výstavby v části Debř tak Etapizace A je ve smyslu svých cílů uvedených v bodu I.4 kontraproduktivní a jeví se jako pouze izolované opatření na území Města Kosmonosy, které nezohledňuje širší vztahy.

3.12 Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může sice, i dle judikatury, územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném územním plánem, ovšem pouze v případě, že nepřesáhnou spravedlivou míru; Navrhovatel tak legitimně očekává, že bude respektována ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu, kdy „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k

omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady. Toto se však dle Navrhovatele v případě určení Ploch do Etapizace A neděje. Dané opatření není v daném území Ploch přiměřeným, nadbytečně reguluje podmínky v území a vytyčuje cíle, které není možné jeho uplatněním splnit, a tak nelze ani spravedlivě požadovat takovou míru zásahu do práv vlastníků pozemků na území Ploch.

3.13 Následek opatření Etapizace A není úměrný sledovanému cíli. Následek, kterým je zásah do dlouhodobého klidného uspořádání vztahů v oblasti, by mohl být úměrný sledovanému cíli, pokud by se sledovaným opatřením, Etapizací A, dalo dosáhnout cíle. Nicméně Navrhovatel má za to, jak uvádí výše, že zástavbu nelze vést směrem do volné krajiny a že obecně uloženým opatřením nelze cílů dle Odůvodnění na konkrétním území Ploch dosáhnout. Opatření Etapizace A jsou pro aplikaci v daném území Ploch nevhodná.

3.14 Opatření jsou nevhodná pro splnění svého cíle. Volba toho, na jakých Plochách dojde k Etapizaci A, nikterak neodpovídá faktické situaci v daném území Ploch a je volena zcela libovolně. Opatření obecné povahy, územní plán, je diskriminačním a svévolným, když je z údajů o půdě patrné, že plocha určená k nejrychlejšímu zastavení je trvale obhospodařována a není zde tak bezodkladný zájem na další výstavbě, zatímco plocha, která je zařazena až do 3. etapy, je připravována k bezprostřední zástavbě, např. již zde byly odděleny pozemky pro umístění pozemních komunikací a v rámci připravovaného záměru je odsouhlaseno odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

3.15 Opatření Etapizace A nejsou způsobila dostát svému hlavnímu cíli, tedy ochraně zemědělské půdy, když aplikace těchto opatření, naprosto evidentně povede k zvyšování tlaku na dosud hospodařící zemědělce, aby byla započata výstavba na území Ploch na jimi obhospodařovaných pozemcích, jež mají být zastavěny jako první. Tento efekt Etapizace A se jeví Navrhovateli jako zcela zbytečné vyvolávání nepříjemností mezi vlastníky pozemků Ploch, když nakonec má dojít k zastavení v celé oblasti Ploch. Zavedení Etapizace A tak dlouhodobě na celkovou výstavbu připravovaném území tak nemá pozitivní efekt.

3.16 Jelikož zjevně bude i část výstavby obytného bydlení, jež bude vystaveno na západní straně od hranic katastrálních území (Debr), infrastrukturně závislé na Městu Kosmonosy, nelze předpokládat, že dojde k úspoře nákladů nebo ke snížení rušení výstavbou. Výsledek bude zřejmě opačný, neboť výstavba infrastruktury bude patrně zahájena bez ohledu na Etapizaci A.

3.17 Trvání na Etapizaci A v tomto území není nikterak ospravedlnitelné. Vždy by mělo být zavedení Etapizace A zváženo vzhledem ke vztahům k danému území Ploch a posouzena jeho vhodnost zcela konkrétně. Nelze pouze obecně rozhodnout o Etapizaci A bez ohledu na konkrétní důsledky. Ne vždy jsou pro každé území obecně platné zásady ochrany zemědělského fondu a etapizace nejvhodnějším řešením. Území v poslední fázi Etapizace A by navíc při zachování platného územního plánu nebylo „osamělým ostrůvkem zástavby“, naopak, vhodně bude spojovat zástavbu rodinných domků na jeho severní části s nákupní zónou s hobbymarketem v jeho jižní části. Západní část území označeného jako plocha Z14 sousedí přímo s katastrálním územím Mladá Boleslav. Ani zde nevystupuje toto území jako „osamělý ostrov“ zástavby, a to vzhledem k tomu, že v územním plánu města Mladá Boleslav je území sousedící s územím plochy Z14 určeno k bezprostřední zástavbě. Pokud je tak etapizací v daném území sledován cíl přiměřené zástavby a její estetický dojem, pak takové opatření je z hlediska jeho proporcionality naprosto neoprávněné, nepřiměřené a nevhodné k uskutečnění jím vytyčených cílů. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo nijak dosud bráněno a příprava stavebních záměrů na daném území byla ze strany města Kosmonosy vítána. Zavedením etapizace výstavby v území ploch dochází k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti.

3.18 Opatření zavedení Etapizace A je pro navržený účel nevhodné. Etapizace A v území nezohledňuje navrženou kostru místních a obslužných pozemních komunikací navržených v plochách PX uvnitř území dotčeného Etapizací A a neumožňuje tak jejich hospodárné využití s možností zástavby po obou krajnicích v téže etapě. Etapizace je tak navržena nahodile bez územních a hospodářských souvislostí, kdy obec či investor je nucen v rámci jedné etapy pozemní komunikace vystavět bez možnosti jejich oboustranného, a tedy i hospodárného využití, jak z hlediska vynaložených finančních prostředků, tak i z hlediska ochrany zemědělské půdy. Návrh etapizace je nevhodný a neplní svůj účel. Návrh je pro svou nehospodárnost v rozporu s úkoly územního plánování dle písm. c) stavebního zákona.

3.19 Etapizace je pro ochranu zemědělské půdy použita neúčelně a nevhodně. Ačkoli etapizace sleduje ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu, nebylo zohledněno hlavní hledisko ochrany ZPF, a to kvalita zabírané zemědělské půdy charakterizovaná třídou její ochrany. Není navrženo žádné opatření vedoucí k přednostnímu využití ploch s nízkou kvalitou půdy před plochami s vyšší třídou ochrany zemědělské půdy. Plochy 1. etapy Etapizace B-I jsou I. třídy ochrany, 2. etapa B2 pak částečně I. třídy, částečně III. třídy. V Etapizaci D je v I. etapě zabírána půda IV. Třídy ochrany, II. etapa pak III. Třídy. Všechny tyto etapy mohou ve skutečnosti být využity dříve než např. 2. či 3. etapa Etapizace A s mnohem nižší kvalitou zemědělské půdy. Etapizace tak není účelná a jako opatření pro ochranu ZPF je použita nevhodně. Ve výkresové části ÚP navíc není dodrženo ve výkrese II.3 barevné odlišení tříd ochrany ZPF, tak jak je zaznačeno v legendě, není tak na první pohled zřejmé, že v jsou v některých případech navržené etapizace zabírány plochy požívací I. třídy ochrany, aniž by byly etapizací chráněny, návrh tak není přehledný a dostatečně odůvodněný.

3.20 Návrh podmínek pro zahájení využití v území v jednotlivých etapách etapizace A je neproporcionální a nepřiměřený, neboť dává do souvislostí jevy, které spolu ve skutečnosti nesouvisí a nepřiměřeně tak zasahuje do reálné možnosti využít vymezené zastavitelné území k zástavbě způsobem využití, ke kterému je plocha určena. Tato stanovená souvislost je však v různých územích se stanovenou etapizací různá, a to nahodilým způsobem. V jiných zastavitelných územích, kde taktéž dochází k záborům zemědělské půdy (např. plochy Z65a, Z65B), pak není etapizace navržena vůbec, opatření je tak nahodilé a diskriminační. Možnost využití území v rámci následné etapy je v návrhu ÚP vázána na splnění podmínky vydání kolaudačního souhlasu (souhlasu s užíváním) pro 80% území předchozí etapy, přitom v Etapizaci A dochází v území k mísení funkcí (způsobu využití území) mezi jednotlivými etapami a do území je tak vnesena souvislost mezi zástavbou různého způsobu využití, aniž by to bylo cílem navržené etapizace dle jejího odůvodnění, a aniž by tato souvislost byla opodstatněná a logická. Je tomu dokonce naopak. Např. pro možnost využití III. Etapy vymezené v plochách obytných či smíšených Etapizace A bude nutno využít 80% území v plochách komerčních, tedy možnost využití ploch pro bydlení dle etapizace nastane až po naplnění jiného nesouvisejícího území stavbami komerčními či občanské vybavenosti. Přitom v jiných zastavitelných plochách téhož návrhu Územní plánu je etapizace vázána na plochy stejného účelu využití. Např. Etapizace B v jiných zastavitelných plochách po etapě bydlení umožňuje využít následnou etapu taktéž ploch pro bydlení. V dalších zastavitelných plochách, např. plochách pro průmysl a skladování, etapizace není navržena vůbec. V těchto plochách snad není potřeba chránit zemědělskou půdu před nesystematickým zastavěním? Opatření je diskriminační, neboť nepřístupuje k vlastníkům zemědělské půdy a stavebníkům v různých ekonomických odvětvích stejným způsobem. Předpokládá, že plochy lehké výroby Z 65A, Z65B budou zastavěny postupně, logicky a šetrně k zemědělské půdě a krajině i bez etapizace, zatímco jiné plochy určené k využití pro jiné ekonomické odvětví (SM či OM - obchod, služby, či BI bydlení) omezuje opatřeními s neúčelně navrženou etapizací.

3.21 Kosmonosy jsou součástí vymezené rozvojové osy OS3, která byla vymezena dle Politiky územního rozvoje PÚR — ve znění Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky, která nabyla účinnosti 1.9.2021, a je závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro

rozhodování v území, v souladu s 31 odst. 4 stavebního zákona. Rozvojová osa byla vymezena takto:

„OS3 Rozvojová osa Praha—Liberec—hranice ČR/Německo, Polsko (—Görlitz/Zgorzelec)
Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D10 a silnice I/35. Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicí D10 a silnicí I/35. při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

Dle úkolů stanovených PÚR bodem (39) Úkoly pro územní plánování:

a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí. ”

V souladu s očekávaným intenzivním využitím území jsou plochy vymezeny přednostně s vazbou na dopravní infrastrukturu, to platí pro zastavitelné území a vymezené plochy VL lehké výroby, proporcionálně však lze s rozvojem hospodářského pilíře očekávat také rozvoj bydlení a ostatních komerčních aktivit. Navrženou etapizací je rovnoměrnému kontinuálnímu rozvoji ve všech oblastech rozvoje území neúčelně bráněno. Pokud není stanovena etapizace u rozvoje výrobních ploch (Z 65 a, Z65B), není opodstatněné stanovovat etapizaci pro komerční plochy, plochy smíšené či plochy pro bydlení, jako je tomu ploch dotčených etapizací, zejména Etapizace A.

IV. Návrh

4.1 Navrhovatel tak s ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti žádá o ponechání daného území Ploch beze změny proti stávajícímu územnímu plánu, tj. o ponechání jakožto zastavitelného území bez etapizace, plochy označené v návrhu územního plánu jako Z07, Z09, Z IO, Z87, Z11, Z12, Z14, Z13, vymezené v plochách BI, SM, OM. Jedná se o plochy vymezené stávajícím územním plánem jako

i) Z33 a BI (Na pískách) 6,7 ha +3,1 ha + 0,5 ha -jižně svažité pozemek na severu navazující na stávající bytovou zástavbu;

ii) SM (Na pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, z jihu navazující na výše uvedenou zónu BI;

iii) OV (Na pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně podél n trasy komunikace I/38); vše v území místně označované jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na umístění zastavitelných ploch mezi zástavbou a ze západu na území města Mladá Boleslav navrženými zastavitelnými plochami bez etapizace není nutné navrhovat pro dané území etapizaci. Navíc v daném území probíhají již územní řízení, po jejichž vydání dojde k realizaci výstavby při hranici správního území Kosmonosy, dále od stávající zástavby.

11

Ing. Lenka Plašilová

Text námítky:

podávám námitky proti návrhu územního plánu Kosmonosy

I. Změna v území „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“

Navrhovatel je vlastníkem výše uvedených dotčených pozemků či staveb v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“). Vzhledem k této skutečnosti v souladu se Stavebním zákonem si Navrhovatel dovoluje podat následující námitky proti návrhu územního plánu (dále jen „Námitky“) projednávaném při veřejném projednání dne 22.6.2022 .

1.2 Navrhovatel nesouhlasí s návrhem nového územního plánu města Kosmonosy ve znění zveřejněném dne 20.5.2022 na úřední desce Města Kosmonosy, kdy návrhem nového územního plánu města Kosmonosy dochází ke změnám podmínek využití ploch označených ve stávající územně plánovací dokumentaci jako:

- Z33 a BI (Na Pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na sever navazující na stávající bytovou zástavbu (Navržen pro individuální rodinnou zástavbu);
- SM (Na Pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, ze severu navazující na výše uvedenou zónu BI (Navržen jako smíšená zóna — prolínání drobné řemeslné výroby, služeb a bydlení);
- OV (Na Pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně a jižně podél navržené trasy komunikace I/38 (Navržen jako zóna občanské vybavenosti bezprostředně navazující na zástavbu Mladé Boleslavi. Zároveň tvoří hlukovou bariéru silnice I/38); vše v území místně označovaném jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“ (dále označené jako „Plochy“).

I.3 V aktuálně projednávaném novém územním plánu pro katastrální území Kosmonosy jsou v hlavním výkresu 1 2a vymezené Plochy pod označením Z07, Z09, Z10, Z87, Z1 3, Z14, Z1 I, Z12 přičemž toto území, na němž se nacházejí Plochy, je nově omezeno stanovením pořadí změn v území Ploch v oblastech označených Z07, Z09, no, Z87, Z13, Z14, Z1 1, Z12 tak, jak ho vymezuje kapitola N: Stanovení pořadí změn v území a v grafické části UP ve výkresu 1.4. Výkres pořadí změn v území. V odůvodnění nového územního plánu zveřejněném pod názvem UP Kosmonosy návrh VP _odůvodnění (dále jen „Odůvodnění“), které je nově zařazuje mezi plošně rozsáhlé plochy změn (zpravidla zastavitelné plochy) a určuje pro ně pořadí změn v území.

I.4 Podle Odůvodnění představují rozsáhlé plochy pod Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 plošně významný zábor volné krajiny se zvýšenými nároky na zábory zemědělského půdního fondu a stanovuje pro ně pořadí změn v území (etapizace) a aplikuje ji primárně jako nástroj ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného a účelného nakládání s ním. Pořadí změn v území (dále jen „Etapizace“) je dle Odůvodnění dále zavedeno z důvodu zajištění logického a racionálního postupu výstavby v plochách tak, aby výstavba postupovala vždy důsledně postupně ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny, přičemž vytyčeným cílem dle Odůvodnění

- zabránit vysoké míře rozestavěnosti území, tedy zabránit, aby výstavba probíhala naráz nahodile na velké ploše území a naopak zajistit, aby se výstavba vždy koncentrovala do území v bezprostřední vazbě na zastavěné území;
- hospodárné nakládání s veřejnými rozpočty a hospodárné využívání veřejné dopravní a technické infrastruktury, kdy postupný rozvoj zástavby od zastavěného území do volné krajiny umožňuje vždy napojení dané plochy na stabilizovanou veřejnou infrastrukturu přilehlého zastavěného území, bez zásadních vyvolaných veřejných investic.

I.5 Dané území, na kterém se Plochy nacházejí, je označeno v Odůvodnění jako Kosmonosy — západ a Odůvodnění k tomuto území konkrétně uvádí, že dané zastavitelné plochy smíšené městské a plochy městského a příměstského bydlení na západním okraji Kosmonos představují i plošně nejvýznamnější navrhovaný rozvoj sídla Kosmonosy. Vzhledem k tomu, že rozvoj je navržen v okrajové poloze města, je žádoucí rozvoj v daných plochách koordinovat tak, aby byl zajištěn logický postup výstavby od zastavěného území směrem do volné krajiny

dále na západ. Navržená Etapizace je zárukou, že výstavba v plochách bude vždy přednostně probíhat ve vazbě na stávající zástavbu, a že nikdy nedojde k rozestavenosti v izolované poloze ve volné krajině (dále jen „Etapizace A”).

1.6 Navrhovatel nesouhlasí s touto změnou v území, Etapizací A na Plochách, jež obsahuje návrh nového územního plánu tak, jak jsou popsány výše v bodech I.3 až I.5 Námitek, kdy v rozvojové oblasti v urbanisticky vhodné poloze pod ul. Debřská vymezuje návrh nového územního plánu Plochy jako území podléhající Etapizaci A.

II. Přiměřenost zřízení Etapizace A

2.1 Při přípravě nového územního plánu a zjišťování vhodnosti dané změny Ploch v území mělo město Kosmonosy jako jednu z nutných součástí posouzení změn v území posoudit i povahu daného opatření z hlediska jeho proporcionality, tedy přiměřenosti dané právní regulace v širším slova smyslu 1. Město Kosmonosy by tak mělo při přípravě nového územního plánu zkoumat, zda územní plán jakožto opatření obecné povahy, a v jeho části tedy i Etapizace A a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů). V neposlední řadě je také nutné zkoumat, zda je následek daného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu) vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti). Navrhovatel se domnívá, že daná opatření v rámci nového územního plánu pro Plochy, tedy Etapizace A, je nepřiměřená a nelze předpokládat, že naplní sledovaný cíl tak, jak vyplývá z Odůvodnění viz bod I.3 až I.5. Námitek, a vyjadřuje se k jednotlivým kritériím, jež by měla být zvážena.

III. Hodnocení Etapizace A

3.1 Územní plán města Kosmonosy dlouhodobě se zástavbou v území Ploch počítá a omezovat výstavbu v území Ploch není potřebné, což z Etapizace A činí nadbytečné opatření. Navrhovatel se domnívá, že nástroje ochrany zemědělského půdního fondu, a to zejména etapizace, zde byly použity bez zvážení toho, aby jejich použití bylo vhodné v daném konkrétním území. Využívání nástrojů v podobě územních rezerv a etapizace se v posledních letech stává vzrůstajícím trendem. Navrhovatel se tak domnívá, že město Kosmonosy pouze podléhá nejnovějším trendům bez uvážení potřeb dané oblasti a západních Kosmonos.

3.2 V návrhu nového územního plánu a jeho Odůvodnění zcela chybí jakékoli konkrétní a místně vztahované závěry, které by takovou změnu územního plánu odůvodňovaly. I v samotném Odůvodnění jsou cíle, tak jak jsou ostatně i uvedeny výše v bodě I.4 a I.5 Námitek, vytyčeny velmi obecně. V Odůvodnění se hovoří o etapizaci jako o nástroji ochrany zemědělského půdního fondu a hospodářného a účelného nakládání s ním. Je tak zvolen nástroj ochrany, nikterak však není odůvodněno, zda v daném území může vést k danému cíli.

3.3 V území Ploch takový nástroj však nikterak k ochraně zemědělského půdního fondu nepovede. Veškeré Plochy jsou určeny k zástavbě a jak vyplývá z veřejně dostupných údajů, konkrétně z registru půdy v dané oblasti, nejzápadnější část Ploch již z velké části v současnosti není obhospodařována a neprobíhá na ní žádná zemědělská činnost, oproti tomu, na východní část území Etapizace A stále dochází k zemědělské činnosti a obhospodařování půdy. Tedy přesně proti logice Etapizace A. Paradoxně tak dojde k situaci, kdy vzhledem k tomu, že se území neponechává volně svému přirozenému vývoji, bude nejprve vzrůstat tlak na ukončení zemědělských činností na pozemcích určených v prvních fázích Etapizace A, a teprve poté se určí k výstavbě území již nyní neobhospodařované. Nástroj, který tak má být určen k ochraně půdního fondu a zemědělské půdy, tak v konkrétním případě na území ploch selhává, je dokonce kontraproduktivním.

3.4 Dále je třeba uvést, že ani orgán ochrany zemědělského půdního fondu neměl námitky proti nezemědělskému využití.

3.5 Další z argumentů v Odůvodnění je trvání na logicky probíhající zástavbě od zastavěného území do volné krajiny. Zde však město Kosmonosy uplatňuje tuto obecně platnou zásadu bez ohledu na konkrétní podmínky v dané oblasti západních Kosmonos. V dané oblasti není možné se zástavbou pokračovat do volné krajiny. Plochy se sice nacházejí na okraji katastrálního území a může se tak zdát, že zástavba bude pokračovat „do přírody“. Za hranicí katastrálního území se však nachází katastrální území města Mladá Boleslav. Oblast Ploch z jižní strany přiléhá na oblast občanské vybavenosti v katastrálním území Mladá Boleslav a hobbymarket postavený v jižní části území západních Kosmonos, ze západní strany přiléhají Plochy na hranici katastrálního území Kosmonos a Mladé Boleslavi. Z územního plánu Mladé Boleslavi je patrné, že území při západní hranici Ploch, je určeno k bezprostřední zástavbě. Město Mladá Boleslav navíc nepočítá se změnou ani v aktuálně projednávaném územním plánu, jehož vyhotovení je dostupné v internetových stránkách města Mladá Boleslav.

3.6 Z východní strany Plochy, od které je vedena Etapizace A, přiléhají Plochy na zástavbu směřující od zastavěné části Kosmonos, v severní části Plochy navazují a přecházejí do oblasti rodinných domků a městské zástavby. V dané oblasti tak s ohledem na výše uvedené neexistuje možnost vést plánovanou zástavbu od „zástavby do volné krajiny“. Celá oblast Ploch je určena k zástavbě a Etapizace A je opatřením sledujícím nejnovější trendy, nicméně bez aplikace na konkrétní podmínky konkrétní oblasti postrádá svého smyslu. Dle Navrhovatele nebylo toto dostatečně zhodnoceno a domnívá se, že k Etapizaci A došlo bez zohlednění situace v přilehlých katastrálních územích.

3.7 Dané opatření v podobě Etapizace A je nepotřebné vzhledem k tomu, že daná lokalita Ploch je jako celek určena k zástavbě, ze všech stran Ploch má dojít či již k zástavbě došlo. Opatření je obecně nástrojem pro ochranu zemědělského půdního fondu i nástrojem k regulaci zástavby směrem do volné krajiny, nicméně v dané oblasti je již jejich uplatnění v této fázi vývoje území Ploch nadbytečné. Pokud by byla tato opatření zavedena dříve, pak by možná byla schopna naplnit dané cíle. V této fázi vývoje území Ploch se však již jedná o nepřiměřený zásah do území Ploch, které se přizpůsobilo stavu podle dlouhodobě platného územního plánu města Kosmonosy.

3.8 Přípravovaným novým územním plánem je zasahováno i do legitimních očekávání vlastníků pozemků na území Ploch. A to jak vlastníků pozemků, tak na těchto pozemcích hospodařících zemědělců, jejichž očekávání jsou spíše opačná, než jak určuje Etapizace A.

3.9 Je v kompetenci města Kosmonosy nahradit platný územní plán. Je ovšem otázkou, zda není úprava územního plánu, která v podstatě znemožní řádné dokončení již běžících stavebních řízení zahájených v souladu s předchozím územním plánem, přlišným zásahem. Z tohoto důvodu je tak třeba především dbát na řádné zvážení proporcionality celého zásahu. V souladu s judikaturou NSS neodůvodněné etapizace právě z důvodů uvedených v územním plánu nepoživají ochrany.

3.10 V neposlední řadě upravuje nový územní plán způsob realizace práva užívat pozemky, které je jedním z vlastnických práv. Jde o zásah do vlastnického práva, jehož důsledkem je i finanční ztráta při zamýšlených dispozicích s pozemky na Plochách. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo dosud ze strany města Kosmonosy nijak bráněno. Zavedením Etapizace A výstavby došlo k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti. Regulace prodlužuje dobu realizace stavebních prací, čímž se zvyšují negativní dopady na životní prostředí i na obyvatele žijící v přilehlém již zastavěném území, které tvoří převážně rodinné domy. Více je tak narušován výkon práv třetích osob v okolí. Hluk a prach ze stavební činnosti, která bude vedena na etapy Etapizací A výrazně sníží pohodu bydlení v oblasti západních Kosmonos. Nakonec se zvyšují i, a to zcela bezdůvodně, i finanční náklady stavebníků a znemožňuje se realizace prostorově větších projektů, které by umožnily jednotný a estetický ráz daných Ploch a umožnily volný a vizuálně přijatelný přechod ze zástavby rodinných domů v severní části Ploch do ploch občanského vybavení — komerční zařízení plošné a ploch občanské vybavenosti, s nimiž sousedí Plochy směrem na jih k městu Mladá Boleslav.

3.11 Dalším významným faktem je, že výstavba v oblasti Debře bude infrastrukturně napojena na Město Kosmonosy. Je pak ekonomické spojit výstavbu v části Debř s výstavbou v oblasti Ploch, aby nedocházelo k navýšení nákladů a prodlužování celého stavebního procesu. V kontextu výstavby v části Debř tak Etapizace A je ve smyslu svých cílů uvedených v bodu I.4 kontraproduktivní a jeví se jako pouze izolované opatření na území Města Kosmonosy, které nezohledňuje širší vztahy.

3.12 Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může sice, i dle judikatury, územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném územním plánem, ovšem pouze v případě, že nepřesáhnou spravedlivou míru; Navrhovatel tak legitimně očekává, že bude respektována ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu, kdy „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady. Toto se však dle Navrhovatele v případě určení Ploch do Etapizace A neděje. Dané opatření není v daném území Ploch přiměřeným, nadbytečně reguluje podmínky v území a vytýčuje cíle, které není možné jeho uplatněním splnit, a tak nelze ani spravedlivě požadovat takovou míru zásahu do práv vlastníků pozemků na území Ploch.

3.13 Následek opatření Etapizace A není úměrný sledovanému cíli. Následek, kterým je zásah do dlouhodobého klidného uspořádání vztahů v oblasti, by mohl být úměrný sledovanému cíli, pokud by se sledovaným opatřením, Etapizací A, dalo dosáhnout cíle. Nicméně Navrhovatel má za to, jak uvádí výše, že zástavbu nelze vést směrem do volné krajiny a že obecně uloženým opatřením nelze cílů dle Odůvodnění na konkrétním území Ploch dosáhnout. Opatření Etapizace A jsou pro aplikaci v daném území Ploch nevhodná.

3.14 Opatření jsou nevhodná pro splnění svého cíle. Volba toho, na jakých Plochách dojde k Etapizaci A, nikterak neodpovídá faktické situaci v daném území Ploch a je volena zcela libovolně. Opatření obecné povahy, územní plán, je diskriminačním a svévolným, když je z údajů o půdě patrné, že plocha určená k nejrychlejšímu zastavení je trvale obhospodařována a není zde tak bezodkladný zájem na další výstavbě, zatímco plocha, která je zařazena až do 3. etapy, je připravována k bezprostřední zástavbě, např. již zde byly odděleny pozemky pro umístění pozemních komunikací a v rámci připravovaného záměru je odsouhlaseno odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

3.15 Opatření Etapizace A nejsou způsobila dostát svému hlavnímu cíli, tedy ochraně zemědělské půdy, když aplikace těchto opatřeními, naprosto evidentně povede k zvyšování tlaku na dosud hospodařící zemědělce, aby byla započata výstavba na území Ploch na jimi obhospodařovaných pozemcích, jež mají být zastavěny jako první. Tento efekt Etapizace A se jeví Navrhovateli jako zcela zbytečné vyvolávání nepříjemností mezi vlastníky pozemků Ploch, když nakonec má dojít k zastavení v celé oblasti Ploch. Zavedení Etapizace A tak dlouhodobě na celkovou výstavbu připravovaném území tak nemá pozitivní efekt.

3.16 Jelikož zjevně bude i část výstavby obytného bydlení, jež bude vystaveno na západní straně od hranic katastrálních území (Debř), infrastrukturně závislé na Městu Kosmonosy, nelze předpokládat, že dojde k úspoře nákladů nebo ke snížení rušení výstavbou. Výsledek bude zřejmě opačný, neboť výstavba infrastruktury bude patrně zahájena bez ohledu na Etapizaci A.

3.17 Trvání na Etapizaci A v tomto území není nikterak ospravedlnitelné. Vždy by mělo být zavedení Etapizace A zváženo vzhledem ke vztahům k danému území Ploch a posouzena

jeho vhodnost zcela konkrétně. Nelze pouze obecně rozhodnout o Etapizaci A bez ohledu na konkrétní důsledky. Ne vždy jsou pro každé území obecně platné zásady ochrany zemědělského fondu a etapizace nejvhodnějším řešením. Území v poslední fázi Etapizace A by navíc při zachování platného územního plánu nebylo „osamělým ostrůvkem zástavby“, naopak, vhodně bude spojovat zástavbu rodinných domků na jeho severní části s nákupní zónou s hobbymarketem v jeho jižní části. Západní část území označeného jako plocha Z14 sousedí přímo s katastrálním územím Mladá Boleslav. Ani zde nevystupuje toto území jako „osamělý ostrov“ zástavby, a to vzhledem k tomu, že v územním plánu města Mladá Boleslav je území sousedící s územím plochy Z14 určeno k bezprostřední zástavbě. Pokud je tak etapizací v daném území sledován cíl přiměřené zástavby a její estetický dojem, pak takové opatření je z hlediska jeho proporcionality naprosto neoprávněné, nepřiměřené a nevhodné k uskutečnění jím vytyčených cílů. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo nijak dosud bráněno a příprava stavebních záměrů na daném území byla ze strany města Kosmonosy vítána. Zavedením etapizace výstavby v území ploch dochází k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti.

3.18 Opatření zavedení Etapizace A je pro navržený účel nevhodné. Etapizace A v území nezohledňuje navrženou kostru místních a obslužných pozemních komunikací navržených v plochách PX uvnitř území dotčeného Etapizací A a neumožňuje tak jejich hospodárné využití s možností zástavby po obou krajnicích v téže etapě. Etapizace je tak navržena nahodile bez územních a hospodářských souvislostí, kdy obec či investor je nucen v rámci jedné etapy pozemní komunikace vystavět bez možnosti jejich oboustranného, a tedy i hospodárného využití, jak z hlediska vynaložených finančních prostředků, tak i z hlediska ochrany zemědělské půdy. Návrh etapizace je nevhodný a neplní svůj účel. Návrh je pro svou nehospodárnost v rozporu s úkoly územního plánování dle písm. c) stavebního zákona.

3.19 Etapizace je pro ochranu zemědělské půdy použita neúčelně a nevhodně. Ačkoli etapizace sleduje ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu, nebylo zohledněno hlavní hledisko ochrany ZPF, a to kvalita zabírané zemědělské půdy charakterizovaná třídou její ochrany. Není navrženo žádné opatření vedoucí k přednostnímu využití ploch s nízkou kvalitou půdy před plochami s vyšší třídou ochrany zemědělské půdy. Plochy 1. etapy Etapizace B-I jsou I. třídy ochrany, 2. etapa B2 pak částečně I. třídy, částečně III. třídy. V Etapizaci D je v I. etapě zabírána půda IV. Třídy ochrany, II. etapa pak III. Třídy. Všechny tyto etapy mohou ve skutečnosti být využity dříve než např. 2. či 3. etapa Etapizace A s mnohem nižší kvalitou zemědělské půdy. Etapizace tak není účelná a jako opatření pro ochranu ZPF je použita nevhodně. Ve výkresové části ÚP navíc není dodrženo ve výkrese II.3 barevné odlišení tříd ochrany ZPF, tak jak je zaznačeno v legendě, není tak na první pohled zřejmé, že v jsou v některých případech navržené etapizace zabírány plochy požívající I. třídy ochrany, aniž by byly etapizací chráněny, návrh tak není přehledný a dostatečně odůvodněný.

3.20 Návrh podmínek pro zahájení využití v území v jednotlivých etapách etapizace A je neproporcionální a nepřiměřený, neboť dává do souvislostí jevy, které spolu ve skutečnosti nesouvisí a nepřiměřeně tak zasahuje do reálné možnosti využít vymezené zastavitelné území k zástavbě způsobem využití, ke kterému je plocha určena. Tato stanovená souvislost je však v různých územích se stanovenou etapizací různá, a to nahodilým způsobem. V jiných zastavitelných územích, kde taktéž dochází k záborům zemědělské půdy (např. plochy Z65a, Z65B), pak není etapizace navržena vůbec, opatření je tak nahodilé a diskriminační. Možnost využití území v rámci následné etapy je v návrhu ÚP vázána na splnění podmínky vydání kolaudačního souhlasu (souhlasu s užíváním) pro 80% území předchozí etapy, přitom v Etapizaci A dochází v území k mísení funkcí (způsobu využití území) mezi jednotlivými etapami a do území je tak vnesena souvislost mezi zástavbou různého způsobu využití, aniž by to bylo cílem navržené etapizace dle jejího odůvodnění, a aniž by tato souvislost byla opodstatněná a logická. Je tomu dokonce naopak. Např. pro možnost využití III. Etapy vymezené v plochách obytných či smíšených Etapizace A bude nutno využít 80% území v plochách komerčních, tedy možnost využití ploch pro bydlení dle etapizace nastane až po naplnění jiného

nesouvisejícího území stavbami komerčními či občanské vybavenosti. Přitom v jiných zastavitelných plochách téhož návrhu Územního plánu je etapizace vázána na plochy stejného účelu využití. Např. Etapizace B v jiných zastavitelných plochách po etapě bydlení umožňuje využít následnou etapu taktéž ploch pro bydlení. V dalších zastavitelných plochách, např. plochách pro průmysl a skladování, etapizace není navržena vůbec. V těchto plochách snad není potřeba chránit zemědělskou půdu před nesystematickým zastavěním? Opatření je diskriminační, neboť nepřístupuje k vlastníkům zemědělské půdy a stavebníkům v různých ekonomických odvětvích stejným způsobem. Předpokládá, že plochy lehké výroby Z 65A, Z65B budou zastavěny postupně, logicky a šetrně k zemědělské půdě a krajině i bez etapizace, zatímco jiné plochy určené k využití pro jiné ekonomické odvětví (SM či OM - obchod, služby, či BI bydlení) omezuje opatřeními s neúčelně navrženou etapizací.

3.21 Kosmonosy jsou součástí vymezené rozvojové osy OS3, která byla vymezena dle Politiky územního rozvoje PÚR — ve znění Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky, která nabyla účinnosti 1.9.2021, a je závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s 31 odst. 4 stavebního zákona. Rozvojová osa byla vymezena takto:

„OS3 Rozvojová osa Praha—Liberec—hranice ČR/Německo, Polsko (—Görlitz/Zgorzelec)
Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D10 a silnice I/35. Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicí D10 a silnicí I/35. při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

Dle úkolů stanovených PÚR bodem (39) Úkoly pro územní plánování:

- a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí. ”

V souladu s očekávaným intenzivním využitím území jsou plochy vymezeny přednostně s vazbou na dopravní infrastrukturu, to platí pro zastavitelné území a vymezené plochy VL lehké výroby, proporcionálně však lze s rozvojem hospodářského pilíře očekávat také rozvoj bydlení a ostatních komerčních aktivit. Navrženou etapizací je rovnoměrnému kontinuálnímu rozvoji ve všech oblastech rozvoje území neúčelně bráněno. Pokud není stanovena etapizace u rozvoje výrobních ploch (Z 65 a, Z65B), není opodstatněné stanovovat etapizaci pro komerční plochy, plochy smíšené či plochy pro bydlení, jako je tomu ploch dotčených etapizací, zejména Etapizace A.

IV. Návrh

4.1 Navrhovatel tak s ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti žádá o ponechání daného území Ploch beze změny proti stávajícímu územnímu plánu, tj. o ponechání jakožto zastavitelného území bez etapizace, plochy označené v návrhu územního plánu jako Z07, Z09, Z10, Z87, Z11, Z12, Z14, Z13, vymezené v plochách BI, SM, OM. Jedná se o plochy vymezené stávajícím územním plánem jako

- i) Z33 a BI (Na pískách) 6,7 ha +3,1 ha + 0,5 ha -jižně svažité pozemek na severu navazující na stávající bytovou zástavbu;
- ii) SM (Na pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, z jihu navazující na výše uvedenou zónu BI;

iii) OV (Na pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně podél n trasy komunikace I/38); vše v území místně označované jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na umístění zastavitelných ploch mezi zástavbou a ze západu na území města Mladá Boleslav navrženými zastavitelnými plochami bez etapizace není nutné navrhovat pro dané území etapizaci. Navíc v daném území probíhají již územní řízení, po jejichž vydání dojde k realizaci výstavby při hranici správního území Kosmonosy, dále od stávající zástavby.

12

Ing. arch. Miluše Suchardová

Text námítky:

podávám námítky proti návrhu územního plánu Kosmonosy

I. Změna v území „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“

Navrhovatel je vlastníkem výše uvedených dotčených pozemků či staveb v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“). Vzhledem k této skutečnosti v souladu se Stavebním zákonem si Navrhovatel dovoluje podat následující námítky proti návrhu územního plánu (dále jen „Námítky“) projednávaném při veřejném projednání dne 22.6.2022 .

1.2 Navrhovatel nesouhlasí s návrhem nového územního plánu města Kosmonosy ve znění zveřejněném dne 20.5.2022 na úřední desce Města Kosmonosy, kdy návrhem nového územního plánu města Kosmonosy dochází ke změnám podmínek využití ploch označených ve stávající územně plánovací dokumentaci jako:

- Z33 a BI (Na Pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na sever navazující na stávající bytovou zástavbu (Navržen pro individuální rodinnou zástavbu);
- SM (Na Pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, ze severu navazující na výše uvedenou zónu BI (Navržen jako smíšená zóna — prolínání drobné řemeslné výroby, služeb a bydlení);
- OV (Na Pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně a jižně podél navržené trasy komunikace I/38 (Navržen jako zóna občanské vybavenosti bezprostředně navazující na zástavbu Mladé Boleslavi. Zároveň tvoří hlukovou bariéru silnice I/38); vše v území místně označovaném jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“ (dále označené jako „Plochy“).

I.3 V aktuálně projednávaném novém územním plánu pro katastrální území Kosmonosy jsou v hlavním výkresu 1 2a vymezené Plochy pod označením Z07, Z09, Z10, Z87, Z1 3, Z14, Z1 I, Z12 přičemž toto území, na němž se nacházejí Plochy, je nově omezeno stanovením pořadí změn v území Ploch v oblastech označených Z07, Z09, no, Z87, Z13, Z14, Z1 1, Z12 tak, jak ho vymezuje kapitola N: Stanovení pořadí změn v území a v grafické části UP ve výkresu 1.4. Výkres pořadí změn v území. V odůvodnění nového územního plánu zveřejněném pod názvem UP Kosmonosy návrh VP _odůvodnění (dále jen „Odůvodnění“), které je nově zařazuje mezi plošně rozsáhlé plochy změn (zpravidla zastavitelné plochy) a určuje pro ně pořadí změn v území.

I.4 Podle Odůvodnění představují rozsáhlé plochy pod Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 plošně významný zábor volné krajiny se zvýšenými nároky na zábory zemědělského půdního fondu a stanovuje pro ně pořadí změn v území (etapizace) a aplikuje ji primárně jako nástroj ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného a účelného nakládání s ním.

Pořadí změn v území (dále jen „Etapizace“) je dle Odůvodnění dále zavedeno z důvodu zajištění logického a racionálního postupu výstavby v plochách tak, aby výstavba postupovala vždy důsledně postupně ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny, přičemž vytyčeným cílem dle Odůvodnění

- zabránit vysoké míře rozestavěnosti území, tedy zabránit, aby výstavba probíhala naráz nahodile na velké ploše území a naopak zajistit, aby se výstavba vždy koncentrovala do území v bezprostřední vazbě na zastavěné území;
- hospodárné nakládání s veřejnými rozpočty a hospodárné využívání veřejné dopravní a technické infrastruktury, kdy postupný rozvoj zástavby od zastavěného území do volné krajiny umožňuje vždy napojení dané plochy na stabilizovanou veřejnou infrastrukturu přilehlého zastavěného území, bez zásadních vyvolaných veřejných investic.

1.5 Dané území, na kterém se Plochy nacházejí, je označeno v Odůvodnění jako Kosmonosy — západ a Odůvodnění k tomuto území konkrétně uvádí, že dané zastavitelné plochy smíšené městské a plochy městského a příměstského bydlení na západním okraji Kosmonos představují i plošně nejvýznamnější navrhovaný rozvoj sídla Kosmonosy. Vzhledem k tomu, že rozvoj je navržen v okrajové poloze města, je žádoucí rozvoj v daných plochách koordinovat tak, aby byl zajištěn logický postup výstavby od zastavěného území směrem do volné krajiny dále na západ. Navržená Etapizace je zárukou, že výstavba v plochách bude vždy přednostně probíhat ve vazbě na stávající zástavbu, a že nikdy nedojde k rozestavěnosti v izolované poloze ve volné krajině (dále jen „Etapizace A“).

1.6 Navrhovatel nesouhlasí s touto změnou v území, Etapizací A na Plochách, jež obsahuje návrh nového územního plánu tak, jak jsou popsány výše v bodech 1.3 až 1.5 Námitek, kdy v rozvojové oblasti v urbanisticky vhodné poloze pod ul. Debřská vymezuje návrh nového územního plánu Plochy jako území podléhající Etapizaci A.

II. Přiměřenost zřízení Etapizace A

2.1 Při přípravě nového územního plánu a zjišťování vhodnosti dané změny Ploch v území mělo město Kosmonosy jako jednu z nutných součástí posouzení změn v území posoudit i povahu daného opatření z hlediska jeho proporcionality, tedy přiměřenosti dané právní regulace v širším slova smyslu 1. Město Kosmonosy by tak mělo při přípravě nového územního plánu zkoumat, zda územní plán jakožto opatření obecné povahy, a v jeho části tedy i Etapizace A a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů). V neposlední řadě je také nutné zkoumat, zda je následek daného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu) vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti). Navrhovatel se domnívá, že daná opatření v rámci nového územního plánu pro Plochy, tedy Etapizace A, je nepřiměřená a nelze předpokládat, že naplní sledovaný cíl tak, jak vyplývá z Odůvodnění viz bod 1.3 až 1.5. Námitek, a vyjadřuje se k jednotlivým kritériím, jež by měla být zvážena.

III. Hodnocení Etapizace A

3.1 Územní plán města Kosmonosy dlouhodobě se zástavbou v území Ploch počítá a omezovat výstavbu v území Ploch není potřebné, což z Etapizace A činí nadbytečné opatření. Navrhovatel se domnívá, že nástroje ochrany zemědělského půdního fondu, a to zejména etapizace, zde byly použity bez zvážení toho, aby jejich použití bylo vhodné v daném konkrétním územím. Využívání nástrojů v podobě územních rezerv a etapizace se v posledních letech stává vzrůstajícím trendem. Navrhovatel se tak domnívá, že město Kosmonosy pouze podléhá nejnovějším trendům bez uvážení potřeb dané oblasti a západních Kosmonos.

3.2 V návrhu nového územního plánu a jeho Odůvodnění zcela chybí jakékoli konkrétní a místně vztahované závěry, které by takovou změnu územního plánu odůvodňovaly. I v samotném Odůvodnění jsou cíle, tak jak jsou ostatně i uvedeny výše v bodě 1.4 a 1.5 Námitek,

vytyčeny velmi obecně. V Odůvodnění se hovoří o etapizaci jako o nástroji ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárního a účelného nakládání s ním. Je tak zvolen nástroj ochrany, nikterak však není odůvodněno, zda v daném území může vést k danému cíli.

3.3 V území Ploch takový nástroj však nikterak k ochraně zemědělského půdního fondu nepovede. Veškeré Plochy jsou určeny k zástavbě a jak vyplývá z veřejně dostupných údajů, konkrétně z registru půdy v dané oblasti, nejzápadnější část Ploch již z velké části v současnosti není obhospodařována a neprobíhá na ní žádná zemědělská činnost, oproti tomu, na východní část území Etapizace A stále dochází k zemědělské činnosti a obhospodařování půdy. Tedy přesně proti logice Etapizace A. Paradoxně tak dojde k situaci, kdy vzhledem k tomu, že se území neponechává volně svému přirozenému vývoji, bude nejprve vzrůstat tlak na ukončení zemědělských činností na pozemcích určených v prvních fázích Etapizace A, a teprve poté se určí k výstavbě území již nyní neobhospodařované. Nástroj, který tak má být určen k ochraně půdního fondu a zemědělské půdy, tak v konkrétním případě na území ploch selhává, je dokonce kontraproduktivním.

3.4 Dále je třeba uvést, že ani orgán ochrany zemědělského půdního fondu neměl námitky proti nezemědělskému využití.

3.5 Další z argumentů v Odůvodnění je trvání na logicky probíhající zástavbě od zastavěného území do volné krajiny. Zde však město Kosmonosy uplatňuje tuto obecně platnou zásadu bez ohledu na konkrétní podmínky v dané oblasti západních Kosmonos. V dané oblasti není možné se zástavbou pokračovat do volné krajiny. Plochy se sice nacházejí na okraji katastrálního území a může se tak zdát, že zástavba bude pokračovat „do přírody“. Za hranicí katastrálního území se však nachází katastrální území města Mladá Boleslav. Oblast Ploch z jižní strany přiléhá na oblast občanské vybavenosti v katastrálním území Mladá Boleslav a hobbymarket postavený v jižní části území západních Kosmonos, ze západní strany přiléhají Plochy na hranici katastrálního území Kosmonos a Mladé Boleslavi. Z územního plánu Mladé Boleslavi je patrné, že území při západní hranici Ploch, je určeno k bezprostřední zástavbě. Město Mladá Boleslav navíc nepočítá se změnou ani v aktuálně projednávaném územním plánu, jehož vyhotovení je dostupné v internetových stránkách města Mladá Boleslav.

3.6 Z východní strany Plochy, od které je vedena Etapizace A, přiléhají Plochy na zástavbu směřující od zastavěné části Kosmonos, v severní části Plochy navazují a přecházejí do oblasti rodinných domků a městské zástavby. V dané oblasti tak s ohledem na výše uvedené neexistuje možnost vést plánovanou zástavbu od „zástavby do volné krajiny“. Celá oblast Ploch je určena k zástavbě a Etapizace A je opatřením sledujícími nejnovější trendy, nicméně bez aplikace na konkrétní podmínky konkrétní oblasti postrádá svého smyslu. Dle Navrhovatele nebylo toto dostatečně zhodnoceno a domnívá se, že k Etapizaci A došlo bez zohlednění situace v přilehlých katastrálních územích.

3.7 Dané opatření v podobě Etapizace A je nepotřebné vzhledem k tomu, že daná lokalita Ploch je jako celek určena k zástavbě, ze všech stran Ploch má dojít či již k zástavbě došlo. Opatření je obecně nástrojem pro ochranu zemědělského půdního fondu i nástrojem k regulaci zástavby směrem do volné krajiny, nicméně v dané oblasti je již jejich uplatnění v této fázi vývoje území Ploch nadbytečné. Pokud by byla tato opatření zavedena dříve, pak by možná byla schopna naplnit dané cíle. V této fázi vývoje území Ploch se však již jedná o nepřiměřený zásah do území Ploch, které se přizpůsobilo stavu podle dlouhodobě platného územního plánu města Kosmonosy.

3.8 Přípravovaným novým územním plánem je zasahováno i do legitimních očekávání vlastníků pozemků na území Ploch. A to jak vlastníků pozemků, tak na těchto pozemcích hospodařících zemědělců, jejichž očekávání jsou spíše opačná, než jak určuje Etapizace A.

3.9 Je v kompetenci města Kosmonosy nahradit platný územní plán. Je ovšem otázkou, zda není úprava územního plánu, která v podstatě znemožní řádné dokončení již běžících stavebních řízení zahájených v souladu s předchozím územním plánem, příslušným zásahem. Z tohoto důvodu je tak třeba především dbát na řádné zvážení proporcionality celého zásahu.

V souladu judikaturou NSS neodůvodněné etapizace právě z důvodů uvedených v územním plánu nepožívají ochrany.

3.10 V neposlední řadě upravuje nový územní plán způsob realizace práva užívat pozemky, které je jedním z vlastnických práv. Jde o zásah do vlastnického práva, jehož důsledkem je i finanční ztráta při zamýšlených dispozicích s pozemky na Plochách. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo dosud ze strany města Kosmonosy nijak bráněno. Zavedením Etapizace A výstavby došlo k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti. Regulace prodlužuje dobu realizace stavebních prací, čímž se zvyšují negativní dopady na životní prostředí i na obyvatele žijící v přilehlém již zastavěném území, které tvoří převážně rodinné domy. Více je tak narušován výkon práv třetích osob v okolí. Hluk a prach ze stavební činnosti, která bude vedena na etapy Etapizací A výrazně sníží pohodu bydlení v oblasti západních Kosmonos. Nakonec se zvyšují i, a to zcela bezdůvodně, i finanční náklady stavebníků a znemožňuje se realizace prostorově větších projektů, které by umožnily jednotný a estetický ráz daných Ploch a umožnily volný a vizuálně přijatelný přechod ze zástavby rodinných domů v severní části Ploch do ploch občanského vybavení — komerční zařízení plošné a ploch občanské vybavenosti, s nimiž sousedí Plochy směrem na jih k městu Mladá Boleslav.

3.11 Dalším významným faktem je, že výstavba v oblasti Debře bude infrastrukturně napojena na Město Kosmonosy. Je pak ekonomické spojit výstavbu v části Debř s výstavbou v oblasti Ploch, aby nedocházelo k navýšení nákladů a prodlužování celého stavebního procesu. V kontextu výstavby v části Debř tak Etapizace A je ve smyslu svých cílů uvedených v bodu I.4 kontraproduktivní a jeví se jako pouze izolované opatření na území Města Kosmonosy, které nezohledňuje širší vztahy.

3.12 Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může sice, i dle judikatury, územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném územním plánem, ovšem pouze v případě, že nepřesáhnou spravedlivou míru; Navrhovatel tak legitimně očekává, že bude respektována ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu, kdy „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady. Toto se však dle Navrhovatele v případě určení Ploch do Etapizace A neděje. Dané opatření není v daném území Ploch přiměřeným, nadbytečně reguluje podmínky v území a vytyčuje cíle, které není možné jeho uplatněním splnit, a tak nelze ani spravedlivě požadovat takovou míru zásahu do práv vlastníků pozemků na území Ploch.

3.13 Následek opatření Etapizace A není úměrný sledovanému cíli. Následek, kterým je zásah do dlouhodobého klidného uspořádání vztahů v oblasti, by mohl být úměrný sledovanému cíli, pokud by se sledovaným opatřením, Etapizací A, dalo dosáhnout cíle. Nicméně Navrhovatel má za to, jak uvádí výše, že zástavbu nelze vést směrem do volné krajiny a že obecně uloženým opatřením nelze cílů dle Odůvodnění na konkrétním území Ploch dosáhnout. Opatření Etapizace A jsou pro aplikaci v daném území Ploch nevhodná.

3.14 Opatření jsou nevhodná pro splnění svého cíle. Volba toho, na jakých Plochách dojde k Etapizací A, nikterak neodpovídá faktické situaci v daném území Ploch a je volena zcela libovolně. Opatření obecné povahy, územní plán, je diskriminačním a svévolným, když je z údajů o půdě patrné, že plocha určená k nejrychlejšímu zastavení je trvale obhospodařována a není zde tak bezodkladný zájem na další výstavbě, zatímco plocha, která je zařazena až do

3. etapy, je připravována k bezprostřední zástavbě, např. již zde byly odděleny pozemky pro umístění pozemních komunikací a v rámci připravovaného záměru je odsouhlaseno odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

3.15 Opatření Etapizace A nejsou způsobilá dosáhnout svému hlavnímu cíli, tedy ochrany zemědělské půdy, když aplikace těchto opatření, naprosto evidentně povede k zvyšování tlaku na dosud hospodařící zemědělce, aby byla započata výstavba na území Ploch na jimi obhospodařovaných pozemcích, jež mají být zastavěny jako první. Tento efekt Etapizace A se jeví Navrhovateli jako zcela zbytečně vyvolávání nepříjemností mezi vlastníky pozemků Ploch, když nakonec má dojít k zastavení v celé oblasti Ploch. Zavedení Etapizace A tak dlouhodobě na celkovou výstavbu připravovaném území tak nemá pozitivní efekt.

3.16 Jelikož zjevně bude i část výstavby obytného bydlení, jež bude vystaveno na západní straně od hranic katastrálních území (Debr), infrastrukturně závislé na Městu Kosmonosy, nelze předpokládat, že dojde k úspoře nákladů nebo ke snížení rušení výstavbou. Výsledek bude zřejmě opačný, neboť výstavba infrastruktury bude patrně zahájena bez ohledu na Etapizaci A.

3.17 Trvání na Etapizaci A v tomto území není nikterak ospravedlnitelné. Vždy by mělo být zavedení Etapizace A zváženo vzhledem ke vztahům k danému území Ploch a posouzena jeho vhodnost zcela konkrétně. Nelze pouze obecně rozhodnout o Etapizaci A bez ohledu na konkrétní důsledky. Ne vždy jsou pro každé území obecně platné zásady ochrany zemědělského fondu a etapizace nejvhodnějším řešením. Území v poslední fázi Etapizace A by navíc při zachování platného územního plánu nebylo „osamělým ostrůvkem zástavby“, naopak, vhodně bude spojovat zástavbu rodinných domků na jeho severní části s nákupní zónou s hobbymarketem v jeho jižní části. Západní část území označeného jako plocha Z14 sousedí přímo s katastrálním územím Mladá Boleslav. Ani zde nevystupuje toto území jako „osamělý ostrov“ zástavby, a to vzhledem k tomu, že v územním plánu města Mladá Boleslav je území sousedící s územím plochy Z14 určeno k bezprostřední zástavbě. Pokud je tak etapizací v daném území sledován cíl přiměřené zástavby a její estetický dojem, pak takové opatření je z hlediska jeho proporcionality naprosto neoprávněné, nepřiměřené a nevhodné k uskutečnění jím vytyčených cílů. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo nijak dosud bráněno a příprava stavebních záměrů na daném území byla ze strany města Kosmonosy vítána. Zavedením etapizace výstavby v území ploch dochází k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti.

3.18 Opatření zavedení Etapizace A je pro navržený účel nevhodné. Etapizace A v území nezohledňuje navrženou kostru místních a obslužných pozemních komunikací navržených v plochách PX uvnitř území dotčeného Etapizací A a neumožňuje tak jejich hospodárné využití s možností zástavby po obou krajnicích v téže etapě. Etapizace je tak navržena nahodile bez územních a hospodářských souvislostí, kdy obec či investor je nucen v rámci jedné etapy pozemní komunikace vystavět bez možnosti jejich oboustranného, a tedy i hospodárného využití, jak z hlediska vynaložených finančních prostředků, tak i z hlediska ochrany zemědělské půdy. Návrh etapizace je nevhodný a neplní svůj účel. Návrh je pro svou nevhodnost v rozporu s úkoly územního plánování dle písm. c) stavebního zákona.

3.19 Etapizace je pro ochranu zemědělské půdy použita neúčelně a nevhodně. Ačkoli etapizace sleduje ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu, nebylo zohledněno hlavní hledisko ochrany ZPF, a to kvalita zabírané zemědělské půdy charakterizovaná třídou její ochrany. Není navrženo žádné opatření vedoucí k přednostnímu využití ploch s nízkou kvalitou půdy před plochami s vyšší třídou ochrany zemědělské půdy. Plochy 1. etapy Etapizace B-I jsou I. třídy ochrany, 2. etapa B2 pak částečně I. třídy, částečně III. třídy. V Etapizaci D je v I. etapě zabírána půda IV. Třídy ochrany, II. etapa pak III. Třídy. Všechny tyto etapy mohou ve skutečnosti být využity dříve než např. 2. či 3. etapa Etapizace A s mnohem nižší kvalitou zemědělské půdy. Etapizace tak není účelná a jako opatření pro ochranu ZPF je použita nevhodně. Ve výkresové části UP navíc není dodrženo ve výkrese II.3 barevné odlišení tříd

ochrany ZPF, tak jak je zaznačeno v legendě, není tak na první pohled zřejmé, že v jsou v některých případech navržené etapizace zabírány plochy požívající I. třídy ochrany, aniž by byly etapizací chráněny, návrh tak není přehledný a dostatečně odůvodněný.

3.20 Návrh podmínek pro zahájení využití v území v jednotlivých etapách etapizace A je neproporcionální a nepřiměřený, neboť dává do souvislostí jevy, které spolu ve skutečnosti nesouvisejí a nepřiměřeně tak zasahuje do reálné možnosti využít vymezené zastavitelné území k zástavbě způsobem využití, ke kterému je plocha určena. Tato stanovená souvislost je však v různých územích se stanovenou etapizací různá, a to nahodilým způsobem. V jiných zastavitelných územích, kde taktéž dochází k záborům zemědělské půdy (např. plochy Z65a, Z65B), pak není etapizace navržena vůbec, opatření je tak nahodilé a diskriminační. Možnost využití území v rámci následné etapy je v návrhu ÚP vázána na splnění podmínky vydání kolaudačního souhlasu (souhlasu s užíváním) pro 80% území předchozí etapy, přitom v Etapizaci A dochází v území k mísení funkcí (způsobu využití území) mezi jednotlivými etapami a do území je tak vnesena souvislost mezi zástavbou různého způsobu využití, aniž by to bylo cílem navržené etapizace dle jejího odůvodnění, a aniž by tato souvislost byla opodstatněná a logická. Je tomu dokonce naopak. Např. pro možnost využití III. Etapy vymezené v plochách obytných či smíšených Etapizace A bude nutno využít 80% území v plochách komerčních, tedy možnost využití ploch pro bydlení dle etapizace nastane až po naplnění jiného nesouvisejícího území stavbami komerčními či občanské vybavenosti. Přitom v jiných zastavitelných plochách téhož návrhu Územní plánu je etapizace vázána na plochy stejného účelu využití. Např. Etapizace B v jiných zastavitelných plochách po etapě bydlení umožňuje využít následnou etapu taktéž ploch pro bydlení. V dalších zastavitelných plochách, např. plochách pro průmysl a skladování, etapizace není navržena vůbec. V těchto plochách snad není potřeba chránit zemědělskou půdu před nesystematickým zastavěním? Opatření je diskriminační, neboť nepřístupuje k vlastníkům zemědělské půdy a stavebníkům v různých ekonomických odvětvích stejným způsobem. Předpokládá, že plochy lehké výroby Z 65A, Z65B budou zastavěny postupně, logicky a šetrně k zemědělské půdě a krajině i bez etapizace, zatímco jiné plochy určené k využití pro jiné ekonomické odvětví (SM či OM - obchod, služby, či BI bydlení) omezuje opatřeními s neúčelně navrženou etapizací.

3.21 Kosmonosy jsou součástí vymezené rozvojové osy OS3, která byla vymezena dle Politiky územního rozvoje PÚR — ve znění Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky, která nabyla účinnosti 1.9.2021, a je závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s 31 odst. 4 stavebního zákona. Rozvojová osa byla vymezena takto:

„OS3 Rozvojová osa Praha—Liberec—hranice ČR/Německo, Polsko (—Görlitz/Zgorzelec)
Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D10 a silnice I/35. Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicí D10 a silnicí I/35. při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

Dle úkolů stanovených PÚR bodem (39) Úkoly pro územní plánování:

- a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí. ”

V souladu s očekávaným intenzivním využitím území jsou plochy vymezeny přednostně s vazbou na dopravní infrastrukturu, to platí pro zastavitelné území a vymezené plochy VL lehké výroby, proporcionálně však lze s rozvojem hospodářského pilíře očekávat také rozvoj bydlení a ostatních komerčních aktivit. Navrženou etapizací je rovnoměrnému kontinuálnímu rozvoji

ve všech oblastech rozvoje území neúčelně bráněno. Pokud není stanovena etapizace u rozvoje výrobních ploch (Z 65 a, Z65B), není opodstatněné stanovovat etapizaci pro komerční plochy, plochy smíšené či plochy pro bydlení, jako je tomu ploch dotčených etapizací, zejména Etapizace A.

IV. Návrh

4.1 Navrhovatel tak s ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti žádá o ponechání daného území Ploch beze změny proti stávajícímu územnímu plánu, tj. o ponechání jakožto zastavitelného území bez etapizace, plochy označené v návrhu územního plánu jako Z07, Z09, Z IO, Z87, Z11, Z12, Z14, Z13, vymezené v plochách BI, SM, OM. Jedná se o plochy vymezené stávajícím územním plánem jako

- i) Z33 a BI (Na pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na severu navazující na stávající bytovou zástavbu;
- ii) SM (Na pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, z jihu navazující na výše uvedenou zónu BI;
- iii) OV (Na pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně podél n trasy komunikace I/38); vše v území místně označované jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na umístění zastavitelných ploch mezi zástavbou a ze západu na území města Mladá Boleslav navrženými zastavitelnými plochami bez etapizace není nutné navrhovat pro dané území etapizaci. Navíc v daném území probíhají již územní řízení, po jejichž vydání dojde k realizaci výstavby při hranici správního území Kosmonosy, dále od stávající zástavby.

13

Leoš Horáček
(námitka ze dne 27.6.2022)

Text námítky:

podávám námítky proti návrhu územního plánu Kosmonosy

I. Změna v území „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“

Navrhovatel je vlastníkem výše uvedených dotčených pozemků či staveb v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“). Vzhledem k této skutečnosti v souladu se Stavebním zákonem si Navrhovatel dovoluje podat následující námítky proti návrhu územního plánu (dále jen „Námítky“) projednávaném při veřejném projednání dne 22.6.2022 .

1.2 Navrhovatel nesouhlasí s návrhem nového územního plánu města Kosmonosy ve znění zveřejněném dne 20.5.2022 na úřední desce Města Kosmonosy, kdy návrhem nového územního plánu města Kosmonosy dochází ke změnám podmínek využití ploch označených ve stávající územně plánovací dokumentaci jako:

- Z33 a BI (Na Pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na sever navazující na stávající bytovou zástavbu (Navržen pro individuální rodinnou zástavbu);
- SM (Na Pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, ze severu navazující na výše uvedenou zónu BI (Navržen jako smíšená zóna — prolínání drobné řemeslné výroby, služeb a bydlení);
- OV (Na Pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně a jižně podél navržené trasy komunikace I/38 (Navržen jako zóna občanské vybavenosti bezprostředně

navazující na zástavbu Mladé Boleslavi. Zároveň tvoří hlukovou bariéru silnice I/38); vše v území místně označovaném jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“ (dále označené jako „Plochy“).

I.3 V aktuálně projednávaném novém územním plánu pro katastrální území Kosmonosy jsou v hlavním výkresu 1 2a vymezené Plochy pod označením Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 přičemž toto území, na němž se nacházejí Plochy, je nově omezeno stanovením pořadí změn v území Ploch v oblastech označených Z07, Z09, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 tak, jak ho vymezuje kapitola N: Stanovení pořadí změn v území a v grafické části UP ve výkresu 1.4. Výkres pořadí změn v území. V odůvodnění nového územního plánu zveřejněném pod názvem UP Kosmonosy návrh VP _odůvodnění (dále jen „Odůvodnění“), které je nově zařazuje mezi plošně rozsáhlé plochy změn (zpravidla zastavitelné plochy) a určuje pro ně pořadí změn v území.

I.4 Podle Odůvodnění představují rozsáhlé plochy pod Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 plošně významný zábor volné krajiny se zvýšenými nároky na zábory zemědělského půdního fondu a stanovuje pro ně pořadí změn v území (etapizace) a aplikuje ji primárně jako nástroj ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárního a účelného nakládání s ním. Pořadí změn v území (dále jen „Etapizace“) je dle Odůvodnění dále zavedeno z důvodu zajištění logického a racionálního postupu výstavby v plochách tak, aby výstavba postupovala vždy důsledně postupně ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny, přičemž vytyčeným cílem dle Odůvodnění

- zabránit vysoké míře rozestavěnosti území, tedy zabránit, aby výstavba probíhala naráz nahodile na velké ploše území a naopak zajistit, aby se výstavba vždy koncentrovala do území v bezprostřední vazbě na zastavěné území;
- hospodárné nakládání s veřejnými rozpočty a hospodárné využívání veřejné dopravní a technické infrastruktury, kdy postupný rozvoj zástavby od zastavěného území do volné krajiny umožňuje vždy napojení dané plochy na stabilizovanou veřejnou infrastrukturu přilehlého zastavěného území, bez zásadních vyvolaných veřejných investic.

I.5 Dané území, na kterém se Plochy nacházejí, je označeno v Odůvodnění jako Kosmonosy — západ a Odůvodnění k tomuto území konkrétně uvádí, že dané zastavitelné plochy smíšené městské a plochy městského a příměstského bydlení na západním okraji Kosmonos představují i plošně nejvýznamnější navrhovaný rozvoj sídla Kosmonosy. Vzhledem k tomu, že rozvoj je navržen v okrajové poloze města, je žádoucí rozvoj v daných plochách koordinovat tak, aby byl zajištěn logický postup výstavby od zastavěného území směrem do volné krajiny dále na západ. Navržená Etapizace je zárukou, že výstavba v plochách bude vždy přednostně probíhat ve vazbě na stávající zástavbu, a že nikdy nedojde k rozestavěnosti v izolované poloze ve volné krajině (dále jen „Etapizace A“).

1.6 Navrhovatel nesouhlasí s touto změnou v území, Etapizací A na Plochách, jež obsahuje návrh nového územního plánu tak, jak jsou popsány výše v bodech I.3 až I.5 Námitek, kdy v rozvojové oblasti v urbanisticky vhodné poloze pod ul. Debřská vymezuje návrh nového územního plánu Plochy jako území podléhající Etapizaci A.

II. Přiměřenost zřízení Etapizace A

2.1 Při přípravě nového územního plánu a zjišťování vhodnosti dané změny Ploch v území mělo město Kosmonosy jako jednu z nutných součástí posouzení změn v území posoudit i povahu daného opatření z hlediska jeho proporcionality, tedy přiměřenosti dané právní regulace v širším slova smyslu 1. Město Kosmonosy by tak mělo při přípravě nového územního plánu zkoumat, zda územní plán jakožto opatření obecné povahy, a v jeho části tedy i Etapizace A a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů). V neposlední řadě je také nutné zkoumat, zda je následek daného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu) vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti).

Navrhovatel se domnívá, že daná opatření v rámci nového územního plánu pro Plochy, tedy Etapizace A, je nepřiměřená a nelze předpokládat, že naplní sledovaný cíl tak, jak vyplývá z Odůvodnění viz bod 1.3 až 1.5. Námitky, a vyjadřuje se k jednotlivým kritériím, jež by měla být zvážena.

III. Hodnocení Etapizace A

3.1 Územní plán města Kosmonosy dlouhodobě se zástavbou v území Ploch počítá a omezovat výstavbu v území Ploch není potřebné, což z Etapizace A činí nadbytečné opatření. Navrhovatel se domnívá, že nástroje ochrany zemědělského půdního fondu, a to zejména etapizace, zde byly použity bez zvážení toho, aby jejich použití bylo vhodné v daném konkrétním území. Využívání nástrojů v podobě územních rezerv a etapizace se v posledních letech stává vzrůstajícím trendem. Navrhovatel se tak domnívá, že město Kosmonosy pouze podléhá nejnovějším trendům bez uvážení potřeb dané oblasti a západních Kosmonos.

3.2 V návrhu nového územního plánu a jeho Odůvodnění zcela chybí jakékoli konkrétní a místně vztahované závěry, které by takovou změnu územního plánu odůvodňovaly. I v samotném Odůvodnění jsou cíle, tak jak jsou ostatně i uvedeny výše v bodě 1.4 a 1.5 Námitky, vytyčeny velmi obecně. V Odůvodnění se hovoří o etapizaci jako o nástroji ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného a účelného nakládání s ním. Je tak zvolen nástroj ochrany, nikterak však není odůvodněno, zda v daném území může vést k danému cíli.

3.3 V území Ploch takový nástroj však nikterak k ochraně zemědělského půdního fondu nepovede. Veškeré Plochy jsou určeny k zástavbě a jak vyplývá z veřejně dostupných údajů, konkrétně z registru půdy v dané oblasti, nejzápadnější část Ploch již z velké části v současnosti není obhospodařována a neprobíhá na ní žádná zemědělská činnost, oproti tomu, na východní část území Etapizace A stále dochází k zemědělské činnosti a obhospodařování půdy. Tedy přesně proti logice Etapizace A. Paradoxně tak dojde k situaci, kdy vzhledem k tomu, že se území neponechává volně svému přirozenému vývoji, bude nejprve vzrůstat tlak na ukončení zemědělských činností na pozemcích určených v prvních fázích Etapizace A, a teprve poté se určí k výstavbě území již nyní neobhospodařované. Nástroj, který tak má být určen k ochraně půdního fondu a zemědělské půdy, tak v konkrétním případě na území ploch selhává, je dokonce kontraproduktivním.

3.4 Dále je třeba uvést, že ani orgán ochrany zemědělského půdního fondu neměl námitky proti nezemědělskému využití.

3.5 Další z argumentů v Odůvodnění je trvání na logicky probíhající zástavbě od zastavěného území do volné krajiny. Zde však město Kosmonosy uplatňuje tuto obecně platnou zásadu bez ohledu na konkrétní podmínky v dané oblasti západních Kosmonos. V dané oblasti není možné se zástavbou pokračovat do volné krajiny. Plochy se sice nacházejí na okraji katastrálního území a může se tak zdát, že zástavba bude pokračovat „do přírody“. Za hranicí katastrálního území se však nachází katastrální území města Mladá Boleslav. Oblast Ploch z jižní strany přiléhá na oblast občanské vybavenosti v katastrálním území Mladá Boleslav a hobbymarket postavený v jižní části území západních Kosmonos, ze západní strany přiléhají Plochy na hranici katastrálního území Kosmonos a Mladé Boleslavi. Z územního plánu Mladé Boleslavi je patrné, že území při západní hranici Ploch, je určeno k bezprostřední zástavbě. Město Mladá Boleslav navíc nepočítá se změnou ani v aktuálně projednávaném územním plánu, jehož vyhotovení je dostupné v internetových stránkách města Mladá Boleslav.

3.6 Z východní strany Plochy, od které je vedena Etapizace A, přiléhají Plochy na zástavbu směřující od zastavěné části Kosmonos, v severní části Plochy navazují a přecházejí do oblasti rodinných domků a městské zástavby. V dané oblasti tak s ohledem na výše uvedené neexistuje možnost vést plánovanou zástavbu od „zástavby do volné krajiny“. Celá oblast Ploch je určena k zástavbě a Etapizace A je opatřením sledujícími nejnovější trendy, nicméně bez aplikace na konkrétní podmínky konkrétní oblasti postrádá svého smyslu. Dle

Navrhovatele nebylo toto dostatečně zhodnoceno a domnívá se, že k Etapizaci A došlo bez zohlednění situace v přilehlých katastrálních územích.

3.7 Dané opatření v podobě Etapizace A je nepotřebné vzhledem k tomu, že daná lokalita Ploch je jako celek určena k zástavbě, ze všech stran Ploch má dojít či již k zástavbě došlo. Opatření je obecně nástrojem pro ochranu zemědělského půdního fondu i nástrojem k regulaci zástavby směrem do volné krajiny, nicméně v dané oblasti je již jejich uplatnění v této fázi vývoje území Ploch nadbytečné. Pokud by byla tato opatření zavedena dříve, pak by možná byla schopna naplnit dané cfe. V této fázi vývoje území Ploch se však již jedná o nepřiměřený zásah do území Ploch, které se přizpůsobilo stavu podle dlouhodobě platného územního plánu města Kosmonosy.

3.8 Připravovaným novým územním plánem je zasahováno i do legitimních očekávání vlastníků pozemků na území Ploch. A to jak vlastníků pozemků, tak na těchto pozemcích hospodařících zemědělců, jejichž očekávání jsou spíše opačná, než jak určuje Etapizace A.

3.9 Je v kompetenci města Kosmonosy nahradit platný územní plán. Je ovšem otázkou, zda není úprava územního plánu, která v podstatě znemožní řádné dokončení již běžících stavebních řízení zahájených v souladu s předchozím územním plánem, přílišným zásahem. Z tohoto důvodu je tak třeba především dbát na řádné zvážení proporcionality celého zásahu. V souladu s judikaturou NSS neodůvodněné etapizace právě z důvodů uvedených v územním plánu nepoživají ochrany.

3.10 V neposlední řadě upravuje nový územní plán způsob realizace práva užívat pozemky, které je jedním z vlastnických práv. Jde o zásah do vlastnického práva, jehož důsledkem je i finanční ztráta při zamýšlených dispozicích s pozemky na Plochách. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo dosud ze strany města Kosmonosy nijak bráněno. Zavedením Etapizace A výstavby došlo k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti. Regulace prodlužuje dobu realizace stavebních prací, čímž se zvyšují negativní dopady na životní prostředí i na obyvatele žijící v přilehlém již zastavěném území, které tvoří převážně rodinné domy. Více je tak narušován výkon práv třetích osob v okolí. Hluk a prach ze stavební činnosti, která bude vedena na etapy Etapizací A výrazně sníží pohodu bydlení v oblasti západních Kosmonos. Nakonec se zvyšují i, a to zcela bezdůvodně, i finanční náklady stavebníků a znemožňuje se realizace prostorově větších projektů, které by umožnily jednotný a estetický ráz daných Ploch a umožnily volný a vizuálně přijatelný přechod ze zástavby rodinných domů v severní části Ploch do ploch občanského vybavení — komerční zařízení plošné a ploch občanské vybavenosti, s nimiž sousedí Plochy směrem na jih k městu Mladá Boleslav.

3.11 Dalším významným faktem je, že výstavba v oblasti Debře bude infrastrukturně napojena na Město Kosmonosy. Je pak ekonomické spojit výstavbu v části Debř s výstavbou v oblasti Ploch, aby nedocházelo k navýšení nákladů a prodlužování celého stavebního procesu. V kontextu výstavby v části Debř tak Etapizace A je ve smyslu svých cílů uvedených v bodu I.4 kontraproduktivní a jeví se jako pouze izolované opatření na území Města Kosmonosy, které nezohledňuje širší vztahy.

3.12 Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může sice, i dle judikatury, územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném územním plánem, ovšem pouze v případě, že nepřesáhnou spravedlivou míru; Navrhovatel tak legitimně očekává, že bude respektována ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu, kdy „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území

regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady. Toto se však dle Navrhovatele v případě určení Ploch do Etapizace A neděje. Dané opatření není v daném území Ploch přiměřeným, nadbytečně reguluje podmínky v území a vytyčuje cíle, které není možné jeho uplatněním splnit, a tak nelze ani spravedlivě požadovat takovou míru zásahu do práv vlastníků pozemků na území Ploch.

3.13 Následek opatření Etapizace A není úměrný sledovanému cíli. Následek, kterým je zásah do dlouhodobého klidného uspořádání vztahů v oblasti, by mohl být úměrný sledovanému cíli, pokud by se sledovaným opatřením, Etapizací A, dalo dosáhnout cíle. Nicméně Navrhovatel má za to, jak uvádí výše, že zástavbu nelze vést směrem do volné krajiny a že obecně uloženým opatřením nelze cílů dle Odůvodnění na konkrétním území Ploch dosáhnout. Opatření Etapizace A jsou pro aplikaci v daném území Ploch nevhodná.

3.14 Opatření jsou nevhodná pro splnění svého cíle. Volba toho, na jakých Plochách dojde k Etapizaci A, nikterak neodpovídá faktické situaci v daném území Ploch a je volena zcela libovolně. Opatření obecné povahy, územní plán, je diskriminačním a svévolným, když je z údajů o půdě patrné, že plocha určená k nejrychlejšímu zastavení je trvale obhospodařována a není zde tak bezodkladný zájem na další výstavbě, zatímco plocha, která je zařazena až do 3. etapy, je připravována k bezprostřední zástavbě, např. již zde byly odděleny pozemky pro umístění pozemních komunikací a v rámci připravovaného záměru je odsouhlaseno odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

3.15 Opatření Etapizace A nejsou způsobila dostát svému hlavnímu cíli, tedy ochraně zemědělské půdy, když aplikace těchto opatřeními, naprosto evidentně povede k zvyšování tlaku na dosud hospodařící zemědělce, aby byla započata výstavba na území Ploch na jimi obhospodařovaných pozemcích, jež mají být zastavěny jako první. Tento efekt Etapizace A se jeví Navrhovateli jako zcela zbytečně vyvolávání nepříjemností mezi vlastníky pozemků Ploch, když nakonec má dojít k zastavení v celé oblasti Ploch. Zavedení Etapizace A tak dlouhodobě na celkovou výstavbu připravovaném území tak nemá pozitivní efekt.

3.16 Jelikož zjevně bude i část výstavby obytného bydlení, jež bude vystaveno na západní straně od hranic katastrálních území (Debr), infrastrukturně závislé na Městu Kosmonosy, nelze předpokládat, že dojde k úspoře nákladů nebo ke snížení rušení výstavbou. Výsledek bude zřejmě opačný, neboť výstavba infrastruktury bude patrně zahájena bez ohledu na Etapizaci A.

3.17 Trvání na Etapizaci A v tomto území není nikterak ospravedlnitelné. Vždy by mělo být zavedení Etapizace A zváženo vzhledem ke vztahům k danému území Ploch a posouzena jeho vhodnost zcela konkrétně. Nelze pouze obecně rozhodnout o Etapizaci A bez ohledu na konkrétní důsledky. Ne vždy jsou pro každé území obecně platné zásady ochrany zemědělského fondu a etapizace nejvhodnějším řešením. Území v poslední fázi Etapizace A by navíc při zachování platného územního plánu nebylo „osamělým ostrůvkem zástavby“, naopak, vhodně bude spojovat zástavbu rodinných domků na jeho severní části s nákupní zónou s hobbymarketem v jeho jižní části. Západní část území označeného jako plocha Z14 sousedí přímo s katastrálním územím Mladá Boleslav. Ani zde nevystupuje toto území jako „osamělý ostrov“ zástavby, a to vzhledem k tomu, že v územním plánu města Mladá Boleslav je území sousedící s územím plochy Z14 určeno k bezprostřední zástavbě. Pokud je tak etapizací v daném území sledován cíl přiměřené zástavby a její estetický dojem, pak takové opatření je z hlediska jeho proporcionality naprosto neoprávněné, nepřiměřené a nevhodné k uskutečnění jím vytyčených cílů. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo nijak dosud bráněno a příprava stavebních záměrů na daném území byla ze strany města Kosmonosy vítána. Zavedením etapizace výstavby v území ploch dochází k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti.

3.18 Opatření zavedení Etapizace A je pro navržený účel nevhodné. Etapizace A v území nezohledňuje navrženou kostru místních a obslužných pozemních komunikací navržených v

plochách PX uvnitř území dotčeného Etapizací A a neumožňuje tak jejich hospodárné využití s možností zástavby po obou krajnicích v téže etapě. Etapizace je tak navržena nahodile bez územních a hospodářských souvislostí, kdy obec či investor je nucen v rámci jedné etapy pozemní komunikace vystavět bez možnosti jejich oboustranného, a tedy i hospodárného využití, jak z hlediska vynaložených finančních prostředků, tak i z hlediska ochrany zemědělské půdy. Návrh etapizace je nevhodný a neplní svůj účel. Návrh je pro svou nehospodárnost v rozporu s úkoly územního plánování dle písm. c) stavebního zákona.

3.19 Etapizace je pro ochranu zemědělské půdy použita neúčelně a nevhodně. Ačkoli etapizace sleduje ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu, nebylo zohledněno hlavní hledisko ochrany ZPF, a to kvalita zabírané zemědělské půdy charakterizovaná třídou její ochrany. Není navrženo žádné opatření vedoucí k přednostnímu využití ploch s nízkou kvalitou půdy před plochami s vyšší třídou ochrany zemědělské půdy. Plochy 1. etapy Etapizace B-I jsou I. třídy ochrany, 2. etapa B2 pak částečně I. třídy, částečně III. třídy. V Etapizaci D je v I. etapě zabírána půda IV. Třídy ochrany, II. etapa pak III. Třídy. Všechny tyto etapy mohou ve skutečnosti být využity dříve než např. 2. či 3. etapa Etapizace A s mnohem nižší kvalitou zemědělské půdy. Etapizace tak není účelná a jako opatření pro ochranu ZPF je použita nevhodně. Ve výkresové části UP navíc není dodrženo ve výkrese II.3 barevné odlišení tříd ochrany ZPF, tak jak je zaznačeno v legendě, není tak na první pohled zřejmé, že v jsou v některých případech navrhované etapizace zabírány plochy požívající I. třídy ochrany, aniž by byly etapizací chráněny, návrh tak není přehledný a dostatečně odůvodněný.

3.20 Návrh podmínek pro zahájení využití v území v jednotlivých etapách etapizace A je neproporcionální a nepřiměřený, neboť dává do souvislostí jevy, které spolu ve skutečnosti nesouvisí a nepřiměřeně tak zasahuje do reálné možnosti využít vymezené zastavitelné území k zástavbě způsobem využití, ke kterému je plocha určena. Tato stanovená souvislost je však v různých územích se stanovenou etapizací různá, a to nahodilým způsobem. V jiných zastavitelných územích, kde taktéž dochází k záborům zemědělské půdy (např. plochy Z65a, Z65B), pak není etapizace navržena vůbec, opatření je tak nahodilé a diskriminační. Možnost využití území v rámci následné etapy je v návrhu ÚP vázána na splnění podmínky vydání kolaudačního souhlasu (souhlasu s užíváním) pro 80% území předchozí etapy, přitom v Etapizaci A dochází v území k mísení funkcí (způsobu využití území) mezi jednotlivými etapami a do území je tak vnesena souvislost mezi zástavbou různého způsobu využití, aniž by to bylo cílem navrhované etapizace dle jejího odůvodnění, a aniž by tato souvislost byla opodstatněná a logická. Je tomu dokonce naopak. Např. pro možnost využití III. Etapy vymezené v plochách obytných či smíšených Etapizace A bude nutno využít 80% území v plochách komerčních, tedy možnost využití ploch pro bydlení dle etapizace nastane až po naplnění jiného nesouvisejícího území stavbami komerčními či občanské vybavenosti. Přitom v jiných zastavitelných plochách téhož návrhu Územního plánu je etapizace vázána na plochy stejného účelu využití. Např. Etapizace B v jiných zastavitelných plochách po etapě bydlení umožňuje využít následnou etapu taktéž ploch pro bydlení. V dalších zastavitelných plochách, např. plochách pro průmysl a skladování, etapizace není navržena vůbec. V těchto plochách snad není potřeba chránit zemědělskou půdu před nesystematickým zastavěním? Opatření je diskriminační, neboť nepřístupuje k vlastníkům zemědělské půdy a stavebníkům v různých ekonomických odvětvích stejným způsobem. Předpokládá, že plochy lehké výroby Z 65A, Z65B budou zastavěny postupně, logicky a šetrně k zemědělské půdě a krajině i bez etapizace, zatímco jiné plochy určené k využití pro jiné ekonomické odvětví (SM či OM - obchod, služby, či BI bydlení) omezuje opatřeními s neúčelně navrženou etapizací.

3.21 Kosmonosy jsou součástí vymezené rozvojové osy OS3, která byla vymezena dle Politiky územního rozvoje PÚR — ve znění Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky, která nabyla účinnosti 1.9.2021, a je závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s 31 odst. 4 stavebního zákona. Rozvojová osa byla vymezena takto:

„OS3 Rozvojová osa Praha—Liberec—hranice ČR/Německo, Polsko (—Görlitz/Zgorzelec)
Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D10 a silnice I/35. Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicí D10 a silnicí I/35. při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

Dle úkolů stanovených PÚR bodem (39) Úkoly pro územní plánování:

a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace kraje a obcí. ”

V souladu s očekávaným intenzivním využitím území jsou plochy vymezeny přednostně s vazbou na dopravní infrastrukturu, to platí pro zastavitelné území a vymezené plochy VL lehké výroby, proporcionálně však lze s rozvojem hospodářského pilíře očekávat také rozvoj bydlení a ostatních komerčních aktivit. Navrženou etapizací je rovnoměrnému kontinuálnímu rozvoji ve všech oblastech rozvoje území neúčelně bráněno. Pokud není stanovena etapizace u rozvoje výrobních ploch (Z 65 a, Z65B), není opodstatněné stanovovat etapizaci pro komerční plochy, plochy smíšené či plochy pro bydlení, jako je tomu ploch dotčených etapizací, zejména Etapizace A.

IV. Návrh

4.1 Navrhovatel tak s ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti žádá o ponechání daného území Ploch beze změny proti stávajícímu územnímu plánu, tj. o ponechání jakožto zastavitelného území bez etapizace, plochy označené v návrhu územního plánu jako Z07, Z09, Z IO, Z87, Z11, Z12, Z14, Z13, vymezené v plochách BI, SM, OM. Jedná se o plochy vymezené stávajícím územním plánem jako

i) Z33 a BI (Na pískách) 6,7 ha +3,1 ha + 0,5 ha -jižně svažité pozemek na severu navazující na stávající bytovou zástavbu;

ii) SM (Na pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, z jihu navazující na výše uvedenou zónu BI;

iii) OV (Na pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně podél n trasy komunikace I/38); vše v území místně označované jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na umístění zastavitelných ploch mezi zástavbou a ze západu na území města Mladá Boleslav navrženými zastavitelnými plochami bez etapizace není nutné navrhovat pro dané území etapizaci. Navíc v daném území probíhají již územní řízení, po jejichž vydání dojde k realizaci výstavby při hranici správního území Kosmonosy, dále od stávající zástavby.

14

Leoš Horáček
(námitka ze dne 23.6.2022)

Text námítky:

podávám námítky proti návrhu územního plánu Kosmonosy

I. Změna v území „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“

Navrhovatel je vlastníkem výše uvedených dotčených pozemků či staveb v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“). Vzhledem k této skutečnosti v souladu se Stavebním zákonem si Navrhovatel dovoluje podat následující námítky proti návrhu územního plánu (dále jen „Námítky“) projednávaném při veřejném projednání dne 22.6.2022 .

1.2 Navrhovatel nesouhlasí s návrhem nového územního plánu města Kosmonosy ve znění zveřejněném dne 20.5.2022 na úřední desce Města Kosmonosy, kdy návrhem nového územního plánu města Kosmonosy dochází ke změnám podmínek využití ploch označených ve stávající územně plánovací dokumentaci jako:

- Z33 a BI (Na Pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na sever navazující na stávající bytovou zástavbu (Navržen pro individuální rodinnou zástavbu);
- SM (Na Pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, ze severu navazující na výše uvedenou zónu BI (Navržen jako smíšená zóna — prolínání drobné řemeslné výroby, služeb a bydlení);
- OV (Na Pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně a jižně podél navržené trasy komunikace I/38 (Navržen jako zóna občanské vybavenosti bezprostředně navazující na zástavbu Mladé Boleslavi. Zároveň tvoří hlukovou bariéru silnice I/38); vše v území místně označovaném jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“ (dále označené jako „Plochy“).

I.3 V aktuálně projednávaném novém územním plánu pro katastrální území Kosmonosy jsou v hlavním výkresu 1 2a vymezené Plochy pod označením Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 přičemž toto území, na němž se nacházejí Plochy, je nově omezeno stanovením pořadí změn v území Ploch v oblastech označených Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 tak, jak ho vymezuje kapitola N: Stanovení pořadí změn v území a v grafické části UP ve výkrese 1.4. Výkres pořadí změn v území. V odůvodnění nového územního plánu zveřejněném pod názvem UP Kosmonosy návrh VP _odůvodnění (dále jen „Odůvodnění“), které je nově zařazuje mezi plošně rozsáhlé plochy změn (zpravidla zastavitelné plochy) a určuje pro ně pořadí změn v území.

I.4 Podle Odůvodnění představují rozsáhlé plochy pod Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 plošně významný zábor volné krajiny se zvýšenými nároky na zábory zemědělského půdního fondu a stanovuje pro ně pořadí změn v území (etapizace) a aplikuje ji primárně jako nástroj ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného a účelného nakládání s ním. Pořadí změn v území (dále jen „Etapizace“) je dle Odůvodnění dále zavedeno z důvodu zajištění logického a racionálního postupu výstavby v plochách tak, aby výstavba postupovala vždy důsledně postupně ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny, přičemž vytyčeným cílem dle Odůvodnění

- zabránit vysoké míře rozestavěnosti území, tedy zabránit, aby výstavba probíhala naráz nahodile na velké ploše území a naopak zajistit, aby se výstavba vždy koncentrovala do území v bezprostřední vazbě na zastavěné území;
- hospodárné nakládání s veřejnými rozpočty a hospodárné využívání veřejné dopravní a technické infrastruktury, kdy postupný rozvoj zástavby od zastavěného území do volné krajiny umožňuje vždy napojení dané plochy na stabilizovanou veřejnou infrastrukturu přilehlého zastavěného území, bez zásadních vyvolaných veřejných investic.

I.5 Dané území, na kterém se Plochy nacházejí, je označeno v Odůvodnění jako Kosmonosy — západ a Odůvodnění k tomuto území konkrétně uvádí, že dané zastavitelné plochy smíšené městské a plochy městského a příměstského bydlení na západním okraji Kosmonos představují i plošně nejvýznamnější navrhovaný rozvoj sídla Kosmonosy. Vzhledem k tomu, že rozvoj je navržen v okrajové poloze města, je žádoucí rozvoj v daných plochách koordinovat tak, aby byl zajištěn logický postup výstavby od zastavěného území směrem do volné krajiny dále na západ. Navržená Etapizace je zárukou, že výstavba v plochách bude vždy přednostně

probíhat ve vazbě na stávající zástavbu, a že nikdy nedojde k rozestavěnosti v izolované poloze ve volné krajině (dále jen „Etapizace A“).

1.6 Navrhovatel nesouhlasí s touto změnou v území, Etapizací A na Plochách, jež obsahuje návrh nového územního plánu tak, jak jsou popsány výše v bodech I.3 až I.5 Námitky, kdy v rozvojové oblasti v urbanisticky vhodné poloze pod ul. Debřská vymezuje návrh nového územního plánu Plochy jako území podléhající Etapizaci A.

II. Přiměřenost zřízení Etapizace A

2.1 Při přípravě nového územního plánu a zjišťování vhodnosti dané změny Ploch v území mělo město Kosmonosy jako jednu z nutných součástí posouzení změn v území posoudit i povahu daného opatření z hlediska jeho proporcionality, tedy přiměřenosti dané právní regulace v širším slova smyslu 1. Město Kosmonosy by tak mělo při přípravě nového územního plánu zkoumat, zda územní plán jakožto opatření obecné povahy, a v jeho části tedy i Etapizace A a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů). V neposlední řadě je také nutné zkoumat, zda je následek daného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu) vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti). Navrhovatel se domnívá, že daná opatření v rámci nového územního plánu pro Plochy, tedy Etapizace A, je nepřiměřená a nelze předpokládat, že naplní sledovaný cíl tak, jak vyplývá z Odůvodnění viz bod I.3 až I.5. Námitky, a vyjadřuje se k jednotlivým kritériím, jež by měla být zvážena.

III. Hodnocení Etapizace A

3.1 Územní plán města Kosmonosy dlouhodobě se zástavbou v území Ploch počítá a omezovat výstavbu v území Ploch není potřebné, což z Etapizace A činí nadbytečné opatření. Navrhovatel se domnívá, že nástroje ochrany zemědělského půdního fondu, a to zejména etapizace, zde byly použity bez zvážení toho, aby jejich použití bylo vhodné v daném konkrétním území. Využívání nástrojů v podobě územních rezerv a etapizace se v posledních letech stává vzrůstajícím trendem. Navrhovatel se tak domnívá, že město Kosmonosy pouze podléhá nejnovějším trendům bez uvážení potřeb dané oblasti a západních Kosmonos.

3.2 V návrhu nového územního plánu a jeho Odůvodnění zcela chybí jakékoli konkrétní a místně vztahované závěry, které by takovou změnu územního plánu odůvodňovaly. I v samotném Odůvodnění jsou cíle, tak jak jsou ostatně i uvedeny výše v bodech I.4 a I.5 Námitky, vytyčeny velmi obecně. V Odůvodnění se hovoří o etapizaci jako o nástroji ochrany zemědělského půdního fondu a hospodářného a účelného nakládání s ním. Je tak zvolen nástroj ochrany, nikterak však není odůvodněno, zda v daném území může vést k danému cíli.

3.3 V území Ploch takový nástroj však nikterak k ochraně zemědělského půdního fondu nepovede. Veškeré Plochy jsou určeny k zástavbě a jak vyplývá z veřejně dostupných údajů, konkrétně z registru půdy v dané oblasti, nejzápadnější část Ploch již z velké části v současnosti není obhospodařována a neprobíhá na ní žádná zemědělská činnost, oproti tomu, na východní část území Etapizace A stále dochází k zemědělské činnosti a obhospodařování půdy. Tedy přesně proti logice Etapizace A. Paradoxně tak dojde k situaci, kdy vzhledem k tomu, že se území neponechává volně svému přirozenému vývoji, bude nejprve vzrůstat tlak na ukončení zemědělských činností na pozemcích určených v prvních fázích Etapizace A, a teprve poté se určí k výstavbě území již nyní neobhospodařované. Nástroj, který tak má být určen k ochraně půdního fondu a zemědělské půdy, tak v konkrétním případě na území ploch selhává, je dokonce kontraproduktivním.

3.4 Dále je třeba uvést, že ani orgán ochrany zemědělského půdního fondu neměl námitky proti nezemědělskému využití.

3.5 Další z argumentů v Odůvodnění je trvání na logicky probíhající zástavbě od zastavěného území do volné krajiny. Zde však město Kosmonosy uplatňuje tuto obecně platnou zásadu bez

ohledu na konkrétní podmínky v dané oblasti západních Kosmonos. V dané oblasti není možné se zástavbou pokračovat do volné krajiny. Plochy se sice nacházejí na okraji katastrálního území a může se tak zdát, že zástavba bude pokračovat „do přírody“. Za hranicí katastrálního území se však nachází katastrální území města Mladá Boleslav. Oblast Ploch z jižní strany přiléhá na oblast občanské vybavenosti v katastrálním území Mladá Boleslav a hobbymarket postavený v jižní části území západních Kosmonos, ze západní strany přiléhají Plochy na hranici katastrálního území Kosmonos a Mladé Boleslavi. Z územního plánu Mladé Boleslavi je patrné, že území při západní hranici Ploch, je určeno k bezprostřední zástavbě. Město Mladá Boleslav navíc nepočítá se změnou ani v aktuálně projednávaném územním plánu, jehož vyhotovení je dostupné v internetových stránkách města Mladá Boleslav.

3.6 Z východní strany Plochy, od které je vedena Etapizace A, přiléhají Plochy na zástavbu směřující od zastavěné části Kosmonos, v severní části Plochy navazují a přecházejí do oblasti rodinných domků a městské zástavby. V dané oblasti tak s ohledem na výše uvedené neexistuje možnost vést plánovanou zástavbu od „zástavby do volné krajiny“. Celá oblast Ploch je určena k zástavbě a Etapizace A je opatřením sledujícím nejnovější trendy, nicméně bez aplikace na konkrétní podmínky konkrétní oblasti postrádá svého smyslu. Dle Navrhovatele nebylo toto dostatečně zhodnoceno a domnívá se, že k Etapizaci A došlo bez zohlednění situace v přilehlých katastrálních územích.

3.7 Dané opatření v podobě Etapizace A je nepotřebné vzhledem k tomu, že daná lokalita Ploch je jako celek určena k zástavbě, ze všech stran Ploch má dojít či již k zástavbě došlo. Opatření je obecně nástrojem pro ochranu zemědělského půdního fondu i nástrojem k regulaci zástavby směrem do volné krajiny, nicméně v dané oblasti je již jejich uplatnění v této fázi vývoje území Ploch nadbytečné. Pokud by byla tato opatření zavedena dříve, pak by možná byla schopna naplnit dané cíle. V této fázi vývoje území Ploch se však již jedná o nepřiměřený zásah do území Ploch, které se přizpůsobilo stavu podle dlouhodobě platného územního plánu města Kosmonosy.

3.8 Připravovaným novým územním plánem je zasahováno i do legitimních očekávání vlastníků pozemků na území Ploch. A to jak vlastníků pozemků, tak na těchto pozemcích hospodařících zemědělců, jejichž očekávání jsou spíše opačná, než jak určuje Etapizace A.

3.9 Je v kompetenci města Kosmonosy nahradit platný územní plán. Je ovšem otázkou, zda není úprava územního plánu, která v podstatě znemožní řádné dokončení již běžících stavebních řízení zahájených v souladu s předchozím územním plánem, přflšným zásahem. Z tohoto důvodu je tak třeba především dbát na řádné zvážení proporcionality celého zásahu. V souladu s judikaturou NSS neodůvodněné etapizace právě z důvodů uvedených v územním plánu nepoživají ochrany.

3.10 V neposlední řadě upravuje nový územní plán způsob realizace práva užívat pozemky, které je jedním z vlastnických práv. Jde o zásah do vlastnického práva, jehož důsledkem je i finanční ztráta při zamýšlených dispozicích s pozemky na Plochách. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo dosud ze strany města Kosmonosy nijak bráněno. Zavedením Etapizace A výstavby došlo k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti. Regulace prodlužuje dobu realizace stavebních prací, čímž se zvyšují negativní dopady na životní prostředí i na obyvatele žijící v přilehlém již zastavěném území, které tvoří převážně rodinné domy. Více je tak narušován výkon práv třetích osob v okolí. Hluk a prach ze stavební činnosti, která bude vedena na etapy Etapizací A výrazně sníží pohodu bydlení v oblasti západních Kosmonos. Nakonec se zvyšují i, a to zcela bezdůvodně, i finanční náklady stavebníků a znemožňuje se realizace prostorově větších projektů, které by umožnily jednotný a estetický ráz daných Ploch a umožnily volný a vizuálně přijatelný přechod ze zástavby rodinných domů v severní části Ploch do ploch občanského vybavení — komerční zařízení plošné a ploch občanské vybavenosti, s nimiž sousedí Plochy směrem na jih k městu Mladá Boleslav.

3.11 Dalším významným faktem je, že výstavba v oblasti Debrě bude infrastrukturně napojena na Město Kosmonosy. Je pak ekonomické spojit výstavbu v části Debr s výstavbou v oblasti

Ploch, aby nedocházelo k navýšení nákladů a prodlužování celého stavebního procesu. V kontextu výstavby v části Debř tak Etapizace A je ve smyslu svých cílů uvedených v bodu I.4 kontraproduktivní a jeví se jako pouze izolované opatření na území Města Kosmonosy, které nezohledňuje širší vztahy.

3.12 Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může sice, i dle judikatury, územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném územním plánem, ovšem pouze v případě, že nepřesáhnou spravedlivou míru; Navrhovatel tak legitimně očekává, že bude respektována ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu, kdy „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady. Toto se však dle Navrhovatele v případě určení Ploch do Etapizace A neděje. Dané opatření není v daném území Ploch přiměřeným, nadbytečně reguluje podmínky v území a vytyčuje cíle, které není možné jeho uplatněním splnit, a tak nelze ani spravedlivě požadovat takovou míru zásahu do práv vlastníků pozemků na území Ploch.

3.13 Následek opatření Etapizace A není úměrný sledovanému cíli. Následek, kterým je zásah do dlouhodobého klidného uspořádání vztahů v oblasti, by mohl být úměrný sledovanému cíli, pokud by se sledovaným opatřením, Etapizací A, dalo dosáhnout cíle. Nicméně Navrhovatel má za to, jak uvádí výše, že zástavbu nelze vést směrem do volné krajiny a že obecně uloženým opatřením nelze cílů dle Odůvodnění na konkrétním území Ploch dosáhnout. Opatření Etapizace A jsou pro aplikaci v daném území Ploch nevhodná.

3.14 Opatření jsou nevhodná pro splnění svého cíle. Volba toho, na jakých Plochách dojde k Etapizaci A, nikterak neodpovídá faktické situaci v daném území Ploch a je volena zcela libovolně. Opatření obecné povahy, územní plán, je diskriminačním a svévolným, když je z údajů o půdě patrné, že plocha určená k nejrychlejšímu zastavení je trvale obhospodařována a není zde tak bezodkladný zájem na další výstavbě, zatímco plocha, která je zařazena až do 3. etapy, je připravována k bezprostřední zástavbě, např. již zde byly odděleny pozemky pro umístění pozemních komunikací a v rámci připravovaného záměru je odsouhlaseno odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

3.15 Opatření Etapizace A nejsou způsobilá dostát svému hlavnímu cíli, tedy ochraně zemědělské půdy, když aplikace těchto opatřeními, naprosto evidentně povede k zvyšování tlaku na dosud hospodařící zemědělce, aby byla započata výstavba na území Ploch na jimi obhospodařovaných pozemcích, jež mají být zastavěny jako první. Tento efekt Etapizace A se jeví Navrhovateli jako zcela zbytečně vyvolávání nepříjemností mezi vlastníky pozemků Ploch, když nakonec má dojít k zastavení v celé oblasti Ploch. Zavedení Etapizace A tak dlouhodobě na celkovou výstavbu připravovaném území tak nemá pozitivní efekt.

3.16 Jelikož zjevně bude i část výstavby obytného bydlení, jež bude vystaveno na západní straně od hranic katastrálních území (Debř), infrastrukturně závislé na Městu Kosmonosy, nelze předpokládat, že dojde k úspoře nákladů nebo ke snížení rušení výstavbou. Výsledek bude zřejmě opačný, neboť výstavba infrastruktury bude patrně zahájena bez ohledu na Etapizaci A.

3.17 Trvání na Etapizaci A v tomto území není nikterak ospravedlnitelné. Vždy by mělo být zavedení Etapizace A zváženo vzhledem ke vztahům k danému území Ploch a posouzena jeho vhodnost zcela konkrétně. Nelze pouze obecně rozhodnout o Etapizaci A bez ohledu na konkrétní důsledky. Ne vždy jsou pro každé území obecně platné zásady ochrany

zemědělského fondu a etapizace nejvhodnějším řešením. Území v poslední fázi Etapizace A by navíc při zachování platného územního plánu nebylo „osamělým ostrůvkem zástavby“, naopak, vhodně bude spojovat zástavbu rodinných domků na jeho severní části s nákupní zónou s hobbymarketem v jeho jižní části. Západní část území označeného jako plocha Z14 sousedí přímo s katastrálním územím Mladá Boleslav. Ani zde nevystupuje toto území jako „osamělý ostrov“ zástavby, a to vzhledem k tomu, že v územním plánu města Mladá Boleslav je území sousedící s územím plochy Z14 určeno k bezprostřední zástavbě. Pokud je tak etapizací v daném území sledován cíl přiměřené zástavby a její estetický dojem, pak takové opatření je z hlediska jeho proporcionality naprosto neoprávněné, nepřiměřené a nevhodné k uskutečnění jím vytyčených cílů. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo nijak dosud bráněno a příprava stavebních záměrů na daném území byla ze strany města Kosmonosy vítána. Zavedením etapizace výstavby v území ploch dochází k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti.

3.18 Opatření zavedení Etapizace A je pro navržený účel nevhodné. Etapizace A v území nezohledňuje navrženou kostru místních a obslužných pozemních komunikací navržených v plochách PX uvnitř území dotčeného Etapizací A a neumožňuje tak jejich hospodárné využití s možností zástavby po obou krajnicích v téže etapě. Etapizace je tak navržena nahodile bez územních a hospodářských souvislostí, kdy obec či investor je nucen v rámci jedné etapy pozemní komunikace vystavět bez možnosti jejich oboustranného, a tedy i hospodárného využití, jak z hlediska vynaložených finančních prostředků, tak i z hlediska ochrany zemědělské půdy. Návrh etapizace je nevhodný a neplní svůj účel. Návrh je pro svou nehospodárnost v rozporu s úkoly územního plánování dle písm. c) stavebního zákona.

3.19 Etapizace je pro ochranu zemědělské půdy použita neúčelně a nevhodně. Ačkoli etapizace sleduje ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu, nebylo zohledněno hlavní hledisko ochrany ZPF, a to kvalita zabírané zemědělské půdy charakterizovaná třídou její ochrany. Není navrženo žádné opatření vedoucí k přednostnímu využití ploch s nízkou kvalitou půdy před plochami s vyšší třídou ochrany zemědělské půdy. Plochy 1. etapy Etapizace B-I jsou I. třídy ochrany, 2. etapa B2 pak částečně I. třídy, částečně III. třídy. V Etapizaci D je v I. etapě zabírána půda IV. Třídy ochrany, II. etapa pak III. Třídy. Všechny tyto etapy mohou ve skutečnosti být využity dříve než např. 2. či 3. etapa Etapizace A s mnohem nižší kvalitou zemědělské půdy. Etapizace tak není účelná a jako opatření pro ochranu ZPF je použita nevhodně. Ve výkresové části ÚP navíc není dodrženo ve výkrese II.3 barevné odlišení tříd ochrany ZPF, tak jak je zaznačeno v legendě, není tak na první pohled zřejmé, že v jsou v některých případech navrženy etapizace zabírány plochy požívající I. třídy ochrany, aniž by byly etapizací chráněny, návrh tak není přehledný a dostatečně odůvodněný.

3.20 Návrh podmínek pro zahájení využití v území v jednotlivých etapách etapizace A je neproporcionální a nepřiměřený, neboť dává do souvislostí jevy, které spolu ve skutečnosti nesouvisí a nepřiměřeně tak zasahuje do reálné možnosti využít vymezené zastavitelné území k zástavbě způsobem využití, ke kterému je plocha určena. Tato stanovená souvislost je však v různých územích se stanovenou etapizací různá, a to nahodilým způsobem. V jiných zastavitelných územích, kde taktéž dochází k záborům zemědělské půdy (např. plochy Z65a, Z65B), pak není etapizace navržena vůbec, opatření je tak nahodilé a diskriminační. Možnost využití území v rámci následné etapy je v návrhu ÚP vázána na splnění podmínky vydání kolaudačního souhlasu (souhlasu s užíváním) pro 80% území předchozí etapy, přitom v Etapizaci A dochází v území k mísení funkcí (způsobu využití území) mezi jednotlivými etapami a do území je tak vnesena souvislost mezi zástavbou různého způsobu využití, aniž by to bylo cílem navržené etapizace dle jejího odůvodnění, a aniž by tato souvislost byla opodstatněná a logická. Je tomu dokonce naopak. Např. pro možnost využití III. Etapy vymezené v plochách obytných či smíšených Etapizace A bude nutno využít 80% území v plochách komerčních, tedy možnost využití ploch pro bydlení dle etapizace nastane až po naplnění jiného nesouvisejícího území stavbami komerčními či občanské vybavenosti. Přitom v jiných zastavitelných plochách téhož návrhu Územního plánu je etapizace vázána na plochy

stejného účelu využití. Např. Etapizace B v jiných zastavitelných plochách po etapě bydlení umožňuje využít následnou etapu taktéž ploch pro bydlení. V dalších zastavitelných plochách, např. plochách pro průmysl a skladování, etapizace není navržena vůbec. V těchto plochách snad není potřeba chránit zemědělskou půdu před nesystematickým zastavěním? Opatření je diskriminační, neboť nepřistupuje k vlastníkům zemědělské půdy a stavebníkům v různých ekonomických odvětvích stejným způsobem. Předpokládá, že plochy lehké výroby Z 65A, Z65B budou zastavěny postupně, logicky a šetrně k zemědělské půdě a krajině i bez etapizace, zatímco jiné plochy určené k využití pro jiné ekonomické odvětví (SM či OM - obchod, služby, či BI bydlení) omezuje opatřeními s neúčelně navrženou etapizací.

3.21 Kosmonosy jsou součástí vymezené rozvojové osy OS3, která byla vymezena dle Politiky územního rozvoje PÚR — ve znění Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky, která nabyla účinnosti 1.9.2021, a je závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s 31 odst. 4 stavebního zákona. Rozvojová osa byla vymezena takto:

„OS3 Rozvojová osa Praha—Liberec—hranice ČR/Německo, Polsko (—Görlitz/Zgorzelec)
Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D10 a silnice I/35. Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicí D10 a silnicí I/35. při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

Dle úkolů stanovených PÚR bodem (39) Úkoly pro územní plánování:

- a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí. ”

V souladu s očekávaným intenzivním využitím území jsou plochy vymezeny přednostně s vazbou na dopravní infrastrukturu, to platí pro zastavitelné území a vymezené plochy VL lehké výroby, proporcionálně však lze s rozvojem hospodářského pilíře očekávat také rozvoj bydlení a ostatních komerčních aktivit. Navrženou etapizací je rovnoměrnému kontinuálnímu rozvoji ve všech oblastech rozvoje území neúčelně bráněno. Pokud není stanovena etapizace u rozvoje výrobních ploch (Z 65 a, Z65B), není opodstatněné stanovovat etapizaci pro komerční plochy, plochy smíšené či plochy pro bydlení, jako je tomu ploch dotčených etapizací, zejména Etapizace A.

IV. Návrh

4.1 Navrhovatel tak s ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti žádá o ponechání daného území Ploch beze změny proti stávajícímu územnímu plánu, tj. o ponechání jakožto zastavitelného území bez etapizace, plochy označené v návrhu územního plánu jako Z07, Z09, Z10, Z87, Z11, Z12, Z14, Z13, vymezené v plochách BI, SM, OM. Jedná se o plochy vymezené stávajícím územním plánem jako

- i) Z33 a BI (Na pískách) 6,7 ha +3,1 ha + 0,5 ha -jižně svažité pozemek na severu navazující na stávající bytovou zástavbu;
- ii) SM (Na pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, z jihu navazující na výše uvedenou zónu BI;
- iii) OV (Na pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně podél n trasy komunikace I/38); vše v území místně označované jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na umístění zastavitelných ploch mezi zástavbou a ze západu na území města Mladá Boleslav navrženými zastavitelnými plochami bez etapizace není nutné navrhovat pro dané území etapizaci. Navíc v daném území probíhají již územní řízení, po jejichž vydání dojde k realizaci výstavby při hranici správního území Kosmonosy, dále od stávající zástavby.

15

Jan Douda

Text námítky:

podávám námitky proti návrhu územního plánu Kosmonosy

I. Změna v území „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“

Navrhovatel je vlastníkem výše uvedených dotčených pozemků či staveb v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“). Vzhledem k této skutečnosti v souladu se Stavebním zákonem si Navrhovatel dovoluje podat následující námitky proti návrhu územního plánu (dále jen „Námitky“) projednávaném při veřejném projednání dne 22.6.2022 .

1.2 Navrhovatel nesouhlasí s návrhem nového územního plánu města Kosmonosy ve znění zveřejněném dne 20.5.2022 na úřední desce Města Kosmonosy, kdy návrhem nového územního plánu města Kosmonosy dochází ke změnám podmínek využití ploch označených ve stávající územně plánovací dokumentaci jako:

- Z33 a BI (Na Pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na sever navazující na stávající bytovou zástavbu (Navržen pro individuální rodinnou zástavbu);
- SM (Na Pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, ze severu navazující na výše uvedenou zónu BI (Navržen jako smíšená zóna — prolínání drobné řemeslné výroby, služeb a bydlení);
- OV (Na Pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně a jižně podél navržené trasy komunikace I/38 (Navržen jako zóna občanské vybavenosti bezprostředně navazující na zástavbu Mladé Boleslavi. Zároveň tvoří hlukovou bariéru silnice I/38); vše v území místně označovaném jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“ (dále označené jako „Plochy“).

I.3 V aktuálně projednávaném novém územním plánu pro katastrální území Kosmonosy jsou v hlavním výkresu 1 2a vymezené Plochy pod označením Z07, Z09, Z10, Z87, Z1 3, Z14, Z1 I, Z12 přičemž toto území, na němž se nacházejí Plochy, je nově omezeno stanovením pořadí změn v území Ploch v oblastech označených Z07, Z09, no, Z87, Z13, Z14, Z1 1, Z12 tak, jak ho vymezuje kapitola N: Stanovení pořadí změn v území a v grafické části UP ve výkresu 1.4. Výkres pořadí změn v území. V odůvodnění nového územního plánu zveřejněném pod názvem UP Kosmonosy návrh VP _odůvodnění (dále jen „Odůvodnění“), které je nově zařazuje mezi plošně rozsáhlé plochy změn (zpravidla zastavitelné plochy) a určuje pro ně pořadí změn v území.

I.4 Podle Odůvodnění představují rozsáhlé plochy pod Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 plošně významný zábor volné krajiny se zvýšenými nároky na zábory zemědělského půdního fondu a stanovuje pro ně pořadí změn v území (etapizace) a aplikuje ji primárně jako nástroj ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného a účelného nakládání s ním. Pořadí změn v území (dále jen „Etapizace“) je dle Odůvodnění dále zavedeno z důvodu zajištění logického a racionálního postupu výstavby v plochách tak, aby výstavba postupovala

vždy důsledně postupně ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny, přičemž vytyčeným cílem dle Odůvodnění

- zabránit vysoké míře rozestavěnosti území, tedy zabránit, aby výstavba probíhala naráz nahodile na velké ploše území a naopak zajistit, aby se výstavba vždy koncentrovala do území v bezprostřední vazbě na zastavěné území;
- hospodárné nakládání s veřejnými rozpočty a hospodárné využívání veřejné dopravní a technické infrastruktury, kdy postupný rozvoj zástavby od zastavěného území do volné krajiny umožňuje vždy napojení dané plochy na stabilizovanou veřejnou infrastrukturu přilehlého zastavěného území, bez zásadních vyvolaných veřejných investic.

I.5 Dané území, na kterém se Plochy nacházejí, je označeno v Odůvodnění jako Kosmonosy — západ a Odůvodnění k tomuto území konkrétně uvádí, že dané zastavitelné plochy smíšené městské a plochy městského a příměstského bydlení na západním okraji Kosmonos představují i plošně nejvýznamnější navrhovaný rozvoj sídla Kosmonosy. Vzhledem k tomu, že rozvoj je navržen v okrajové poloze města, je žádoucí rozvoj v daných plochách koordinovat tak, aby byl zajištěn logický postup výstavby od zastavěného území směrem do volné krajiny dále na západ. Navržená Etapizace je zárukou, že výstavba v plochách bude vždy přednostně probíhat ve vazbě na stávající zástavbu, a že nikdy nedojde k rozestavěnosti v izolované poloze ve volné krajině (dále jen „Etapizace A”).

1.6 Navrhovatel nesouhlasí s touto změnou v území, Etapizací A na Plochách, jež obsahuje návrh nového územního plánu tak, jak jsou popsány výše v bodech I.3 až I.5 Námitek, kdy v rozvojové oblasti v urbanisticky vhodné poloze pod ul. Debřská vymezuje návrh nového územního plánu Plochy jako území podléhající Etapizaci A.

II. Přiměřenost zřízení Etapizace A

2.1 Při přípravě nového územního plánu a zjišťování vhodnosti dané změny Ploch v území mělo město Kosmonosy jako jednu z nutných součástí posouzení změn v území posoudit i povahu daného opatření z hlediska jeho proporcionality, tedy přiměřenosti dané právní regulace v širším slova smyslu 1. Město Kosmonosy by tak mělo při přípravě nového územního plánu zkoumat, zda územní plán jakožto opatření obecné povahy, a v jeho části tedy i Etapizace A a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů). V neposlední řadě je také nutné zkoumat, zda je následek daného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu) vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti). Navrhovatel se domnívá, že daná opatření v rámci nového územního plánu pro Plochy, tedy Etapizace A, je nepřiměřená a nelze předpokládat, že naplní sledovaný cíl tak, jak vyplývá z Odůvodnění viz bod 1.3 až 1.5. Námitka, a vyjadřuje se k jednotlivým kritériím, jež by měla být zvážena.

III. Hodnocení Etapizace A

3.1 Územní plán města Kosmonosy dlouhodobě se zástavbou v území Ploch počítá a omezovat výstavbu v území Ploch není potřebné, což z Etapizace A činí nadbytečné opatření. Navrhovatel se domnívá, že nástroje ochrany zemědělského půdního fondu, a to zejména etapizace, zde byly použity bez zvážení toho, aby jejich použití bylo vhodné v daném konkrétním území. Využívání nástrojů v podobě územních rezerv a etapizace se v posledních letech stává vzrůstajícím trendem. Navrhovatel se tak domnívá, že město Kosmonosy pouze podléhá nejnovějším trendům bez uvážení potřeb dané oblasti a západních Kosmonos.

3.2 V návrhu nového územního plánu a jeho Odůvodnění zcela chybí jakékoli konkrétní a místně vztahované závěry, které by takovou změnu územního plánu odůvodňovaly. I v samotném Odůvodnění jsou cíle, tak jak jsou ostatně i uvedeny výše v bodech I.4 a I.5 Námitka, vytyčeny velmi obecně. V Odůvodnění se hovoří o etapizaci jako o nástroji ochrany

zemědělského půdního fondu a hospodárního a účelného nakládání s ním. Je tak zvolen nástroj ochrany, nikterak však není odůvodněno, zda v daném území může vést k danému cíli.

3.3 V území Ploch takový nástroj však nikterak k ochraně zemědělského půdního fondu nepovede. Veškeré Plochy jsou určeny k zástavbě a jak vyplývá z veřejně dostupných údajů, konkrétně z registru půdy v dané oblasti, nejzápadnější část Ploch již z velké části v současnosti není obhospodařována a neprobíhá na ní žádná zemědělská činnost, oproti tomu, na východní část území Etapizace A stále dochází k zemědělské činnosti a obhospodařování půdy. Tedy přesně proti logice Etapizace A. Paradoxně tak dojde k situaci, kdy vzhledem k tomu, že se území neponechává volně svému přirozenému vývoji, bude nejprve vzrůstat tlak na ukončení zemědělských činností na pozemcích určených v prvních fázích Etapizace A, a teprve poté se určí k výstavbě území již nyní neobhospodařované. Nástroj, který tak má být určen k ochraně půdního fondu a zemědělské půdy, tak v konkrétním případě na území ploch selhává, je dokonce kontraproduktivním.

3.4 Dále je třeba uvést, že ani orgán ochrany zemědělského půdního fondu neměl námitky proti nezemědělskému využití.

3.5 Další z argumentů v Odůvodnění je trvání na logicky probíhající zástavbě od zastavěného území do volné krajiny. Zde však město Kosmonosy uplatňuje tuto obecně platnou zásadu bez ohledu na konkrétní podmínky v dané oblasti západních Kosmonos. V dané oblasti není možné se zástavbou pokračovat do volné krajiny. Plochy se sice nacházejí na okraji katastrálního území a může se tak zdát, že zástavba bude pokračovat „do přírody“. Za hranicí katastrálního území se však nachází katastrální území města Mladá Boleslav. Oblast Ploch z jižní strany přiléhá na oblast občanské vybavenosti v katastrálním území Mladá Boleslav a hobbymarket postavený v jižní části území západních Kosmonos, ze západní strany přiléhají Plochy na hranici katastrálního území Kosmonos a Mladé Boleslavi. Z územního plánu Mladé Boleslavi je patrné, že území při západní hranici Ploch, je určeno k bezprostřední zástavbě. Město Mladá Boleslav navíc nepočítá se změnou ani v aktuálně projednávaném územním plánu, jehož vyhotovení je dostupné v internetových stránkách města Mladá Boleslav.

3.6 Z východní strany Plochy, od které je vedena Etapizace A, přiléhají Plochy na zástavbu směřující od zastavěné části Kosmonos, v severní části Plochy navazují a přecházejí do oblasti rodinných domků a městské zástavby. V dané oblasti tak s ohledem na výše uvedené neexistuje možnost vést plánovanou zástavbu od „zástavby do volné krajiny“. Celá oblast Ploch je určena k zástavbě a Etapizace A je opatřením sledujícími nejnovější trendy, nicméně bez aplikace na konkrétní podmínky konkrétní oblasti postrádá svého smyslu. Dle Navrhovatele nebylo toto dostatečně zhodnoceno a domnívá se, že k Etapizaci A došlo bez zohlednění situace v přilehlých katastrálních územích.

3.7 Dané opatření v podobě Etapizace A je nepotřebné vzhledem k tomu, že daná lokalita Ploch je jako celek určena k zástavbě, ze všech stran Ploch má dojít či již k zástavbě došlo. Opatření je obecně nástrojem pro ochranu zemědělského půdního fondu i nástrojem k regulaci zástavby směrem do volné krajiny, nicméně v dané oblasti je již jejich uplatnění v této fázi vývoje území Ploch nadbytečné. Pokud by byla tato opatření zavedena dříve, pak by možná byla schopna naplnit dané cíle. V této fázi vývoje území Ploch se však již jedná o nepřiměřený zásah do území Ploch, které se přizpůsobilo stavu podle dlouhodobě platného územního plánu města Kosmonosy.

3.8 Přípravovaným novým územním plánem je zasahováno i do legitimních očekávání vlastníků pozemků na území Ploch. A to jak vlastníků pozemků, tak na těchto pozemcích hospodařících zemědělců, jejichž očekávání jsou spíše opačná, než jak určuje Etapizace A.

3.9 Je v kompetenci města Kosmonosy nahradit platný územní plán. Je ovšem otázkou, zda není úprava územního plánu, která v podstatě znemožní řádné dokončení již běžících stavebních řízení zahájených v souladu s předchozím územním plánem, přílišným zásahem. Z tohoto důvodu je tak třeba především dbát na řádné zvážení proporcionality celého zásahu.

V souladu judikaturou NSS neodůvodněné etapizace právě z důvodů uvedených v územním plánu nepožívají ochrany.

3.10 V neposlední řadě upravuje nový územní plán způsob realizace práva užívat pozemky, které je jedním z vlastnických práv. Jde o zásah do vlastnického práva, jehož důsledkem je i finanční ztráta při zamýšlených dispozicích s pozemky na Plochách. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo dosud ze strany města Kosmonosy nijak bráněno. Zavedením Etapizace A výstavby došlo k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti. Regulace prodlužuje dobu realizace stavebních prací, čímž se zvyšují negativní dopady na životní prostředí i na obyvatele žijící v přilehlém již zastavěném území, které tvoří převážně rodinné domy. Více je tak narušován výkon práv třetích osob v okolí. Hluk a prach ze stavební činnosti, která bude vedena na etapy Etapizací A výrazně sníží pohodu bydlení v oblasti západních Kosmonos. Nakonec se zvyšují i, a to zcela bezdůvodně, i finanční náklady stavebníků a znemožňuje se realizace prostorově větších projektů, které by umožnily jednotný a estetický ráz daných Ploch a umožnily volný a vizuálně přijatelný přechod ze zástavby rodinných domů v severní části Ploch do ploch občanského vybavení — komerční zařízení plošné a ploch občanské vybavenosti, s nimiž sousedí Plochy směrem na jih k městu Mladá Boleslav.

3.11 Dalším významným faktem je, že výstavba v oblasti Debře bude infrastrukturně napojena na Město Kosmonosy. Je pak ekonomické spojit výstavbu v části Debř s výstavbou v oblasti Ploch, aby nedocházelo k navýšení nákladů a prodlužování celého stavebního procesu. V kontextu výstavby v části Debř tak Etapizace A je ve smyslu svých cílů uvedených v bodu I.4 kontraproduktivní a jeví se jako pouze izolované opatření na území Města Kosmonosy, které nezohledňuje širší vztahy.

3.12 Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může sice, i dle judikatury, územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném územním plánem, ovšem pouze v případě, že nepřesáhnou spravedlivou míru; Navrhovatel tak legitimně očekává, že bude respektována ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu, kdy „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady. Toto se však dle Navrhovatele v případě určení Ploch do Etapizace A neděje. Dané opatření není v daném území Ploch přiměřeným, nadbytečně reguluje podmínky v území a vytyčuje cíle, které není možné jeho uplatněním splnit, a tak nelze ani spravedlivě požadovat takovou míru zásahu do práv vlastníků pozemků na území Ploch.

3.13 Následek opatření Etapizace A není úměrný sledovanému cíli. Následek, kterým je zásah do dlouhodobého klidného uspořádání vztahů v oblasti, by mohl být úměrný sledovanému cíli, pokud by se sledovaným opatřením, Etapizací A, dalo dosáhnout cíle. Nicméně Navrhovatel má za to, jak uvádí výše, že zástavbu nelze vést směrem do volné krajiny a že obecně uloženým opatřením nelze cílů dle Odůvodnění na konkrétním území Ploch dosáhnout. Opatření Etapizace A jsou pro aplikaci v daném území Ploch nevhodná.

3.14 Opatření jsou nevhodná pro splnění svého cíle. Volba toho, na jakých Plochách dojde k Etapizací A, nikterak neodpovídá faktické situaci v daném území Ploch a je volena zcela libovolně. Opatření obecné povahy, územní plán, je diskriminačním a svévolným, když je z údajů o půdě patrné, že plocha určená k nejrychlejšímu zastavení je trvale obhospodařována a není zde tak bezodkladný zájem na další výstavbě, zatímco plocha, která je zařazena až do

3. etapy, je připravována k bezprostřední zástavbě, např. již zde byly odděleny pozemky pro umístění pozemních komunikací a v rámci připravovaného záměru je odsouhlaseno odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

3.15 Opatření Etapizace A nejsou způsobilá dosáhnout svému hlavnímu cíli, tedy ochrany zemědělské půdy, když aplikace těchto opatření, naprosto evidentně povede k zvyšování tlaku na dosud hospodařící zemědělce, aby byla započata výstavba na území Ploch na jimi obhospodařovaných pozemcích, jež mají být zastavěny jako první. Tento efekt Etapizace A se jeví Navrhovateli jako zcela zbytečně vyvolávání nepříjemností mezi vlastníky pozemků Ploch, když nakonec má dojít k zastavení v celé oblasti Ploch. Zavedení Etapizace A tak dlouhodobě na celkovou výstavbu připravovaném území tak nemá pozitivní efekt.

3.16 Jelikož zjevně bude i část výstavby obytného bydlení, jež bude vystaveno na západní straně od hranic katastrálních území (Debr), infrastrukturně závislé na Městu Kosmonosy, nelze předpokládat, že dojde k úspoře nákladů nebo ke snížení rušení výstavbou. Výsledek bude zřejmě opačný, neboť výstavba infrastruktury bude patrně zahájena bez ohledu na Etapizaci A.

3.17 Trvání na Etapizaci A v tomto území není nikterak ospravedlnitelné. Vždy by mělo být zavedení Etapizace A zváženo vzhledem ke vztahům k danému území Ploch a posouzena jeho vhodnost zcela konkrétně. Nelze pouze obecně rozhodnout o Etapizaci A bez ohledu na konkrétní důsledky. Ne vždy jsou pro každé území obecně platné zásady ochrany zemědělského fondu a etapizace nejvhodnějším řešením. Území v poslední fázi Etapizace A by navíc při zachování platného územního plánu nebylo „osamělým ostrůvkem zástavby“, naopak, vhodně bude spojovat zástavbu rodinných domků na jeho severní části s nákupní zónou s hobbymarketem v jeho jižní části. Západní část území označeného jako plocha Z14 sousedí přímo s katastrálním územím Mladá Boleslav. Ani zde nevystupuje toto území jako „osamělý ostrov“ zástavby, a to vzhledem k tomu, že v územním plánu města Mladá Boleslav je území sousedící s územím plochy Z14 určeno k bezprostřední zástavbě. Pokud je tak etapizací v daném území sledován cíl přiměřené zástavby a její estetický dojem, pak takové opatření je z hlediska jeho proporcionality naprosto neoprávněné, nepřiměřené a nevhodné k uskutečnění jím vytyčených cílů. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo nijak dosud bráněno a příprava stavebních záměrů na daném území byla ze strany města Kosmonosy vítána. Zavedením etapizace výstavby v území ploch dochází k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti.

3.18 Opatření zavedení Etapizace A je pro navržený účel nevhodné. Etapizace A v území nezohledňuje navrženou kostru místních a obslužných pozemních komunikací navržených v plochách PX uvnitř území dotčeného Etapizací A a neumožňuje tak jejich hospodárné využití s možností zástavby po obou krajnicích v téže etapě. Etapizace je tak navržena nahodile bez územních a hospodářských souvislostí, kdy obec či investor je nucen v rámci jedné etapy pozemní komunikace vystavět bez možnosti jejich oboustranného, a tedy i hospodárného využití, jak z hlediska vynaložených finančních prostředků, tak i z hlediska ochrany zemědělské půdy. Návrh etapizace je nevhodný a neplní svůj účel. Návrh je pro svou nevhodnost v rozporu s úkoly územního plánování dle písm. c) stavebního zákona.

3.19 Etapizace je pro ochranu zemědělské půdy použita neúčelně a nevhodně. Ačkoli etapizace sleduje ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu, nebylo zohledněno hlavní hledisko ochrany ZPF, a to kvalita zabírané zemědělské půdy charakterizovaná třídou její ochrany. Není navrženo žádné opatření vedoucí k přednostnímu využití ploch s nízkou kvalitou půdy před plochami s vyšší třídou ochrany zemědělské půdy. Plochy 1. etapy Etapizace B-I jsou I. třídy ochrany, 2. etapa B2 pak částečně I. třídy, částečně III. třídy. V Etapizaci D je v I. etapě zabírána půda IV. Třídy ochrany, II. etapa pak III. Třídy. Všechny tyto etapy mohou ve skutečnosti být využity dříve než např. 2. či 3. etapa Etapizace A s mnohem nižší kvalitou zemědělské půdy. Etapizace tak není účelná a jako opatření pro ochranu ZPF je použita nevhodně. Ve výkresové části UP navíc není dodrženo ve výkrese II.3 barevné odlišení tříd

ochrany ZPF, tak jak je zaznačeno v legendě, není tak na první pohled zřejmé, že v jsou v některých případech navržené etapizace zabírány plochy požívající I. třídy ochrany, aniž by byly etapizací chráněny, návrh tak není přehledný a dostatečně odůvodněný.

3.20 Návrh podmínek pro zahájení využití v území v jednotlivých etapách etapizace A je neproporcionální a nepřiměřený, neboť dává do souvislostí jevy, které spolu ve skutečnosti nesouvisí a nepřiměřeně tak zasahuje do reálné možnosti využít vymezené zastavitelné území k zástavbě způsobem využití, ke kterému je plocha určena. Tato stanovená souvislost je však v různých územích se stanovenou etapizací různá, a to nahodilým způsobem. V jiných zastavitelných územích, kde taktéž dochází k záborům zemědělské půdy (např. plochy Z65a, Z65B), pak není etapizace navržena vůbec, opatření je tak nahodilé a diskriminační. Možnost využití území v rámci následné etapy je v návrhu ÚP vázána na splnění podmínky vydání kolaudačního souhlasu (souhlasu s užíváním) pro 80% území předchozí etapy, přitom v Etapizaci A dochází v území k mísení funkcí (způsobu využití území) mezi jednotlivými etapami a do území je tak vnesena souvislost mezi zástavbou různého způsobu využití, aniž by to bylo cílem navržené etapizace dle jejího odůvodnění, a aniž by tato souvislost byla opodstatněná a logická. Je tomu dokonce naopak. Např. pro možnost využití III. Etapy vymezené v plochách obytných či smíšených Etapizace A bude nutno využít 80% území v plochách komerčních, tedy možnost využití ploch pro bydlení dle etapizace nastane až po naplnění jiného nesouvisejícího území stavbami komerčními či občanské vybavenosti. Přitom v jiných zastavitelných plochách téhož návrhu Územní plánu je etapizace vázána na plochy stejného účelu využití. Např. Etapizace B v jiných zastavitelných plochách po etapě bydlení umožňuje využít následnou etapu taktéž ploch pro bydlení. V dalších zastavitelných plochách, např. plochách pro průmysl a skladování, etapizace není navržena vůbec. V těchto plochách snad není potřeba chránit zemědělskou půdu před nesystematickým zastavěním? Opatření je diskriminační, neboť nepřístupuje k vlastníkům zemědělské půdy a stavebníkům v různých ekonomických odvětvích stejným způsobem. Předpokládá, že plochy lehké výroby Z 65A, Z65B budou zastavěny postupně, logicky a šetrně k zemědělské půdě a krajině i bez etapizace, zatímco jiné plochy určené k využití pro jiné ekonomické odvětví (SM či OM - obchod, služby, či BI bydlení) omezuje opatřeními s neúčelně navrženou etapizací.

3.21 Kosmonosy jsou součástí vymezené rozvojové osy OS3, která byla vymezena dle Politiky územního rozvoje PÚR — ve znění Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky, která nabyla účinnosti 1.9.2021, a je závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s 31 odst. 4 stavebního zákona. Rozvojová osa byla vymezena takto:

„OS3 Rozvojová osa Praha—Liberec—hranice ČR/Německo, Polsko (—Görlitz/Zgorzelec)
Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D10 a silnice I/35. Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicí D10 a silnicí I/35. při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

Dle úkolů stanovených PÚR bodem (39) Úkoly pro územní plánování:

- a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí. ”

V souladu s očekávaným intenzivním využitím území jsou plochy vymezeny přednostně s vazbou na dopravní infrastrukturu, to platí pro zastavitelné území a vymezené plochy VL lehké výroby, proporcionálně však lze s rozvojem hospodářského pilíře očekávat také rozvoj bydlení a ostatních komerčních aktivit. Navrženou etapizací je rovnoměrnému kontinuálnímu rozvoji

ve všech oblastech rozvoje území neúčelně bráněno. Pokud není stanovena etapizace u rozvoje výrobních ploch (Z 65 a, Z65B), není opodstatněné stanovovat etapizaci pro komerční plochy, plochy smíšené či plochy pro bydlení, jako je tomu ploch dotčených etapizací, zejména Etapizace A.

IV. Návrh

4.I Navrhovatel tak s ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti žádá o ponechání daného území Ploch beze změny proti stávajícímu územnímu plánu, tj. o ponechání jakožto zastavitelného území bez etapizace, plochy označené v návrhu územního plánu jako Z07, Z09, Z IO, Z87, Z11, Z12, Z14, Z13, vymezené v plochách BI, SM, OM. Jedná se o plochy vymezené stávajícím územním plánem jako

- i) Z33 a BI (Na pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na severu navazující na stávající bytovou zástavbu;
- ii) SM (Na pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, z jihu navazující na výše uvedenou zónu BI;
- iii) OV (Na pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně podél n trasy komunikace I/38); vše v území místně označované jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na umístění zastavitelných ploch mezi zástavbou a ze západu na území města Mladá Boleslav navrženými zastavitelnými plochami bez etapizace není nutné navrhovat pro dané území etapizaci. Navíc v daném území probíhají již územní řízení, po jejichž vydání dojde k realizaci výstavby při hranici správního území Kosmonosy, dále od stávající zástavby.

16

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje

Text námitek:

Vyjádření k projednání návrhu Územního plánu Kosmonosy

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí, tj. silnic II. a III. třídy k výše uvedenému sděluje:

ÚP Kosmonosy bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.

Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území

Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací)

Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inž. sítí) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN

Doporučujeme:

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic II. a III. tříd navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů a budou po celou dobu životnosti v majetku a správě stavebníka/ investora”.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Zásady územního rozvoje střečeského kraje, v platném znění jsou územním plánem respektovány. Taktéž ochranná pásma silnic jsou územním plánem respektována a zakresleny v koordinačním výkrese. Předmětná vyhláška je taktéž územním plánem respektována. Veškeré zastavitelné plochy jsou připojitelné v souladu s obsahem námítky na silniční síť. Územní plán řeší pěší a cyklostezky.

Problém hlukových opatření bude řešen až v navazujících řízeních, kde je známa podoba konkrétního záměru a jeho umístění. Lze tak řešit problém hluku a navrhnout konkrétní opatření. V podrobnosti územního plánu není takovýto detail řešen a nelze proto navrhovat konkrétní a detailní protihluková opatření.

17

Ing. Tomáš Orlovský

Text námítky:

Jsem vlastníkem nemovitosti, č. p. 1059, která se nachází na pozemku s parc. č. 1576/51. Dále jsem vlastníkem pozemku parc. č. 1576/8, v katastrálním území Kosmonosy. Zmíněné nemovitosti využívám k bydlení.

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 územního plánu obce Kosmonosy ze dne 22.06.2022 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitku z titulu vlastníka sousedních pozemků k ploše P06:

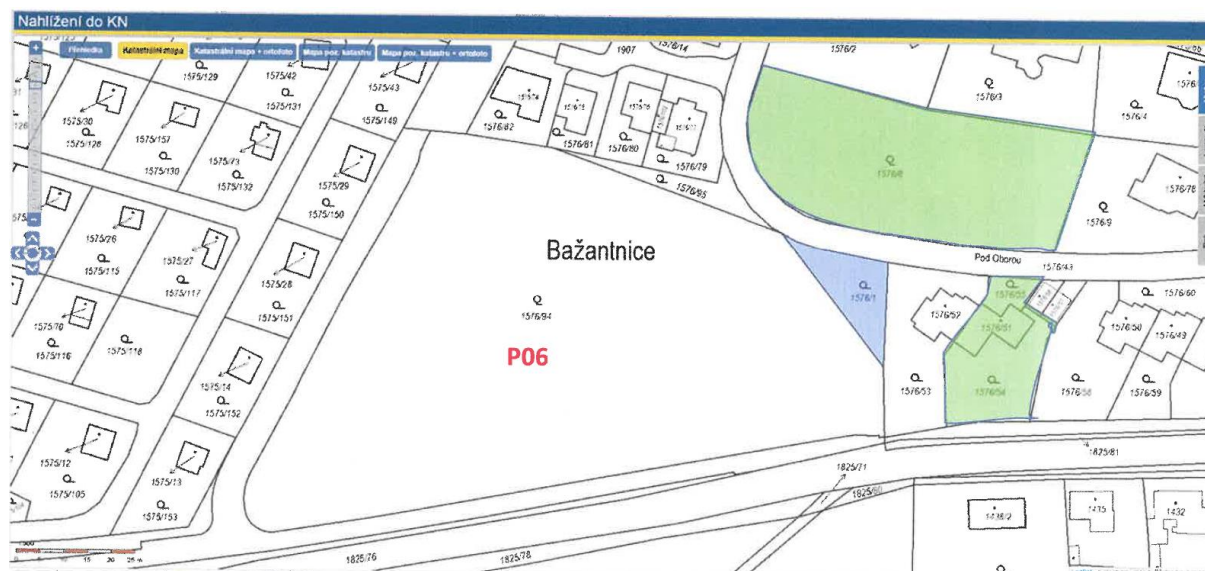
1. Nesouhlasím se změnou plochy ZS (sídelní zeleň) na pozemku č. 1576/94 na plochu BI (Bydlení individuální) označeno P06 z důvodu trvalého snížení komfortu bydlení a užívání vlastních nemovitostí

Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto:

1. Změna v ploše P06 povede k vykácení vzrostlé zeleně s hustým podrostem o mocnosti v nejužším místě cca 40 m, která funguje jako významný ochranný prvek proti hluku a prachu z dopravy. Likvidace zeleně povede k zvýšení hlučnosti z dopravy zejména z komunikace I/38, ale i z komunikace 610.

Výše uvedenou námitku potvrzuje i stanovisko SEA, které definuje možnost využití plochy P06 až po doložení splnění hygienických limitů v chráněné zástavbě. Tato podmínka navíc není formulována přesně a není zřejmé v jaké fázi povoloovacího procesu má být výše uvedené doloženo. Aby splnila tato podmínka účel, tak by muselo být plnění limitů doloženo ještě před

Plocha P06 je rovněž plochou zarůstajících lad, která jsou, dle stanoviska SEA, přírodní hodnotou v území a cennou lokalitou podporující biologickou diverzitu a ekologickou stabilitu. (Bod 3.5. Flóra, fauna, biologická rozmanitost). Tyto plochy by měly být integrovány do území jako plochy sídelní zeleně ne naopak.



Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Využití pozemků bylo změněn na žádost jeho majitelů. Z námitky nevyplývá, jakým způsobem by změna využití snížila komfort bydlení již stávající zástavby. Pozemky vyplňují proluku podél ul. Debřská, která je jednou z nejvýznamnějších dopravních a urbanistických os města. Scelení proluky a posílení kompaktnosti zástavby podél ul. Debřská je z urbanistického hlediska žádoucí.

Vykácení zeleně a její nahrazení výstavbou rodinných nebo bytových domů nepovede ke zvýšení hlukové zátěže stávajících nemovitostí. Navíc je navržena pouze určitá zastavitelnost stavebních pozemků, kdy na pozemku musí být zachováno určité procento zeleně. Nedojde tak k zastavění celé plochy P06, na ploše, resp. jednotlivých stavebních pozemcích, zůstane zachováno určité procento zeleně.

Požadavky na splnění hygienických limitů nejsou vztaženy k širšímu území, ale k ploše P06. Tzn. v rámci územních řízení probíhajících ke konkrétním záměrům v ploše P06 bude muset být řešena i problematika hluku ze stávajících komunikací. Problém hlukových opatření bude řešen až v navazujících řízeních, kde je známa podoba konkrétního záměru a jeho umístění. V této podrobnosti lze řešit detailně problém hluku a navrhnout konkrétní opatření. V podrobnosti územního plánu není takovýto detail řešen a nelze proto navrhnout konkrétní a detailní protihluková opatření.

Vyhodnocení SEA plochu P06, resp. stávající stav nevyhodnocuje jako hodnotu. Naopak z vyhodnocení SEA vyplývá možnost zastavění této plochy při splnění určitých podmínek.

18

Milan Gregor

Text námitky:

Jsem vlastníkem nemovitosti, č. p. 173, která se nachází na pozemku s parc. č. 1227 v k.ú. Kosmonosy. Dále jsem vlastníkem pozemku parc. č. 1227, v katastrálním území Kosmonosy. Zmíněné nemovitosti využívám dosud jako kanceláře, dílny, prostory pro setkávání lidí, nádvoří, drobnou výrobu.

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 nového územního plánu města Kosmonosy prezentovaného na veřejném projednání dne 22.6.2022 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitky:

1. Dle návrhu nového územního plánu - výkres 12b - prostorové uspořádání namítám proti zavedení výškového limitu K/8,5m pro stavby na pozemku č. 1227 v k.ú. Kosmonosy
2. Dle návrhu nového územního plánu - výkres 12b - prostorové uspořádání namítám proti zavedení koeficientu zeleně 60% pro stavby na pozemku č. 1227 v k.ú. Kosmonosy

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

1. Důvodem pro podání námitky - navrhovanou změnou je jednoznačné vstoupeno do našich majetkových práv a znevýhodňuje nás v možnostech budoucího plného přípustného využití výstavby/přestavby nejen nových ale i stávajících objektů na pozemku č. 1227 v k.ú. Kosmonosy. V okolí našeho pozemku se jednoznačně vyskytují budovy vyšší 11,5 m, tudíž případná budoucí výstavba nijak neznehodnotí pohledy jak uliční, tak celkového řešeného území, naopak by danou lokalitu zkompaktněla a vytvořila tak celek s jasným řádem. Na výše uvedeném pozemku stojí tyto budovy více jak sto let a vždy byly využívány buď pro zemědělství, správu a údržbu veřejných prostor, komunikací - dříve obce Kosmonosy (jakožto areál Veřejné technické služby) a v neposlední řadě léta užívané jako stavební dvůr stavební společnosti s parkovacími plochami, sklady, kanceláři a dílnami. Nyní bude areál užíván v tomto souladu a bude zde vznikat živý komunitní prostor se sdílenými dílnami, klubovny, coworky a makerspacy, kanceláři - jako zázemí jak pro širokou veřejnost, tak pro privátní

start-upy, koncepčně především pro rozvoj a výchovu budoucích generací. Proto navrhujeme, aby na našem pozemku č. 1227 byla uvedena výška možné budoucí zástavby 11,5m. Pro výše uvedená tvrzení přikládám jako přílohu k této námitce - Výpis z katastru nemovitostí, LV a fotografie z areálu, leteckou mapu a foto z dané lokality.

1. Důvodem pro podání námítky - navrhovanou změnou je jednoznačné vstoupeno do našich majetkových práv a znevýhodňuje nás v možnostech budoucího plného přípustného využití výstavby/přestavby nejen nových ale i stávajících objektů na pozemku č. 1227 v k.ú. Kosmonosy. Areál je kompletně obestavěn vysokou zděnou zdí a jeho nádvoří je historicky užíváno jakožto odstavné a skladovací plochy bez jakékoliv zeleně. Celkově díky tomuto zděnému oplocení není areál otevřeně spojen se svým okolím a tudíž nepřispívá k vizuálnímu zazelenění dané lokality. Z pohledu budoucího využití, potřebou prostorové expanze, a naprostou absencí parkovacích ploch v okolí našeho areálu, nemůžeme s navrženým koeficientem ozelenění tj. 60% z celkových ploch, souhlasit. Žádáme proto, aby v celém rozsahu p.č. 1227 bylo jednoznačně stanoveno 0% ozelenění. V současné době vytváříme uvnitř areálu ozelenění v šířce do >0,5m od stávající obvodových zdí areálu, a v některých částí před stávajícími budovami areálu, formou popínavých rostlin, travin a další zeleně. Dále budou kultivovány stávající vzrostlé stromy - 2xbříza a 1xjasan, kterými bude zajištěno ozelenění a kultivace areálu. Pro výše uvedená tvrzení přikládám jako přílohu k této námitce fotografie nádvoří areálu, okolí a letecké snímky prokazující stávající absenci zeleně (asfaltové plochy celého areálu).

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

V případě výškové regulace lze uvést, že její návrh respektuje výškovou regulaci okolní zástavby a charakter dané lokality. Vnášet do této lokality novou dominantu s vyšší výškou není vhodné. Severně od této lokality, resp. předmětného pozemku, se sice nacházejí stavby s vyšší výškou, nicméně se jedná o historické budovy nebo zástavbu bytových domů, kdy celá tato lokality s těmito vyššími stavbami vytváří jiný charakter zástavby, než je charakter lokality s předmětným pozemkem.

V případě procenta zeleně lze uvést, že ač předmětný pozemek je téměř celý zastavěn budovami nebo zpevněnými plochami, není toto důvodem takovýto nevhodný stav i nadále do budoucna respektovat.

19

KOSMOLab, z. s.

Text námítky:

Dne 22. 6. 2022 proběhlo veřejné projednání návrhu nového územního plánu města Kosmonosy. Podatel je spolkem, který si klade za cíl vytvořit živý, veřejný, coworkingový prostor, který bude sloužit pro spolupráci mezi veřejným, soukromým a neziskovým sektorem. Prostřednictvím svých aktivit chce spolek podněcovat zejména děti a mládež k prohlubování praktických znalostí a nabízet jim možnosti kvalitního trávení volného času. Spolek si klade za cíl vytvořit komunitu, která formuje a udržuje dobré společenské vztahy s ohledem na další generace.

Spolek sídlí a své aktivity provozuje v centru města Kosmonosy na adrese Linhartova 173/19, parc. č. 1227 —v návrhu nového územního plánu označeno „SC — plochy smíšené obytné v centru města“.

Vzhledem k tomu, že návrhem nového územního plánu města Kosmonosy by mohlo dojít k narušení rozvoje spolku a aktivit, za jejímž účelem byl spolek založen, podává podatel k návrhu

územního plánu v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedené připomínky.

a) Výškový limit v dané lokalitě 8,5 m — pozemek parc. č. 1227 v k. ú. Kosmonosy

Navrhovaný výškový limit staveb 8,5 m by mohl do budoucna značně omezit rozvoj celého areálu, který pro své účely spolek využívá. Spolek předpokládá, že do budoucna zájem veřejnosti o aktivity a činnosti spolku poroste a bude třeba vyjednávat s vlastníkem nemovitosti výstavbu nebo přestavbu stávajících prostor tak, aby byly jasně reflektovány potřeby vzniklé komunity. V blízkém okolí areálu se nachází budovy vyšší jak 8,5 m — např. zámek, fara, sokolovna, štíft, apod. Pozemek areálu je svažité, směrem na Mladou Boleslav je areál z kopce. Domníváme se tedy, že by případnou budoucí výstavbou v areálu jistě nedošlo ke znehodnocení komplexního pohledu na město Kosmonosy z různých bodů z širokého okolí, protože uvedené stavby v bezprostřední blízkosti budou oproti našemu areálu vždy o něco výše. Navrhujeme tedy, aby výškový limit v této lokalitě byl do 12 m pro budoucí možnou výstavbu.

b) Zavedení koeficientu zeleně v dané lokalitě 60 % — pozemek parc. č. 1227 v k. ú. Kosmonosy

Návrh nového územního plánu města Kosmonosy počítá se zavedením koeficientu zeleně v této lokalitě 60 %. Celý areál je vůči svému okolí zcela uzavřen díky vysoké zdi, která tvoří hranici pozemku. V souvislosti s uvažovanou výstavbou v areálu reflektující možnosti rozšíření prostor pro potřeby komunity a spolku nebude možné navrhovaný koeficient ozelenění 60% splnit. V současné chvíli je plocha nádvoří areálu užívána zejména jako parkovací plocha pro návštěvníky areálu či členy spolku, protože v okolí areálu parkovací plochy chybí nebo jsou nedostačující. Do budoucna je plánováno nádvoří areálu využívat také jako parkovací plochu či jako zpevněnou plochu pro pořádání komunitních akcí. Spolek rovněž počítá s ozeleněním areálu, které bude zejména plnit estetickou funkci. Prosíme tedy o zvážení, zda-li navrhovaný koeficient zeleně v této lokalitě nesnížit z 60% na 0%.

Prosíme o zvážení a zapracování připomínek do návrhu nového územního plánu města Kosmonosy shora popsaných. Přijetím návrhu územního plánu v této podobě by mohlo dojít k narušení rozvoje spolku, jeho činnosti a aktivit, pro které byl založen.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

V případě výškové regulace lze uvést, že její návrh respektuje výškovou regulaci okolní zástavby a charakter dané lokality. Vnášet do této lokality novou dominantu s vyšší výškou není vhodné. Severně od této lokality, resp. předmětného pozemku, se sice nacházejí stavby s vyšší výškou, nicméně se jedná o historické budovy nebo zástavbu bytových domů, kdy celá tato lokality s těmito vyššími stavbami vytváří jiný charakter zástavby, než je charakter lokality s předmětným pozemkem.

V případě procenta zeleně lze uvést, že ač předmětný pozemek je téměř celý zastavěn budovami nebo zpevněnými plochami, není toto důvodem takovýto nevhodný stav i nadále do budoucna respektovat.

20

Ladislav Procházka

Text námítky:

V souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, proti Návrhu územního plánu jako vlastník dotčeného pozemku podávám tímto námitky.

Odůvodnění:

Jsem spoluvlastníkem nemovitostí evidovaných na LV 393, v katastrálním území Kosmonosy, v obci Kosmonosy:

- pozemku parcelní číslo 1817, o výměře 3541 m², druh pozemku ovocný sad a
- pozemku parcelní číslo 1816, o výměře 24 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného a evidenčního, objekt k bydlení.

Nemovitosti jsou dotčené návrhem řešení územního plánu v území označeném Z09 BI.

Námitky k návrhu územního plánu:

Navrhované prodloužení komunikace Duhová západním směrem nerespektuje hranice historicky daného pozemku p.č. 1817, záměr nebyl ve fázi přípravy návrhu územního plánu konzultován s vlastníky pozemku.

Tento historicky vyměřený pozemek p.č. 1817 se zahradním domkem p.č. 1816 v jeho dolní části, je aktivně využíváný, udržovaný, oplocený.

Nesouhlasím se zábořem jižní strany sadu pro navrhované prodloužení komunikace Duhová.

Z tohoto důvodu požaduji:

1) vést plánované prodloužení komunikace Duhová mimo pozemek p.č. 1817. Trvám na tom, že hranice zahrady zůstane zachována v linii dnešního oplocení.

2) její zúžení na šířku, pro tuto městskou čtvrť naprosto dostačujících, 6 m. Zúžení by mělo jak ekonomický přínos a pozitivní dopad na životní prostředí (menší zastavěná plocha), tak i estetický efekt. Stávající provedení komunikace Duhová spíše odpovídá stylu komunikace v průmyslové zóně, nikoli v městské čtvrti s plánovanou rozvolněnou zástavbou.

Jednodušší, tzn. levnější, by byla též údržba zúžené komunikace oproti stávajícímu provedení Duhové s travnatými ostrůvky.

Domnívám se, že důvodem k zabránění části mé zahrady a proč není trasa vedena o několik metrů níže, kam přirozeně směřuje, je střet zájmů při dřívějším zpracování návrhu územního plánu. Návrh byl pro město zpracován projektantem, který nedlouho před tím nabyl pozemky sousedící jižně s mou zahradou. a tak plánovanou komunikaci trasoval tak, aby jeho pozemky zůstaly téměř nedotčeny. Toto jednání vykazuje očividně znaky střetu zájmů a je zcela jistě v rozporu s dobrými mravy.

Tyto námitky byly zaslány Městskému úřadu Kosmonosy již dvakrát v minulosti:

- 31.08.2015, zůstaly bez odezvy
- 03.09.2007 tehdejší majitelkou pozemku paní Blaženou Procházkovou, téma bylo projednáváno s tehdejší starostou města Kosmonos panem Dlouhým, bylo přislíbeno námitky zohlednit

Nesouhlasím s předloženým návrhem a žádám o zohlednění mých námitek

Děkuji

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Trasa budoucí komunikace, resp. vymezení veřejného prostranství bylo změněno. Zároveň došlo k jeho zúžení při možnosti realizace obousměrné komunikace, chodníků, zeleného pásu a možnosti podélného stání.

21

Mgr. Hladíková Zuzana

Text námitky:

V souladu s ustanovením 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, proti Návrhu územního plánu jako vlastník dotčeného pozemku podávám tímto námitky.

Odůvodnění:

Jsem spoluvlastníkem nemovitostí evidovaných na LV 393, v katastrálním území Kosmonosy, v obci Kosmonosy:

- pozemku parcelní číslo 1817, o výměře 3541 m², druh pozemku ovocný sad a
- pozemku parcelní číslo 1 816, o výměře 24 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného a evidenčního, objekt k bydlení.

Nemovitosti jsou dotčené návrhem řešení územního plánu v území označeném Z09 BI.

Navrhované prodloužení komunikace Duhová v celé jeho šíři nerespektuje hranice dotčeného, historicky daného pozemku p. č. 1817. Pozemek p. č. 1817 se zahradním domkem p. č. 1816 v jeho dolní části, je aktivně využíváný, udržovaný, oplocený, a proto nesouhlasím se zábořem jižní strany sadu pro navrhované prodloužení komunikace Duhová.

Stávající provedení komunikace Duhová je nepřiměřeně a nedůvodně široké a spíše odpovídá stylu komunikace v průmyslové zóně, nikoli v městské čtvrti s plánovanou rozvolněnou zástavbou.

Z tohoto důvodu navrhuji následující:

- 1) vést plánované prodloužení komunikace Duhová mimo pozemek p. č. 1817 tak, aby hranice zahrady byla zachována v linii dnešního oplocení;
- 2) zúžení navrhovaného prodloužení komunikace Duhová na šířku pro tuto městskou čtvrť vhodnou

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Trasa budoucí komunikace, resp. vymezení veřejného prostranství bylo změněno. Zároveň došlo k jeho zúžení při možnosti realizace obousměrné komunikace, chodníků, zeleného pásu a možnosti podélného stání.

22

Jiří Kraj

Text námitky:

V souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, proti Návrhu územního plánu jako vlastník dotčeného pozemku podávám tímto námitky.

Odůvodnění:

Jsem spoluvlastníkem nemovitostí evidovaných na LV 1488, v katastrálním území Kosmonosy, v obci Kosmonosy:

- pozemku parcelní číslo 1818/1, o výměře 1524 m², druh pozemku zahrada

Nemovitost je dotčena návrhem řešení územního plánu v území označeném Z09 Bl.

Námítky k návrhu územního plánu:

Navrhované prodloužení komunikace Duhová západním směrem nerespektuje hranice historicky daného pozemku p.č. 1818/1, záměr nebyl ve fázi přípravy návrhu územního plánu konzultován s vlastníky pozemku.

Tento pozemek p.č. 1818/1 je aktivně využíváný, udržovaný, oplocený.

Nesouhlasím se zábořem jižní strany sadu pro navrhované prodloužení komunikace Duhová.

Z tohoto důvodu požaduji:

1) vést plánované prodloužení komunikace Duhová mimo pozemek p.č. 1818/1. Trvám na tom, že hranice zahrady zůstane zachována v linii dnešního oplocení.

2) její zúžení na šířku, pro tuto městskou čtvrť naprosto dostačujících, 6 m. Zúžení by mělo jak ekonomický přínos a pozitivní dopad na životní prostředí (menší zastavěná plocha), tak i estetický efekt. Stávající provedení komunikace Duhová spíše odpovídá stylu komunikace v průmyslové zóně, nikoli v městské čtvrti s plánovanou rozvolněnou zástavbou. Jednodušší, tzn. levnější, by byla též údržba zúžené komunikace oproti stávajícímu provedení Duhové s travnatými ostrůvky.

Nesouhlasím s předloženým návrhem a žádám o zohlednění mých námitek

Děkuji

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Trasa budoucí komunikace, resp. vymezení veřejného prostranství bylo změněno. Zároveň došlo k jeho zúžení při možnosti realizace obousměrné komunikace, chodníků, zeleného pásu a možnosti podélného stání.

23

ŠKODA AUTO a.s.

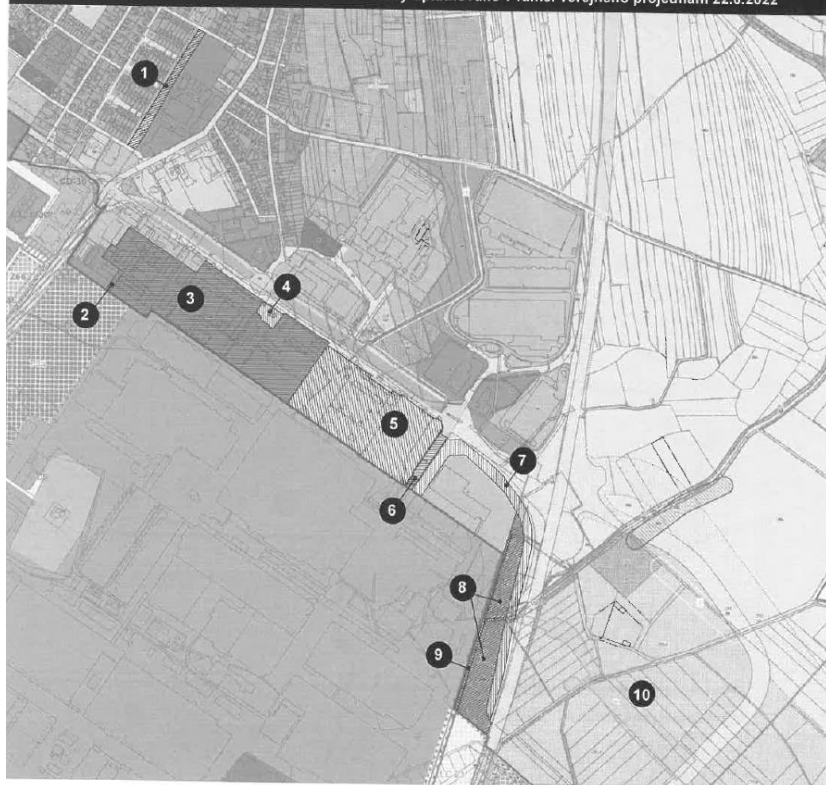
Text námítky:

Námítky a připomínky. ŠKODA AUTO a.s. k návrhu územního plánu Kosmonosy a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území.

Na základě veřejné vyhlášky ze dne 22.06.2022 uplatňujeme námítky a připomínky k návrhu územního plánu Kosmonosy a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území.

Vlastní námítky a připomínky jsou uvedeny v příloze.

Děkuji



námítky k účelu využití vymezených ploch (hlavní využití) na základě hlavního výkresu I.2a (stav 03/2022)

- 1 plocha ZV – veřejné prostranství – veřejné zeleně
plochy OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlé
zůvodnění: rozvojová plocha Servisního centra ŠKODA AUTO
- 2 plochy OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
plochy VL – výroba lehká
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 3 plochy VD – drobná řemeslná výroba
plochy VL – výroba lehká
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 4 plochy DŽ – silniční doprava
plochy VL – výroba lehká
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 5 plochy DŽ – silniční doprava
plochy VL – výroba lehká
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 6 plochy PK – veřejné prostranství – komunikace
plochy VL – výroba lehká
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 7 plochy DŽ – silniční doprava
plochy VL – výroba lehká
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
(redukce koridoru pro bypass dle projektové dokumentace v procesu
povolení stavby)
- 8 plochy NK – plochy krajinné zeleně
plochy VL – výroba lehká (zachování koridoru USES)
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 9 plochy W – vodní plochy a toky
plochy VL – výroba lehká (zachování vodního toku)
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba

připomínka k odůvodnění nově vymezených zastavitelných ploch na základě hlavního výkresu I.2a (stav 03/2022)

- 10 plocha Z65A, B
Předmětné plochy nejsou v majetku ŠKODA AUTO. Jedná se o plochy
rozvoje průmyslové zóny (Kosmonosy-Mladá Boleslav-Plazy)

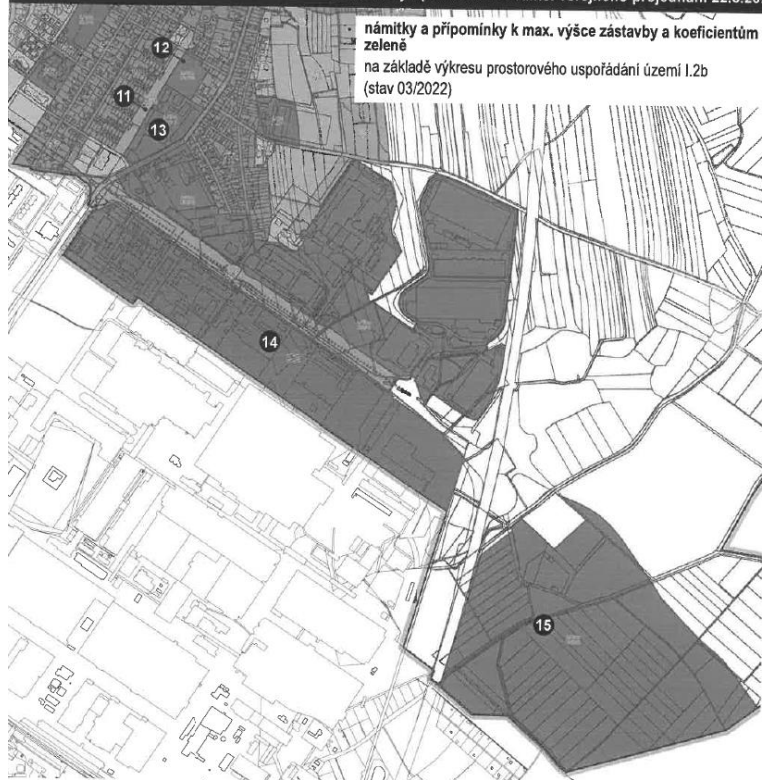


námítky k účelu využití vymezených ploch (hlavní využití) na základě hlavního výkresu I.2a (stav 03/2022)

- 1 plocha ZV – veřejné prostranství – veřejné zeleně
plochy OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlé
zůvodnění: rozvojová plocha Servisního centra ŠKODA AUTO
- 2 plochy OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
plochy VL – výroba lehká
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 3 plochy VD – drobná řemeslná výroba
plochy VL – výroba lehká
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 4 plochy DŽ – silniční doprava
plochy VL – výroba lehká
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 5 plochy DŽ – silniční doprava
plochy VL – výroba lehká
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 6 plochy PK – veřejné prostranství – komunikace
plochy VL – výroba lehká
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 7 plochy DŽ – silniční doprava
plochy VL – výroba lehká
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
(redukce koridoru pro bypass dle projektové dokumentace v procesu
povolení stavby)
- 8 plochy NK – plochy krajinné zeleně
plochy VL – výroba lehká (zachování koridoru USES)
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 9 plochy W – vodní plochy a toky
plochy VL – výroba lehká (zachování vodního toku)
zůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba

připomínka k odůvodnění nově vymezených zastavitelných ploch na základě hlavního výkresu I.2a (stav 03/2022)

- 10 plocha Z65A, B
Předmětné plochy nejsou v majetku ŠKODA AUTO. Jedná se o plochy
rozvoje průmyslové zóny (Kosmonosy-Mladá Boleslav-Plazy)



námítky a připomínky k max. výšce zástavby a koeficientům zeleně
na základě výkresu prostorového uspořádání území I.2b
(stav 03/2022)

A/ námítky

- 11** D – solitérní drobná zástavba
4 m – maximální výška zástavby
KZ 70% – koeficient zeleně
A – areálová zástavba
21 m – maximální výška zástavby
zdůvodnění: výška navazující zástavby STC
KZ 10% – koeficient zeleně
tabulka zápočtu zeleně viz. str. 7
zdůvodnění: rozvojová plocha ŠKODA AUTO
- 12** A – areálová zástavba
10 m – maximální výška zástavby
KZ 40% – koeficient zeleně
21 m – maximální výška zástavby
zdůvodnění: výška stávající zástavby
KZ 10% – koeficient zeleně
tabulka zápočtu zeleně viz. str. 7
zdůvodnění: stávající zástavba plochy nedosahuje koeficientu zeleně 25%
- 13** A – areálová zástavba
10 m – maximální výška zástavby
KZ 26% – koeficient zeleně
21 m – maximální výška zástavby
zdůvodnění: výška stávající zástavby ve funkční ploše OK
KZ 10% – koeficient zeleně
tabulka zápočtu zeleně viz. str. 7
zdůvodnění: stávající zástavba plochy nedosahuje koeficientu zeleně 25%
- 14** A – areálová zástavba
12 m – maximální výška zástavby
KZ 25% – koeficient zeleně
35 m – maximální výška zástavby
zdůvodnění: výška zástavby v ploše výroby v kú MB
KZ 10% – koeficient zeleně
tabulka zápočtu zeleně viz. str. 7
zdůvodnění: stávající zástavba plochy nedosahuje koeficientu zeleně 25%
POZN. námitka č. 14 se vztahuje k ploše vymezené červenou šrafou a odpovídá vymezení ploch funkčního využití z hlavního výkresu

B/ připomínky

- 15** A – areálová zástavba
15 m – maximální výška zástavby
KZ 25% – koeficient zeleně
25 m – maximální výška zástavby
zdůvodnění: průměrná výška zástavby pro výrobní a skladovací objekty je 25 m



námítky k účelu využití vymezených ploch (hlavní využití)
na základě hlavního výkresu I.2a (stav 03/2022)

- 1** plocha ZV – veřejná prostranství – veřejné zelené
plochy OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlé
zdůvodnění: rozvojová plocha Servisního centra ŠKODA AUTO
- 2** plochy GIV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
plochy VL – výroba lehká
zdůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 3** plochy V2 – drobná řemeslná výroba
plochy VL – výroba lehká
zdůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 4** plochy D6 – silniční doprava
plochy VL – výroba lehká
zdůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 5** plochy D6 – silniční doprava
plochy VL – výroba lehká
zdůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 6** plochy PK – veřejná prostranství – komunikace
plochy VL – výroba lehká
zdůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 7** plochy D6 – silniční doprava
plochy VL – výroba lehká
zdůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
(redukce koridoru pro bypass dle projektové dokumentace v procesu povolení stavby)
- 8** plochy NK – plochy krajinné zeleně
plochy VL – výroba lehká (zachování koridoru USES)
zdůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba
- 9** plochy W – vodní plochy a toky
plochy VL – výroba lehká (zachování vodního toku)
zdůvodnění: rozvojová plocha průmyslové zóny – výroba

připomínka k odůvodnění nově vymezených zastavitelných ploch
na základě hlavního výkresu I.2a (stav 03/2022)

- 10** plocha Z65A, B
Předmětné plochy nejsou v majetku ŠKODA AUTO. Jedná se o plochy rozvoje průmyslové zóny (Kosmonosy-Mladá Boleslav-Plazy)

návrh výpočtu zeleně
(dle metodiky ÚP Hlavního města Praha - metodická příloha k ÚP Z 2832/00)

zápočet zeleně:
Navrhujeme v kalkulačním vzorci uvažovat (nad rámec stávající zeleně v rostlém terénu) s následující obvyklou formou zeleně:

rostlý terén

- popínavá zeleň
- stromy ve zpevněných plochách
- ostatní zeleň (zeleň rostoucí na umělému povrchu)
- vegetační souvrstvi
- stromy ve zpevněných plochách
- popínavá zeleň

zdůvodnění:

Zeleň na rostlém terénu je pouze částí celkového objemu zeleně využívaném v areálech závodů ŠKODA AUTO.

Tabulka zápočtu ploch zeleně

Typ plošných, liniových a solitérních výsadeb	Měrná jednotka	Započet plochy	Poznámka
Výsadby stromů a keřů v trávniku	m ²	100%	Komplexní sadovnické úpravy
Travnatá hřiště	m ²	20%	Součást sportovních a rekreačních areálů
Popínavá zeleň ¹	m ²	100%	Pás podél zdi o šíři max. 0,5 m
Stromy ve zpevněných plochách ²	Strom s malou korunou	ks	10 m ²
	Strom se střední korunou	ks	25 m ²
	Strom s velkou korunou	ks	50 m ²
Mocnost vegetačního souvrství více než 0,15 m	m ²	10%	Travník
Mocnost vegetačního souvrství více než 0,3 m	m ²	20%	Travník, keře
Mocnost vegetačního souvrství více než 0,9 m	m ²	50%	Travník, keře, stromy s malou korunou
Mocnost vegetačního souvrství více než 1,5 m	m ²	70%	Travník, keře, stromy se střední korunou
Mocnost vegetačního souvrství více než 2,0 m	m ²	90%	Travník, keře, stromy s velkou korunou
Stromy ve zpevněných plochách ²	Strom s malou korunou v mocnosti vegetačního souvrství více než 0,9 m	ks	5 m ²
	Strom se střední korunou v mocnosti vegetačního souvrství více než 1,5 m	ks	17,5 m ²
	Strom s velkou korunou v mocnosti vegetačního souvrství více než 2,0 m	ks	40 m ²
	Popínavá zeleň na rostlém terénu ³	m ²	600%

- ¹ POPÍNAVÁ ZELEŇ na rostlém terénu v pásu do 0,5 m od zdi může být započtena buď jako zeleň na rostlém terénu (započítává se 100% plochy) nebo jako ostatní zeleň (započítává se 600% plochy).
- ² STROMY VE ZPEVNĚNÝCH PLOCHÁCH jsou solitérní, skupinové a liniové výsadby stromů v otevřeném terénu ve zpevněných plochách (na přechlech komunikací, veřejných prostranstvích, náměstích a parkovištích) na rostlém terénu a umělém povrchu (stavební konstrukci). Pro výpočet koeficientu zeleně se jednotlivé stromy ve vzáhlé na vegetační plochu stromu přepočítávají na započítatelnou plochu zeleně.
- Započítatelná plocha zeleně (stromů) ve zpevněných plochách na rostlém terénu může činit nejvýše 25% celkové započítatelné plochy zeleně na rostlém terénu.
- Započítatelná plocha zeleně (stromů) ve zpevněných plochách na umělém povrchu (stavební konstrukci) může činit nejvýše 50% celkové započítatelné plochy zeleně na umělém povrchu (stavební konstrukci).
- ³ VEGETAČNÍ PLOCHA STROMŮ je vymezená plocha otevřeného terénu ve zpevněném povrchu s míří či bez ní umožňující provzdutnění a přímou závlahu stromů.
- ⁴ OSTATNÍ ZELEŇ zahrnuje zeleň rostoucí na umělém povrchu (stavební konstrukci) s příslušným vegetačním krytím a případně popínavou zeleň na rostlém terénu

7 Přípomínky ŠKODA AUTO a.s. k návrhu ÚP uplatňované v rámci veřejného projednání 22.06.2022

CONFIDENTIAL



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

24

Jaroslav Třešňák-jednatel
JTH Reality s.r.o.

Text námítky:

Vážený, byl zveřejněn návrh územního plánu města Kosmonosy. Tímto podáváme námítky k jeho znění.

Jsme vlastníci parcely 1814/1 (na LV č. 786) v k. ú. Kosmonosy nachází se mezi ulicemi Polní a Debřská. Koupí parcely jsme začali projednávat již v roce 2015 a dle tehdy platného územního plánu jsme investovali značené množství finančních prostředků (v řádu milionů Kč) do projektové přípravy. Máme zpracovanou projektovou dokumentaci pro sloučené územní a stavební řízení, která je projednaná se všemi DOSS. Jedná se o záměr realizace vilových domů.

Je podpořen souhlasným závazným stanoviskem (číslo jednací 18574/2022/ÚP/BaJo z února 22) a souhlasnou územně plánovací informací (číslo jednací 12653/2021/ÚP/jivi z února 21). Dále konstatujeme, že Rada města Kosmonosy již odsouhlasila možnost výstavby bytových domů na naší parcele. Stalo se tak 13.1.2022 na jednání Rady města, kde jsme obdrželi souhlas s udělením výjimky z opatření o stavební uzávěře pro bytové domy v lokalitách BI a BV. (Zápis je též součástí přílohy.)

Nově zveřejněný návrh UP náš záměr zásadním způsobem omezuje, až znemožňuje, což by pro nás znamenalo obrovské finanční ztráty.

Proto se zveřejněným návrhem UP nesouhlasíme a podáváme tyto námitky:

Námitka:

Tato plocha je dle návrhu nového územního plánu definována jako BI bydlení v rodinných domech, přičemž bytové domy spadají do kategorie nepřípustného využití. Požadujeme umožnění výstavby bytových domů, protože dnes platný územní plán takového využití hromadného bydlení připouští.

Zdůvodnění:

Umožnění dokončit již rozpracovaný záměr, který vznikl za podmínek původního územního plánu.

Námitka:

Navržená výšková regulace stanovuje na výše uvedených pozemcích výškový limit max. 8 m. Požadujeme jeho zvýšení na 12 m.

Zdůvodnění:

Plánované budovy mají typizované základní rozměry, výšková hladina 8 m je pro ně nedostatečná.

Námitka:

Koeficient zeleně je nově stanoven na 60%, požadujeme snížit na 30%, což je hodnota platná podle současného UP.

Zdůvodnění:

Jen tak můžeme vybudovat potřebná parkovací místa a příjezdové komunikace.

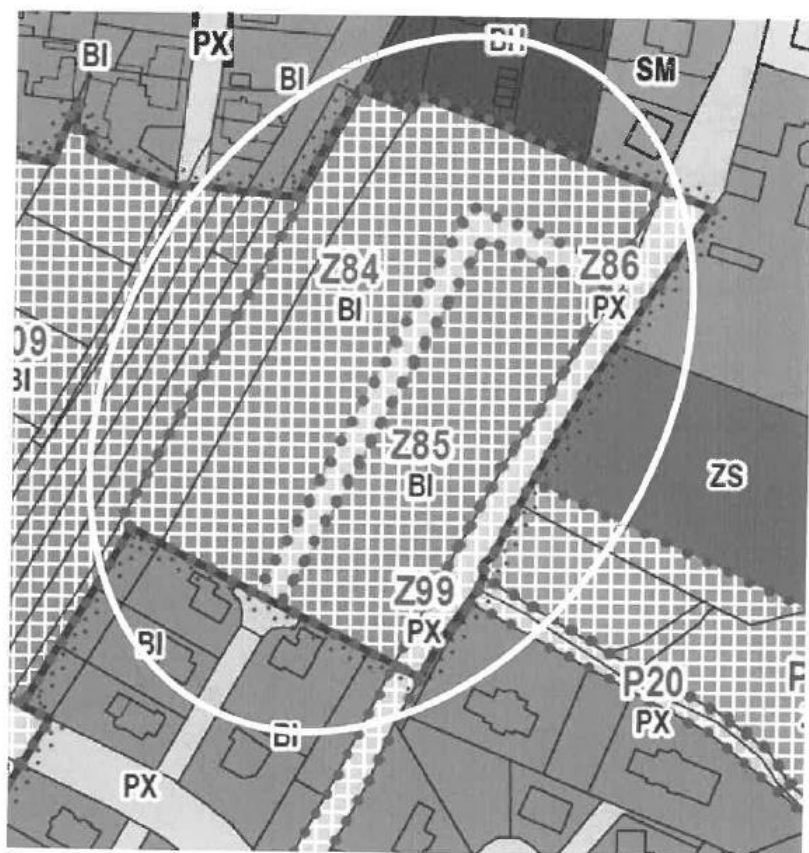
Naše parcela je součástí zastavitelných ploch Z84, Z85. Pro tyto a sousední zastavitelné a stabilizované plochy je v územním plánu stanovena podmínka zpracování územní studie US-06.

Námitka:

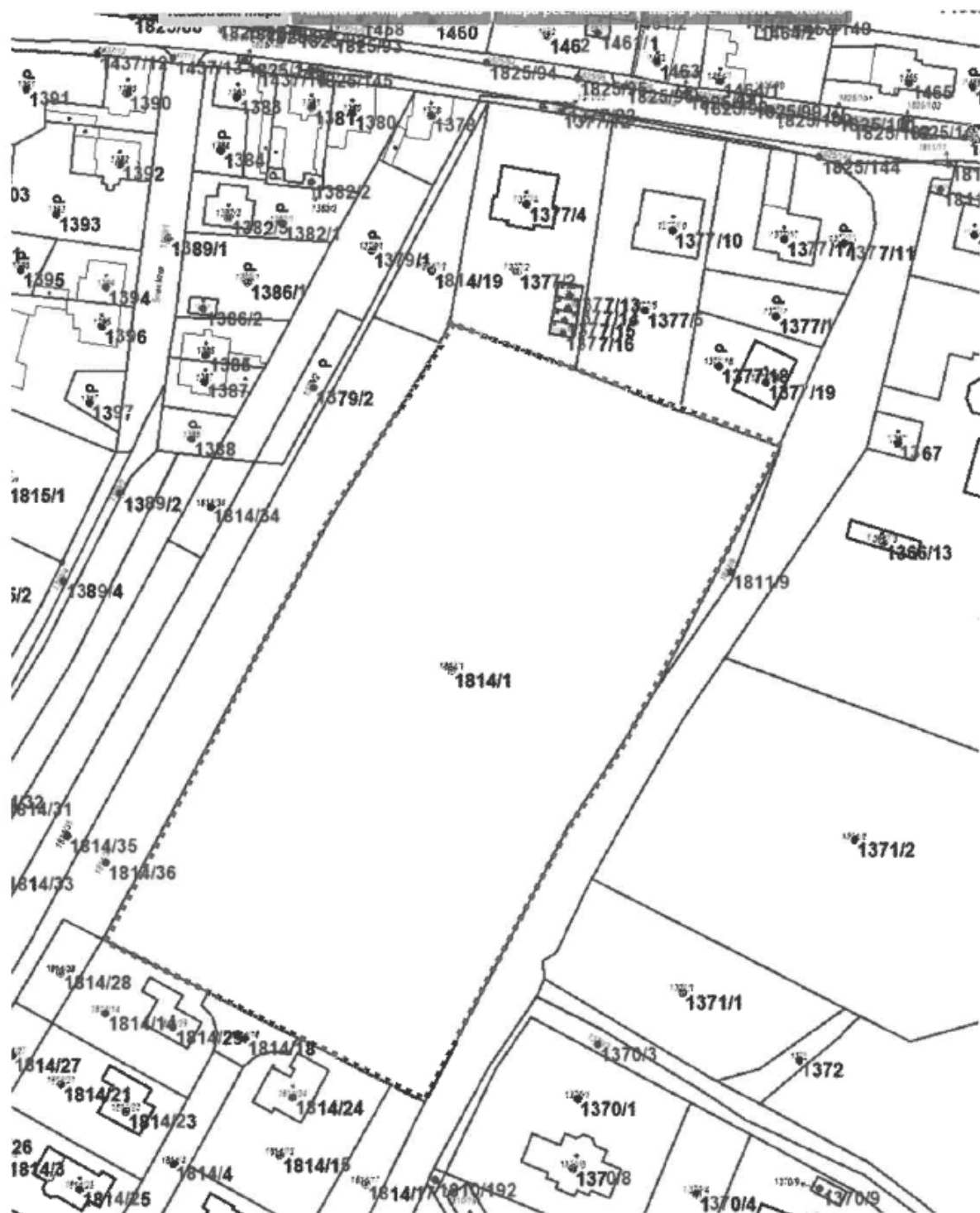
Nesouhlasíme s podmínkou zpracování ÚS. Navrhujeme vyjmout naše parcely z plochy US-06.

Zdůvodnění:

Naše parcely se nacházejí na okraji řešené plochy, jejich napojení na stávající technickou i dopravní infrastrukturu je jednoznačné a potřebné vazby na budoucí zástavbu lze zajistit.



BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské



Rozhodnutí o námítce:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Územní plán zohledňuje probíhající řízení a udělenou výjimku ze stavební uzávěry.

Text námítky:

My, níže uvedení a podepsaní občané Kosmonos, uplatňujeme v souladu s ustanovením § 23 a § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“) dále uvedené věcně shodné připomínky k návrhu územního plánu Kosmonos. Zmocňujeme k podání námítky a k našemu dalšímu zastupování při projednání námítky ve smyslu ustanovení § 23 odst. 3 stavebního zákona zástupce veřejnosti paní Lenku Hlaváčovou, Dis., nar. 30.07.1984, trvale bytem Pod Koupalištěm 713, 293 06 Kosmonosy. Svým podpisem potvrzujeme, že veřejný zástupce je oprávněn zpracovat odůvodnění věcně shodných připomínek a námitek dle svého uvážení.

Znění věcně shodné připomínky:

1. Spoluúčast veřejnosti v tvorbě územního plánu

S ohledem na velikost změn v návrhu územního plánu Kosmonos požadujeme, aby byly zapracovány námítky a připomínky všech občanů, kteří chtějí zlepšit životní prostředí obce. Cílem je vytvořit takovou podobu územního plánu, která kromě přiměřeného rozvoje města zohlední i veřejný zájem, zájem samosprávy, občanů i soukromých vlastníků nemovitostí.

2. Námítky proti veřejnému projednání územního plánu

Projednávání ÚP dne 22.06.2022 nelze považovat za řádné veřejné projednání a to z těchto důvodů: Změny UP jsou natolik závažné, že požadujeme nové veřejné projednání UP. Požadujeme, aby oznámení o jeho konání bylo kromě zveřejnění na úřední desce umístěno také na FB a www stránkách města a v měsíčním městském periodiku Kosmonoský zpravodaj (tj. způsobem v místě a čase obvyklým).

3. Dodržení návaznosti fází

Strategický plán rozvoje města Kosmonosy 2021—2031, který má obec Kosmonosy schválený, předpokládá, že tento dokument bude sloužit jako opora pro všechny rozvojové plány subjektů působících na území města. Mezi hlavní jeho cíle patří celkové zlepšení vzhledu města s důrazem na centrální část města, stavebnětechnické zlepšení základní infrastruktury města včetně bezpečnosti silničního provozu a zlepšení životního prostředí s důrazem na kvalitu života na území města. Tato návaznost v předloženém návrhu územního plánu zcela chybí a požadujeme její dopracování. Dle výsledku ankety strategického plánu rozvoje města obyvatelé uvedli, že za nejméně důležité projekty (dle výsledku ankety) je rozšíření nové bytové zástavby a dále se zde i často vyskytoval názor na podporu zachování zahrádkářské osady U Hřiště (občané obce Kosmonos se v anketě vyslovili pro zachování této zahrádkářské osady).

4. Základní koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území

Územní plán musí respektovat ochranu zemědělské půdy a nezastavěného území. Právní předpisy nechrání pouze zemědělskou půdu, ale nezastavěné území jako takové. Proto pokud chce obec vymezit v územním plánu nové zastavitelné plochy, musí prokázat nemožnost využití již dříve vymezených zastavitelných ploch a současně potřebu vymezení ploch nových, což se v tomto případě nestalo.

Zpracovatel územního plánu nezpracoval a zároveň neodůvodnil v návrhu územního plánu Kosmonos zákon č. 221/2021 Sb., zákon o podpoře zahrádkářské činnosti („zahrádkářský zákon“). Zákon upravuje zahrádkářskou činnost jako veřejně prospěšnou, stanoví způsob přenechání pozemků k zahrádkářské činnosti a působnost správních úřadů a územních samosprávních celků při její podpoře.

5. Odstranění nepřesností a chyb v textové části návrhu ÚP

Změna funkčního využití pozemku zahrada v návrhu ÚP mění území typu zeleň na typ bydlení individuální. Požadujeme opravu veškerých chyb v návrhu ÚP, kterými je u nově navržené plochy ozn.: „P 99“ s využitím jako plochy pro bydlení, kde vypadl souhrnný přehled střetů vymezených ploch a koridorů změny s limity k využití území. Z námi dostupných zdrojů se na této nově vymezené ploše nachází: ochranné pásmo hřbitova, vedení VTL plynovodu včetně OP.

6. Nesouhlasíme se zněním odůvodnění záboru ZPF u pozemku s ozn.: „P99“

V textové části odůvodnění změny tohoto pozemku je uvedeno: „cílem je vytvořit reprezentativní vstup do města“.

Je zřejmé, že obec a pořizovatel návrhu UP se plně neseznámili s dotčeným pozemkem a nezjistili si skutečný stav území, jelikož by pak takovýto argument do odůvodnění ani nemohli zpracovat. Úkolem odůvodnění územního plánu je především vysvětlit a obhájit navržené změny v území, a to se dle našeho názoru v tomto případě nestalo, z těchto důvodů požaduje jeho dopracování a opravu.

7. Požadujeme zachování stávajícího funkčního využití plochy: zahrada na pozemku parc. č. 1631/1 v k.ú. Kosmonosy.

Obec ve své samostatné působnosti přispívá k rozvoji zahrádkářské činnosti tím, že:

a) vytváří předpoklady pro vznik, rozvoj a provozování zahrádkářské činnosti v rámci územního plánování, přitom může vymezit plochy k zahrádkářské činnosti v územně plánovací dokumentaci dle jiného právního předpisu,

b) umožňuje v rozsahu a způsobem stanoveným jiným právním předpisem přenechat spolku do užívání nebo požívání vhodný Pozemek, a to i dočasně nevyužívaný, k zahrádkářské činnosti,

c) spolupracuje se spolky při plnění úkolů zejména v oblasti ochrany přírody a zmírnění klimatických změn.

Bohužel v tomto směru návrh územního plánu Kosmonos naopak snižuje váhu a současně nedodrží tzv. „zahrádkářský zákon“ a nebere v potaz názor a žádosti občanů. Cílem zákona je zdůraznit pozitivní roli zahrádkářské činnosti a její prospěšnosti pro společnost. Definovat ji jako oblast společenského života, což prospívá k uspokojení sociálních, volnočasových a rekreačních potřeb veřejnosti, zejména rodin s dětmi, seniorů a zajistit vytváření podmínek pro aktivní a zdravý životní styl a ochranu životního prostředí. A co je dále hlavním účelem zákona zajistit ochranu stávajících zahrádkářských osad před snahami o jejich zrušení.

8. Nebyla vypracovaná EIA a biologický průzkum a monitoring lokality P99

Dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny jsou všechny druhy rostlin a živočichů chráněny před zničením, poškozováním, sběrem či odchycem, který vede nebo by mohl vést k ohrožení těchto druhů na bytí nebo k jejich degeneraci, k narušení rozmnožovacích schopností druhů, zániku populace druhů nebo zničení ekosystému, jehož jsou součástí. Při porušení těchto podmínek je orgán ochrany přírody oprávněn rušivou činností omezit stanovením závazných podmínek.

Na výše uvedené lokalitě se prokazatelně vyskytují mj. tyto chráněné živočichové:

Čmelák, Mravenec, Chrobák, Kovařík, Tesařík, Střevlík, Ještěrka obecná, Slepýš křehký, Čolek obecný, Veverka obecná, Strnad apod.

Na základě těchto skutečností žádáme, aby byl vypracován biologický průzkum a monitoring předmětné lokality a zpracována EIA.

9. Nesouhlas s převodem pozemku parc. č. 1631/1 v k.ú. Kosmonosy na zastavitelnou plochu P99

Na základě všech výše uvedených důvodů nesouhlasíme s převodem pozemku parc. č. 1631/1 v k.ú. Kosmonosy na zastavitelnou plochu P99. Jedná o neadekvátní zábor zeleně, která je na území obce vytlačována do pozadí (pouze v současnosti probíhá zábor zelených ploch v obci).

10. Nekoncepčnost UP

S ohledem na velikost a rozsah navržených změn v návrhu územního plánu shledáváme v návrhu územního plánu absenci zařízení sociální péče, zdravotních a školských zařízení vč. absence technické infrastruktury. Již nyní je v obci nedostatečná kapacita ve školkách, škole či vhodné zázemí pro starší občany (kterých v obci neustále přibývá) a nová zástavba tuto situaci ještě zhorší. Občany na tuto neúměrnost upozorňovali v rámci strategického plánu, ale navržený územní plán se s jejich připomínkami nevypořádal a ani je nezahrnul. S novými zástavbami je současně nutno brát v potaz hluk, prach a opětovné, neúměrné navýšení dopravy v obci.

11. Úbytek zeleně

Mnoho občanů obce Kosmonosy si přeje zachování a rozšiřování zelených ploch v obci. Tento fakt je protipólem návrhu územního plánu Kosmonos. Územní plánování má právě regulovat podobu města jako celku tak, aby se v něm dalo dobře žít. Veřejným zájmem proto musí být ochrana zeleně a životního prostředí obecně pro všechny obyvatele Kosmonos. To je hlavní sdělení, které Kosmonoští při připomínkování územního plánu poslali.

Prohlášení zástupce veřejnosti:

Já, níže podepsaná, Lenka Hlaváčová, Dis., trvale bytem Pod Koupalištěm 713, 293 06 Kosmonosy, zmocnění přijímám:

Podepsáno 200 občanů města

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

1. Spoluúčast veřejnosti v tvorbě územního plánu

Územní plán je pořizován v souladu se stavebním zákonem a správním řádem. Navržené řešení je průnikem požadavků dotčených orgánů, veřejnosti a města.

2. Námitky proti veřejnému projednání územního plánu

Územní plán je pořizován v souladu se stavebním zákonem a správním řádem. O návrhu územního plánu se konalo řádné veřejné projednání. S ohledem na provedené podstatné úpravy bude vyhlášeno opakované veřejné projednání.

3. Dodržení návaznosti fází

Územní plán je zpracován, pokud možno v návaznosti na jiné strategické dokumenty v území. Strategický plán rozvoje města Kosmonosy 2021—2031 není na rozdíl od územního plánu závazný a žádný právní dokument nestanovuje jeho podobu nebo povinnost projednání s veřejností a dotčenými orgány. Oproti tomu územní plán závazný je, a navíc musí být projednán s dotčenými orgány a veřejností, kdy dotčené orgány k návrhu územního plánu uplatňují svá stanoviska a veřejnost námitky a připomínky. Územní plán nelze vydat, pokud by k němu byly uplatněna nesouhlasná stanoviska. Územní plán je tak kompromisem mezi požadavky veřejností, dotčených orgánů a města. S ohledem na jeho projednání tak nelez

vždy dodržet 100 % shodu s jinými nezávaznými dokumenty, které nemají např. zákonem danou podobu a způsob projednání.

4. Základní koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území

Územní plán je zpracován v souladu s právními předpisy. Co se týká ochrany zemědělského půdního fondu, k navrženému záboru bylo uděleno souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu. V případě zákona o podpoře zahrádkářské činnosti, tento nevylučuje v územním plánu vymezit zahrádkářskou osadu jako plochu přestavby pro bydlení.

5. Odstranění nepřesností a chyb v textové části návrhu ÚP

Územní plán v rámci vymezení limitů v území vychází z dat územně analytických podkladů, které jsou pro potřeby zpracování územního plánu předávány příslušným úřadem územního plánování. Na základě takto předaných dat jsou vyhodnocovány jednotlivé střety v území. Pakliže není některý ze střetů vyhodnocen, resp. v územním plánu není limit zakreslen, nejedná se o pochybení zpracovatele územního plánu, ale o opomenutí buď úřadu územního plánování nebo vlastníka technické infrastruktury, který data úřadu územního plánování řádně nepředal. Co se týká ochranného pásma hřbitova, tento limit se již neuplatňuje. Taktéž doplňujeme, že uvedený souhrn střetů je přebírán z rozboru udržitelného rozvoje území zpracovaného úřadem územního plánování.

7. Nesouhlasíme se zněním odůvodnění záboru ZPF u pozemku s ozn.: „P99”

Územní plán je zpracován v souladu s právními předpisy. Co se týká ochrany zemědělského půdního fondu, k navrženému záboru bylo uděleno souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

8. Požadujeme zachování stávajícího funkčního využití plochy: zahrada na pozemku parc. č. 1631/1 v k.ú. Kosmonosy.

V tomto případě bude využití ponecháno dle skutečného stavu v území (zahrádkářská osada) a nebude již navrhována plocha přestavby na bydlení.

26

Český zahrádkářský svaz
základní organizace

Text námítky:

Připomínka ČZS ZO Kosmonosy střed k návrhu územního plánu Kosmonosy.

Po konání veřejného projednání návrhu územního plánu Kosmonosy, včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území, dne 22. června 2022 využíváme možnost k podání PŘIPOMÍNKY.

Nesouhlasíme, aby u pozemku 1631/1, v k.ú. Kosmonosy, (P99) využívaném na základě nájemní smlouvy ZS ZO Kosmonosy střed, Osada U Hřiště, došlo ke změně funkčního využití, jak je v návrhu ÚP uvedeno. O pronajatý pozemek je a bude i nadále řádně pečováno.

Žádáme, aby k naší připomínce bylo přihlédnuto.

Za vstřícný přístup k naší připomínce předem děkujeme, věříme v další dobrou spolupráci.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Využití předmětného pozemku bude ponecháno dle skutečného stavu v území (zahradkářská osada) a nebude již navrhována plocha přestavby na bydlení.

27

Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s.

Text námitek:

Vyjádření k návrhu územního plánu Kosmonosy

Společnost vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s., je vlastníkem a provozovatelem veřejného vodovodu a splaškové kanalizace na území města Kosmonosy a Horních Stakor. K návrhu územního plánu města máme následující připomínky: Zásobování vodou, odůvodnění:

- Oprava údajů - vodojem Propast hladina max. 278,37 a min. 271,88 m n.m.

Odvádění a likvidace odpadních vod:

- V místní části Honí Stakory a Chaloupky je v současné době již vybudována a zkolaudována veřejná splašková kanalizace včetně ČSOV 1 Horní Stakory a ČSOV 2 Chaloupky. Žádáme o aktualizaci údajů jak v textové části, tak ve výkresové části ÚP. Pro získání mapových podkladů zaměření dokončené kanalizace doporučujeme využít služeb vyjadřovacího portálu na www.vakmb.cz, popř. na základě písemné objednávky. Pro odkanalizování Horních Stakor je umístěna hlavní čerpací stanice mimo zastavěné území obce včetně přístupové komunikace, která byla vyjmuta ze ZPF, žádáme doplnění těchto staveb do ÚP.

Žádáme o úpravu legendy ve výkresové části územního plánu zásobování vodou a kanalizace, resp. zvolení jiného označení („smajlík“) pro automatické čerpaní stanice a čerpací stanice odpadních vod.

Požadujeme zanést do ÚP koridor pro novou kanalizační stoku pro odkanalizování rozvojových zast. ploch "Na pískách, Pod debřskou silnicí", tak jak byla umístěna v předcházejícím stupni ÚP. Stoka je navržena podél silnice 1/38. Projektovou dokumentaci stavby pro územní a stavební řízení zpracovala projekční kancelář TECHNICO Opava s.r.o., v souvislosti s výstavbou residenčního souboru „Byty Debř“ parc.č. 1122 v k.ú. Debř pro společnost Skanska Reality Beta s.r.o. Taktéž námi byla schválena zastavovací studie 1/2022 v souvislosti s návrhem stoky.

- Upozorňujeme, že souhrnný přehled střetů vymezených ploch a koridorů změn s limity využití území (zdroj ÚAP ORP Mladá Boleslav 2016 a katastr. mapy) str. 94 — 97 odůvodnění, neodpovídá skutečnému stavu. V předmětných plochách dochází ke střetům s vodovodem, kanalizací a el. vedením, které jsou ve vlastnictví a správě naší a.s. Zákresy zařízení ve správě naší a.s. je možné získat za použití vyjadřovacího portálu naší společnosti nebo na základě písemné objednávky.

Požadujeme respektovat vedení vodovodu a splaškové kanalizace. Podle ustanovení § 23 odst. 3 a § 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů, je ochranné pásmo vodovodu a kanalizace pro DN ≤ 500 mm - 1,5 m, pro DN > 500 mm - 2,5 m, pro DN > 200 mm a hl. > 2,5 m + 1,0 m na obě strany od vnějšího líce potrubí. Provádět terénní úpravy, budovat stavby trvalého charakteru, vysazovat trvalé porosty v tomto ochranném pásmu lze jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu a kanalizace, popřípadě provozovatele.

Taktéž požadujeme respektovat el. vedení v naší správě. Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soupravy činí 1,0 m po obou stranách krajního kabelu v souladu s ustanovením § 46 odst. 5 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní

správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- Str. 91 odůvodnění 6.3.5. limity využití území (ochranná pásma) je u vodovodu a kanalizační stoky uvedena norma „TNV 75 6011 Ochrana prostředí kolem kanalizačních zařízení“. Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace je závazně určeno právním předpisem, zákonem č. 274/2001 Sb. (viz. výše).

V případě nových návrhů či změn funkčního využití území bude obsahem ÚP mj. i nakládání s dešťovými vodami v daném území v souladu s platnými předpisy. Proto si dovoluujeme upozornit, že do kanalizace mohou být odváděny pouze vody splaškové. Potrubí splaškové kanalizace nesmí být propojeno s rozvody pro odvod dešťových vod. Odstraňování dešťové vody z nově navržených ploch, komunikací aj. je nutné řešit zasakováním v místě jejich dopadu, drenážní nebo průsakové vody nesmí být zaústěny do kanalizace.

Upozorňujeme, že pro řešení koncepce zásobování požární vodou v nových rozvojových lokalitách nelze použít veřejné vodovodní řady jako požární ve smyslu ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb — zásobování požární vodou, vzhledem k jejich technickým parametrům. Město musí mít zajištěnu požární bezpečnost z jiných zdrojů. Hydranty na vodovodním řadu slouží pouze pro provozní účely, a to k odkalení, nebo k odvzdušnění potrubí. Vodovodní řady nejsou kolaudovány jako požární.

Územní plán neřeší napojení nových zástavbových ploch na veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci, ale stanovuje povinnost pořízení územních studií, které prověří možnosti napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, kapacitní i tlakové poměry ve vodovodu a řešení odkanalizování (kapacita ČOV), jež by mohly významně ovlivnit využití a uspořádání území. Pokud bude nutno pro tyto záměry v území provést opatření pro zkapacitnění, zokruhování či rozšíření vodovodní či kanalizační sítě, přeložky či výměny nevyhovujících řadů a jiné vodohospodářské investice vyvolané výstavbou, upozorňujeme, že naše společnost nebude investorem těchto akcí. V případě prodloužení jednotné kanalizace o nový úsek stoky, musí být v souladu s vyhl. 428/2001, § 19, odst. 11 zpracováno posouzení stávajících odlehčovacích komor, které bude součástí územní studie.

Obecně musí být veřejný vodovod a splašková kanalizace umístěny na pozemcích (komunikacích, veřejných prostranstvích) města, které budou trvale volně přístupné pro potřeby provozování a údržby. Délky vodovodních přípojek k jednotlivým pozemkům musí být minimalizovány.

Pro dopracování územního plánu, násl. územních studií, koncepcí zásobování vodou, odkanalizování území a jiných požadavků na rozšíření veřejné technické infrastruktury je možná konzultace s pracovníky naší společnosti. Taktéž individuální návrhy veřejnosti (jednotlivých investorů) na nová připojení na síť technické infrastruktury musí být s naší a.s. předem projednány na základě podaných žádostí o vyjádření k možnostem napojení.

Dovolujeme si požádat o následné předložení (oznámení) schválení návrhu územního plánu města.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Nepřesnosti v popisu technické infrastruktury budou v textové části opraveny, stejně tak použité symboly v grafické části. Uvedený souhrn střetů je přebírán z rozboru udržitelného rozvoje území zpracovaného úřadem územního plánování a nemůže tak být v územním plánu měněn.

Územní plán vedení vodovodů a kanalizací respektuje, vyznačuje je v koordinačním výkrese. Stejně tak je respektováno vedení elektrické energie a je zakresleno v grafické části územního plánu.

Detailní vedení a napojení zastavitelných ploch nelze s ohledem na podrobnost územního plánu v zastavitelných plochách zakreslovat. Toto lze až v navazujících řízeních nebo územních studiích, které jsou pořizovány v detailnějších měřítkách.

28

Iveta Váňová

Text námítky:

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou
(může být v samostatné grafické příloze):

1680/1, 1680/7

Žádáme o přehodnocení našeho pozemku a jeho zastavitelnosti. Nyní v této věci spadá do plochy s ostatními pozemky na nově vzniklém plánu na stráni. Přitom u ostatních výhledů spadá pod původní zástavbu (hl. výhled, koncepce atd.). Jedná se o podíl zeleně. Původní zástavba má 50% a nová má stráni 60%. Na parcele přitom koleť stál objekt (základy stojí). Prosíme o změnu podílu zeleně. Děkuje se.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Koeficient zeleně je stanoven jako jedna z podmínek prostorového uspořádání území, pro celé zastavěné a zastavitelné území města. Koeficient zeleně slouží k zabezpečení podílu ozeleněných ploch, umožňujících stabilizaci i možnost založení nové vzrostlé zeleně a pro řešení likvidace dešťových a povrchových vod.

Koeficient zeleně je vyjádřen jako minimální procentuální podíl rostlé zeleně z celkové plochy pozemku. Minimální poměr zeleně je stanoven s ohledem na charakter stávající zástavby se shodným využitím. Dalším podstatným důvodem je potřebné dostatečné zastoupení nezpevněného povrchu pro absorpci dešťových vod a zachování zdravého prostředí (prevence přehřívání vzduchu při nadměrném rozsahu zpevněných ploch).

Koeficient zeleně potvrzuje vysokou hustotu a kompaktnost zástavby, postupně k okrajům zástavby se spolu s rozvolňováním zástavby podíl zeleně navyšuje a zeď na pozemcích v urbanizované části města plynule prorůstá do zeleně krajinné v navazujícím území.

Specifická podmínka pro plochy Z10, Z11, Z12 a Z87 je stanovena z důvodu rozsahu rozvojového území a návaznosti na další zastavitelné plochy, které propojují území s výrazně odlišnými prostorovými parametry – na jihu navazuje na plochy Z13 a Z14 a intenzivně urbanizované plochy s komerční a průmyslovou halovou zástavbou podél silnice I/38 prorůstající do zástavby Mladé Boleslavi, s výraznou převahou zpevněných ploch (odstavování vozidel, nezbytné manipulační plochy) na úkor zeleně, na severu naopak přechází prostřednictvím ploch Z07 a Z09 do nízkopodlažní zástavby s vysokým podílem zeleně (zahradu rodinných domů, zeď zahrádkových osad) a vazbou na krajinné zázemí

města. Zvyšování podílu zeleně má za cíl zajistit harmonický přechod zástavby a citlivé začlenění do stávající městské struktury.

V případě předmětných pozemků není účelné, a to zejména s přihlédnutím k charakteru území, podíl zeleně snižovat.

29

MSU MB s.r.o.

Text námítky:

Vážení, společnost MSU MB s.r.o. vlastní mimo jiné pozemky parc. č. 1783/87 orná půda, parc. č. 1783/86 orná půda, parc. č. 1782/26 ostatní plocha, parc. č. 1782/27 ostatní plocha, vše v katastrálním území Kosmonosy (dále jen „Pozemky“).

Dne 22.06.2022 se konalo veřejné projednání návrhu územního plánu Kosmonosy.

Tímto shora označený vlastník Pozemků podává v souladu § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě námítku k návrhu územního plánu Kosmonosy.

Dle předmětného návrhu územního plánu Kosmonosy jsou Pozemky zahrnuty do ploch označených jako plochy NK — plochy krajinné zeleně. Takto vlastník Pozemků vymezuje území dotčené námitkou.

Vlastník Pozemků namítá, že nesouhlasí se zařazením Pozemků dle zpracovaného návrhu územního plánu do ploch plochy NK — plochy krajinné zeleně.

Svoji námítku odůvodňuje vlastník Pozemků následovně:

Předpokládáme, že k zahrnutí našich Pozemků do plochy NK — plochy krajinné zeleně v projednávaném návrhu územního plánu došlo nedopatřením vzhledem k níže uvedeným skutečnostem.

Ve stávajícím územním plánu jsou Pozemky klasifikovány jako plochy VL — lehká výroba (Z57) dle prostorového uspořádání území A/4np/12m, KZ 25%. S těmito parametry naše společnost Pozemky nabývala do svého vlastnictví a dále s nimi takto plánovala nakládat v rámci jejich dalšího využití. Pozemky jsou umístěny v logické návaznosti na areál společnosti GasNet, s.r.o. Pozemky spolu s čerpací stanicí LNG tvoří podpůrný areál pro nákladní automobilovou dopravu nejen pro společnosti ŠKODA AUTO a.s., SCANIA CZECH REPUBLIC s.r.o., ale rovněž pro všechny další dopravce. Tato čerpací stanice moderního ekologického paliva LNG (jedna ze tří v celé ČR) je součástí pátevní sítě čerpacích stanic LNG.

V návaznosti na předchozí konzultace se zástupci Města Kosmonosy proběhlo dne 02.02.2022 jednání s Radou města Kosmonosy za účasti místostarosty Města Kosmonosy Mgr. Petra Boubína a vedoucí stavebního odboru Ing. Lubanou Vondříkovou Městského úřadu Kosmonosy. Na jednání byl představen koncept parkoviště a objízdné komunikace spojující areál SCANIA CZECH REPUBLIC s.r.o. / LNG stanice (GasNet, s.r.o.) se stávající komunikací u areálu společnosti D+D PARK Kosmonosy a.s. Zástupci Města Kosmonosy a Městského úřadu Kosmonosy vyjádřili souhlas s konceptem využití předmětného území za podmínky doplnění chodníku podél plánované komunikace (pozn. chodník by následně do konceptu doplněn). Zástupci Města Kosmonosy dále uvedli, že zajistí, aby návrh dotčených Pozemků nového územního plánu byl v souladu s realizací tohoto projektu (tzn. Pozemky zůstanou ve stávající kategorizaci jako plochy VL — lehká výroba, nebudou označeny jako plochy NK — plochy krajinné zeleně).

Z výše uvedených důvodů považujeme návrh územního plánu Kosmonosy označující naše Pozemky jako plochy krajinné zeleně za nevhodný, limitující možnosti jejich dalšího využití a pro naši společnost nepřijatelný.

V případě potřeby doplňujících informací je naše společnost připravena Vám poskytnout potřebnou součinnost a potřebná vysvětlení a seznámení se záměrem využití Pozemků za

účasti příslušných projektantů. Předem děkujeme za přehodnocení návrhu a ponechání parcel č. 1783/87, 1783/86, 1782/26, 1782/27 ve stávající kategorizaci.

S ohledem na vše výše uvedené máme za to, že navrhovaným řešením je zásadním způsobem zasahováno do práva na ochranu našich vlastnických práv a navrhuje zařazení celých Pozemků (parcel č. 1783/87, 1783/86, 1782/26, 1782/27 v katastrálním území Kosmonosy) do ploch označených jako plochy VL — lehká výroba.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na plánované využití, přípravu záměru a probíhající řízení bude využití předmětných pozemků změněno.

30

REX-KCX, spol. s r.o.

Text námítky:

TEXT NÁMITEK DOTČENÉHO VLASTNÍKA

1. Nesouhlas s funkčním využitím dotčených pozemků BI (bydlení v rodinných domech — městské a příměstské) a žádost o zařazení do funkční plochy SM (smíšené obytné — městské)

Pozemky jsou dle návrhu územního plánu Kosmonosy zařazeny do funkce BI (bydlení v rodinných domech — městské a příměstské). Přestože jsou dotčené pozemky dle platného územního plánu zařazeny do stejné plochy BI, omezuje návrh územního plánu zcela zásadně jejich využití oproti platnému územnímu plánu Kosmonosy.

Současný stav územního plánu Kosmonosy (úplné znění po změně č. 3 od 17. 10. 2015)

F.3.1.3. Bydlení V rodinných domech městské a příměstské BI (v původním znění ÚPO Kosmonosy označeno jako „Bydlení individuální — BI” na k.ú. Kosmonosy)

Podmínky funkčního využití Ploch: A. hlavní užití:

Bydlení – plochy nízkopodlažní obytné zástavby rodinnými domy, bez hospodářského zázemí, na vyhrazených pozemcích rekreačně řešených zahrad. B. přípustné využití:

V území lze realizovat smíšené nízkopodlažní formy skupinového bydlení a hromadného bydlení. Lze realizovat ubytovací a maloobchodní služby obyvatelstvu, domácí výrobu, penziony s kapacitou do 20 lůžek (se zajištěným parkováním vozidel hostů na vlastním pozemku), lokální maloobchod a stravovací zařízení, hygienické služby a relaxační zařízení. Stavby pro podnikatelskou činnost i stavby se smíšenou funkcí bydlení a služeb lze zřizovat jen se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům), případně za podmínky průkazu, že uvažovaná stavba negativně neovlivní sousední pozemky.

Místní obslužné a pěší komunikace, odstavné plochy na vlastních pozemcích. Drobné sportovní plochy a zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, uliční stromořadí. Technické vybavení sloužící potřebám zóny.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy činností neuvedené v bodech A. a B., dále činnosti, které intenzitou dopravy, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně narušují pozemky souseda, dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných objektů a doplňkových staveb, jejichž využití odpovídá nárokům na individuální bydlení, či přípustné formy hromadného bydlení, s rekreačními zahradami, koeficient zastavění na nově navrhovaných plochách max. 40 % na plochách zastavěných před rokem 1990 max. 60%. V zóně budou zřízeny nezpevněné zatravněné plochy v rozsahu min. 30 Vo, ozeleněné keřovou a stromovou vegetací.

U stávajících obytných objektů je možné využití přízemí pro nebytové funkce. Zastavěná plocha všech objektů (hlavních objektů i přípustných objektů) maximálně do 450 m², výškově v rozmezí 1 až 3 nadzemní podlaží, případně 1 až 2 nadzemní podlaží s využitím podkroví. U nových objektů je podmínkou odstavování vozidel majitelů, provozovatelů, hostů i návštěvníků na vlastním pozemku, u stávajících objektů bude tato podmínka uplatňována min. ze 70%. Parkování musí kapacitně splňovat podmínku minimálně 2 stání pro osobní auto na 1 byt.

Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní zástavby.

• Navrhovaný stav dle návrhu nového územního plánu Kosmonosy (pro veřejné projednání v červnu 2022)

E1.6 Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI)

(FI 2) Plochy bydlení v rodinných domech - městského a příměstského jsou určeny pro individuální bydlení městského charakteru s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

(F13) Pro plochy bydlení v rodinných domech - obecné podmínky pro využití:

a) hlavní využití — rodinné domy, včetně řadových rodinných domů, se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),

b) přípustné využití:

b. 1) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),

b.2) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,

b.3) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

b.4) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany,

c) nepřípustné využití:

c. 1) samostatná zařízení občanského vybavení,

c.2) stavby pro ubytování,

c.3) hostinská zařízení,

c. 3) bytové domy,

c.3) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,

c.4) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou anebo zhoršují kvalitu prostředí/pohodu bydlení nad mírou přiměřenou místním poměrům,

d) podmíněně přípustné užití:

(není citováno, jedná se o specifické podmínky pro konkrétní nově vymezené plochy)

• Porovnání platného územního plánu Kosmonosy a návrhu nového územního plánu Kosmonosy ve vztahu k dotčeným pozemkům

Zcela zásadně se mění způsob využití dotčených pozemků, a to v důsledku změny podmínek pro využití plochy BI — bydlení v rodinných domech. Dle platného územního plánu Kosmonosy jsou dotčené pozemky zařazeny do plochy Z15 s funkčním využitím rovněž BI, ale podmínky

pro využití této plochy jsou daleko širší, umožňují nejen výstavbu rodinných domů, ale i využití pro hromadné a skupinové bydlení, je možné využít přízemí pro nebytovou funkci, je možné realizovat ubytovací a maloobchodní služby, domácí výrobu a penziony o menší kapacitě.

Návrh nového územního plánu omezuje využití této plochy BI v zásadě jen na výstavbu rodinných domů, případně souvisejících staveb (infrastruktura, technické zázemí, garáže a zahradní stavby). V odůvodnění návrhu nového územního plánu Kosmonosy je uvedeno, že vychází z kategorizace využití dle vyhlášky č. 501/2006, a metodiky MINIS (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS), avšak tím došlo ke změně podmínek využití pro všechny plochy BI. Je tedy zcela zřejmé, že v důsledku toho se změnily i podmínky pro využití dotčených pozemků.

Vlastník zcela zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu Kosmonosy ve vztahu k dotčeným pozemkům. odmítá změny dle návrhu nového územního plánu Kosmonosy na dotčených pozemcích.

Vlastník požaduje zařazení dotčených pozemků do jiné funkční plochy: a to do plochy SM: plochy smíšené obytné — městské, která umožňuje obdobný rozsah využití dotčených pozemků, jako plocha BI v platném územním plánu Kosmonosy.

1.1 Odůvodnění námítka vlastníka

1.1.1 Nevhodnost zařazení do plochy BI z důvodu návaznosti na současný areál vlastníka

Dotčené pozemky bezprostředně navazují na ostatní pozemky s vlastníkem propojené osoby, pana Ing. Petra Šíla, který je jediným společníkem vlastníka (společnosti REX-KCX, spol. s r.o.), a to parc. č. 1287, a parc. č. 1290/3, v k. ú. Kosmonosy, na kterých je umístěna víceúčelová stavba č.p. 1270 (parc. č. 1287) a související odstavná a manipulační plocha (parc. č. 1290/3) (dále také jen „provozně administrativní areál“ nebo „areál“). V tomto areálu jsou nebytové prostory, kanceláře, obchodní prostory v přízemí, technické zázemí, včetně zpevněných příjezdových ploch a parkovacích stání za účelem obsluhy tohoto areálu. Tyto pozemky jsou také dle platného územního plánu Kosmonosy zařazeny do funkční plochy BI, ale jejich využití je s ním v souladu, neboť umožňuje široké využití této plochy na rozdíl od návrhu nového územního plánu Kosmonosy.

Vlastník plánuje navázat na tuto zastavěnou plochu, a využít ji pro rozšíření podnikatelské činnosti a vybudování další víceúčelové budovy, která by ze západní strany uzavřela stávající plochu areálu. Tato víceúčelová budova by zajišťovala funkci bydlení, ale ne formou rodinného domu, ale jinou formou, zejména formou bytového domu, a současně by sloužila k zajištění parkovacího zázemí stávajícího areálu, v kombinaci s elektrodílnou. Umístění rodinného domu na dotčených pozemcích je zcela nevhodné, a to jak urbanisticky, neboť by se rodinný dům nacházel v bezprostřední blízkosti víceúčelové provozně administrativní budovy, tak i logisticky, co se týče příjezdu i obsluhy potenciálního rodinného domu. Vlastník dotčených pozemků je přesvědčen, že není žádný důvod pro to, aby bylo bráněno výstavbě na bezprostředně navazujících pozemcích za účelem navázání na stávající provozně administrativní areál tak, aby celé území tvořilo jeden celek. Dotčené pozemky jsou připravené pro rozšíření stávajícího areálu co do technické infrastruktury, disponují příslušnými vodovodními, plynovými a elektrickými přípojkami. Pro rozšíření areálu v současnosti vlastník aktivně připravuje projekt.

Návrh nového územního plánu nezohlednil stávající zástavbu dotčených pozemků, a nevyhodnotil všechny okolnosti. Pro omezení výstavby na rodinný dům není žádný věcný důvod. Omezení na výstavbu rodinných domů je i v rozporu se samotným návrhem územního plánu Kosmonosy, ve kterém se uvádí jako jeden z jeho cílů „Stanovit podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byly vytvářeny polyfunkční celky s přípustným mixem činností které vždy doplní funkci hlavní a nebudou vytvářet zhoršení podmínek pro využívání plochy pro funkci hlavní“. Cílem územního plánu Kosmonosy má být vytváření polyfunkčních celků, s přípustným mixem činností, to je však v rozporu s navrhovaným funkčním využitím na dotčených pozemcích. Naopak tento cíl by byl naplněn,

pokud by dotčené pozemky byly zařazeny do takové funkční plochy, která by umožňovala větší variabilitu využití území. Vhodnou variabilitu využití dotčených pozemků pro účely navázání na stávající areál je plocha SM — ploch smíšené obytné — městské s hlavním využitím pro bytové domy, víceúčelové domy, rodinné domy, občanskou vybavenost komerční — stavby pro administrativu, obchod, stravování a služby, dále pro stavby pro administrativu, tělovýchovu a sport, turistiku a cestovní ruch, kulturu a volný čas, a přípustným využitím je zejména drobná a řemeslná nerušící výroba, a služby. Do funkční plochy SM byly zařazeny pozemky, nacházející se přes ulici od areálu vlastníka, konkrétně pozemky mezi ulicí Boleslavská a Pod Loretou, na které by dotčené pozemky vhodně navazovaly, a plochu s funkčním využitím SM doplnily

1.1.2 Nepřiměřený a nelegitimní zásah do vlastnických práv vlastníka dotčených

Vlastník dlouhodobě provozuje stávající areál, dotčené pozemky vlastní s úmyslem je od začátku roku 2022 využít pro rozšíření areálu, čemuž však bránila stavební uzávěra. Omezení variability využití dotčených pozemků v důsledku zařazení do funkční plochy BI je zcela nepřijatelné a nedůvodné. Dotčené pozemky navazují bezprostředně na zastavěné plochy, které byly zastavěny na základě platného územního plánu obce Kosmonosy. Dle platného územního plánu obce Kosmonosy by mohl svůj záměr v obdobné podobě na dotčených pozemcích realizovat.

Není důvodné, aby výstavba na dotčených pozemcích byla omezena na rodinné domy, když okolnosti svědčí o tom, že vhodnější je výstavba, která typově odpovídá bezprostředně sousedícímu areálu.

Pro takový zásah neexistuje reálný důvod či veřejný zájem. Není založen na žádných objektivních okolnostech, kromě přání pořizovatele a obce omezit zásadně výstavbu. Jedná se o nepřiměřený zásah do vlastnických práv vlastníka dotčených pozemků. Jedná se o vybočení ze zásady proporcionality.

Orgány územního plánování jsou dle S 4 odst. 1 stavebního zákona povinny postupovat tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány a nebyla dotčena jejich práva a oprávněné zájmy. Jak vyplývá z rozsudků Nejvyššího správního soudu č. j. 8 Ao 1/2011-257 ze dne 2. 10. 2013, změny územního plánu musí splnit podmínky proporcionality. Dle Nejvyššího správního soudu platí, že "Územní plán může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práv vlastnit majetek. Takový zásah musí mít výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytné míře a nešetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Jedná se o kumulativní podmínky, a nesplnění některé z nich zásadně vede ke zrušení územního plánu v části související se zásahem". Obec je při svém výkonu pravomoci pořizování změny územního plánu limitovaná požadavkem rovného zacházení, a minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob (např. také rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 Ao 4/2008, 1 AOS 3/2012). Nerespektuje-li změna územního plánu případné územní studie, územní rozhodnutí, i platný územní plán, pak porušuje i literu stavebního zákona, protože nemůže obstát pro svou nezákonnost. Rovněž Evropský soud pro lidská práva již dříve dovodil (rozsudky Evropského soudu pro lidská práva ve věcech Pine Valley Developments Ltd v. Irsko ze dne 29.11.1991, série A č. 222, odst. 51 a Fredit v. Švédsko ze dne 18.2.1991, série A č. 192, odst. 51), že schválený územní plán je též druhem majetku, neboť je rozhodnutím o zásadním využití pozemku, jehož vlastníci legitimně očekávají, že s pozemkem budou nakládat podle svých představ

1.1.3 Neprokázání nutnosti přijatého řešení s ohledem na spravedlivý zásah do vlastnických práv

Návrhem nového územního plánu Kosmonosy dochází k zásadní změně využití dotčených pozemků. Přitom v odůvodnění návrhu nejsou uvedeny žádné oprávněné důvody, aby k tomuto zásahu došlo. Ve vztahu k ploše Z15, která zahrnuje dotčené pozemky, se pouze uvádí: „Nepřevzato (rozumí se způsob vymezení v UP Kosmonosy), vymezeno jako

stabilizovaná plocha bydlení v rodinných domech — městské a příměstské BI), částečně jako plocha smíšená obytná v centru města SC” (plocha SC se netýká dotčených pozemků). To je odůvodnění, které je zcela nepřezkoumatelné, není založeno na žádných objektivních okolnostech a úvahách. Zřejmě z důvodu, že dotčené pozemky nejsou vymezeny jako nové zastavitelné či jiné nově vymezené plochy, považují se za součást stabilizovaného území, neobsahuje návrh územního plánu Kosmonosy žádné odůvodnění ve vztahu k dotčeným pozemkům, ačkoli se podstatně mění jejich způsob využití.

Jak vyplývá z judikatury správních soudů (např. usnesení rozšířeného senátu NSS 1 Ao 1/2009):

Veškerá omezení vlastnického práva a jiných věcných práv z něho vyplývajících musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli”. Tomu návrh územního plánu Kosmonosy ve vztahu k dotčeným pozemkům neodpovídá. V jeho důsledku dochází k nevhodné změně využití zastavitelné plochy, aniž by byla zkoumána nutnost takového řešení, případně byla zvolena šetrnější opatření, která by byla současně v souladu s cíli, které má nový územní plán plnit. Umístění dotčených pozemků v ploše SM vyhovuje urbanistické koncepci návrhu nového územního plánu, neboť pozemky bezprostředně navazují na stávající okolní zástavbu, na kterou by nová výstavba měla navazovat. Cílem návrhu nového územního plánu je upřednostnit intenzivní rozvoj zastavěného území před extenzivním rozvojem nezastavěného území. Ve vztahu k dotčeným pozemkům se ovšem tento princip neuplatňuje, jejich omezené využití povede k tomu, že pozemky nebudou vhodně nebo vůbec využity.

Návrh územního plánu Kosmonosy představuje zcela zásadní, nešetrný zásah do práva vlastníka k dotčeným pozemkům, který není prováděn z legitimních důvodů, je projevem libovůle. Tím zasahuje neoprávněně do vlastnických práv vlastníka dotčených pozemků. Ke změně využití dotčených pozemků nevedl žádný veřejný zájem, jehož nezbytnost a veřejný zájem by byly prokázány, ale pouze snaha o omezení výstavby na dotčených pozemcích na jeden typ staveb. Návrh územního plánu Kosmonosy nemůže obstát z hlediska požadavku na minimalizaci zásahů do práva vlastníka dotčených pozemků pozemcích vlastníka. Návrh územního plánu Kosmonosy ie ve vztahu k dotčeným pozemkům nezákonný.

2. Nesouhlas s maximální výškou 8 metrů a koeficientem zeleně 40 % dle výkresu prostorového uspořádání území a žádost o zařazení do území s maximální výškou 11,5 m a koeficientem zeleně 30 %

Dle výkresu prostorového uspořádání jsou dotčené pozemky v ploše s maximální výškou 8 metrů a koeficientem zeleně 40 %, s čímž vlastník nesouhlasí.

2.1 Odůvodnění námítky vlastníka

Dotčené pozemky přímo sousedí s pozemky, kde je stanovena maximální výšková hladina 11 m a koeficient zeleně 30 %, jedná se o pozemky parc. č. 1290/1 a 1288 v k. ú. Kosmonosy. Současně, jak je uvedeno výše, dotčené pozemky bezprostředně navazují na areál, kde je výšková hladina stávající zástavby vyšší, než 8 m.

Vlastník v námitce č. I navrhuje zařazení dotčených pozemků do funkční plochy SM, která umožňuje jejich širší využití. Funkční plocha SM umožňuje umístění víceúčelových staveb, pro které je více vhodná vyšší hladina zástavby, tj. nad 8 m. Tomuto typu zástavby pak odpovídá i nižší koeficient zeleně. Současně by došlo k výškovému sjednocení území vlastníka (dotčené pozemky, pozemky parc. č. 1290/1 a 1288, k.ú. Kosmonosy, a zastavěné pozemky parc. č. 1287 a 1290/3 v k.ú. Kosmonosy), neboť se jedná o pozemky, které spolu přímo sousedí a které jsou majetkově sceleny do vlastnictví jedné osoby, a s ní propojené osoby.

Vlastník tedy žádá o zařazení dotčených pozemků do plochy s maximální výškou 11,5 m a koeficientem zeleně 30 %, což by lépe odpovídalo prostorovému uspořádání území.

111.

Závěrečný návrh

Vlastník dotčených pozemků nesouhlasí se změnou využití dotčených pozemků.

Vlastník dotčených pozemků odmítá návrh územního plánu Kosmonosy ve vztahu k dotčeným pozemkům.

Přijetí návrhu územního Elánu. by. zakládalo právní _nárok vlastníkoví dotčených pozemků na náhradu za změnu využití území ve smyslu 102 stavebního zákona, případně přímo na základě čl. 11 odst. 4 přímo Listiny práv a svobod České republiky za přiměřeného použití 102 stavebního zákona.

Vlastník navrhuje zařazení dotčených pozemků do funkční plochy smíšené obytné — městské (SM), které by umožnilo obdobné využití dotčených pozemků v rozsahu, jak je to u platného územního plánu Kosmonosy.

Vlastník navrhuje zařazení dotčených pozemků do plochy s maximální výškou 11,5 m a koeficientem zeleně 30 %.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Přední fronta objektů podél stávající komunikace bude v dané lokalitě s ohledem na charakter zástavby změněna z funkčního využití BI bydlení v rodinných domech na SM plochy smíšené obytné – městské.

Podmínky prostorového uspořádání budou ponechány v nastavených parametrech, a to s ohledem na charakter zástavby.

31

Ing. Petr Šíl

Text námítky:

TEXT NÁMITEK DOTČENÉHO VLASTNÍKA

1. Nesouhlas s funkčním využitím dotčených pozemků BI (bydlení v rodinných domech — městské a příměstské) a žádost o zařazení do funkční_plochy SM (smíšené obytné — městské)

Pozemky jsou dle návrhu územního plánu Kosmonosy zařazeny do funkce BI (bydlení v rodinných domech — městské a příměstské). Přestože jsou dotčené pozemky dle platného územního plánu zařazeny do stejné plochy BI, omezuje návrh územního plánu zcela zásadně jejich využití oproti platnému územnímu plánu Kosmonosy.

Současný stav územního plánu Kosmonosy (úplné znění po změně č. 3 od 17. 10. 2015)

F.3.1.3. Bydlení V rodinných domech městské a příměstské BI (v původním znění ÚPO Kosmonosy označeno jako „Bydlení individuální — BI” na k.ú. Kosmonosy)

Podmínky funkčního využití Ploch: A. hlavní užití:

Bydlení – plochy nízkopodlažní obytné zástavby rodinnými domy, bez hospodářského zázemí, na vyhrazených pozemcích rekreačně řešených zahrad. B. přípustné využití:

V území lze realizovat smíšené nízkopodlažní formy skupinového bydlení a hromadného bydlení. Lze realizovat ubytovací a maloobchodní služby obyvatelstvu, domácí výrobu, penziony s kapacitou do 20 lůžek (se zajištěným parkováním vozidel hostů na vlastním pozemku), lokální maloobchod a stravovací zařízení, hygienické služby a relaxační zařízení. Stavby pro podnikatelskou činnost i stavby se smíšenou funkcí bydlení a služeb lze zřizovat jen se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním

pozemkům), případě za podmínky průkazu, že uvažovaná stavba negativně neovlivní sousední pozemky.

Místní obslužné a pěší komunikace, odstavné plochy na vlastních pozemcích. Drobné sportovní plochy a zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, uliční stromořadí. Technické vybavení sloužící potřebám zóny.

C. nepřipustné využití:

Všechny druhy činností neuvedené v bodech A. a B., dále činnosti, které intenzitou dopravy, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně narušují pozemky souseda, dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných objektů a doplňkových staveb, jejichž využití odpovídá nárokům na individuální bydlení, či přípustné formy hromadného bydlení, s rekreačními zahradami, koeficient zastavění na nově navrhovaných plochách max. 40 % na plochách zastavěných před rokem 1990 max. 60%. V zóně budou zřízeny nezpevněné zatravněné plochy v rozsahu min. 30 Vo, ozeleněné keřovou a stromovou vegetací.

U stávajících obytných objektů je možné využití přízemí pro nebytové funkce. Zastavěná plocha všech objektů (hlavních objektů i přípustných objektů) maximálně do 450 m², výškově v rozmezí 1 až 3 nadzemní podlaží, případně 1 až 2 nadzemní podlaží s využitím podkroví. U nových objektů je podmínkou odstavování vozidel majitelů, provozovatelů, hostů i návštěvníků na vlastním pozemku, u stávajících objektů bude tato podmínka uplatňována min. ze 70%. Parkování musí kapacitně splňovat podmínku minimálně 2 stání pro osobní auto na 1 byt.

Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní zástavby.

• Navrhovaný stav dle návrhu nového územního plánu Kosmonosy (pro veřejné projednání v červnu 2022)

E1.6 Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI)

(FI 2) Plochy bydlení v rodinných domech - městského a příměstského jsou určeny pro individuální bydlení městského charakteru s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

(F13) Pro plochy bydlení v rodinných domech - obecné podmínky pro využití:

a) hlavní využití — rodinné domy, včetně řadových rodinných domů, se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),

b) přípustné využití:

b. 1) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),

b.2) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,

b.3) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

b.4) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany,

c) nepřipustné využití:

c. 1) samostatná zařízení občanského vybavení,

c.2) stavby pro ubytování,

c.3) hostinská zařízení,

c. 3) bytové domy,

c.3) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,

c.4) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou anebo zhoršují kvalitu prostředí/pohodu bydlení nad mírou přiměřenou místním poměrům,

d) podmíněně přípustné užití:

(není citováno, jedná se o specifické podmínky pro konkrétní nově vymezené plochy)

- Porovnání platného územního plánu Kosmonosy a návrhu nového územního plánu Kosmonosy ve vztahu k dotčeným pozemkům

Zcela zásadně se mění způsob využití dotčených pozemků, a to v důsledku změny podmínek pro využití plochy BI — bydlení v rodinných domech. Dle platného územního plánu Kosmonosy jsou dotčené pozemky zařazeny do plochy Z15 s funkčním využitím rovněž BI, ale podmínky pro využití této plochy jsou daleko širší, umožňují nejen výstavbu rodinných domů, ale i využití pro hromadné a skupinové bydlení, je možné využít přízemí pro nebytovou funkci, je možné realizovat ubytovací a maloobchodní služby, domácí výrobu a penziony o menší kapacitě.

Návrh nového územního plánu omezuje využití této plochy BI v zásadě jen na výstavbu rodinných domů, případně souvisejících staveb (infrastruktura, technické zázemí, garáže a zahradní stavby). V odůvodnění návrhu nového územního plánu Kosmonosy je uvedeno, že vychází z kategorizace využití dle vyhlášky č. č. 501/2006, a metodiky MINIS (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS), avšak tím došlo ke změně podmínek využití pro všechny plochy BI. Je tedy zcela zřejmé, že v důsledku toho se změnily i podmínky pro využití dotčených pozemků.

Vlastník zcela zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu Kosmonosy ve vztahu k dotčeným pozemkům. odmítá změny dle návrhu nového územního plánu Kosmonosy na dotčených pozemcích.

Vlastník požaduje zařazení dotčených pozemků do jiné funkční plochy: a to do plochy SM: plochy smíšené obytné — městské, která umožňuje obdobný rozsah využití dotčených pozemků, jako plocha BI v platném územním plánu Kosmonosy.

1.1 Odůvodnění námítka vlastníka

1.1.1 Nevhodnost zařazení do plochy BI z důvodu návaznosti na současný areál vlastníka

Dotčené pozemky bezprostředně navazují na ostatní pozemky s vlastníkem propojené osoby, pana Ing. Petra Šíla, který je jediným společníkem vlastníka (společnosti REX-KCX, spol. s r.o.), a to parc. č. 1287, a parc. č. 1290/3, v k. ú. Kosmonosy, na kterých je umístěna víceúčelová stavba č.p. 1270 (parc. č. 1287) a související odstavná a manipulační plocha (parc. č. 1290/3) (dále také jen „provozně administrativní areál“ nebo „areál“). V tomto areálu jsou nebytové prostory, kanceláře, obchodní prostory v přízemí, technické zázemí, včetně zpevněných příjezdových ploch a parkovacích stání za účelem obsluhy tohoto areálu. Tyto pozemky jsou také dle platného územního plánu Kosmonosy zařazeny do funkční plochy BI, ale jejich využití je s ním v souladu, neboť umožňuje široké využití této plochy na rozdíl od návrhu nového územního plánu Kosmonosy.

Vlastník plánuje navázat na tuto zastavěnou plochu, a využít ji pro rozšíření podnikatelské činnosti a vybudování další víceúčelové budovy, která by ze západní strany uzavřela stávající plochu areálu. Tato víceúčelová budova by zajišťovala funkci bydlení, ale ne formou rodinného domu, ale jinou formou, zejména formou bytového domu, a současně by sloužila k zajištění parkovacího zázemí stávajícího areálu, v kombinaci s elektrodílnou. Umístění rodinného domu na dotčených pozemcích je zcela nevhodné, a to jak urbanisticky, neboť by se rodinný dům nacházel v bezprostřední blízkosti víceúčelové provozně administrativní budovy, tak i logisticky, co se týče příjezdu i obsluhy potenciálního rodinného domu. Vlastník dotčených pozemků je přesvědčen, že není žádný důvod pro to, aby bylo bráněno výstavbě na

bezprostředně navazujících pozemcích za účelem navázání na stávající provozně administrativní areál tak, aby celé území tvořilo jeden celek. Dotčené pozemky jsou připravené pro rozšíření stávajícího areálu co do technické infrastruktury, disponují příslušnými vodovodními, plynovými a elektrickými přípojkami. Pro rozšíření areálu v současnosti vlastník aktivně připravuje projekt.

Návrh nového územního plánu nezohlednil stávající zástavbu dotčených pozemků, a nevyhodnotil všechny okolnosti. Pro omezení výstavby na rodinný dům není žádný věcný důvod. Omezení na výstavbu rodinných domů je i v rozporu se samotným návrhem územního plánu Kosmonosy, ve kterém se uvádí jako jeden z jeho cílů „Stanovit podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byly vytvářeny polyfunkční celky s přípustným mixem činností které vždy doplní funkci hlavní a nebudou vytvářet zhoršení podmínek pro využívání plochy pro funkci hlavní“. Cílem územního plánu Kosmonosy má být vytváření polyfunkčních celků, s přípustným mixem činností, to je však v rozporu s navrhovaným funkčním využitím na dotčených pozemcích. Naopak tento cíl by byl naplněn, pokud by dotčené pozemky byly zařazeny do takové funkční plochy, která by umožňovala větší variabilitu využití území. Vhodnou variabilitu využití dotčených pozemků pro účely navázání na stávající areál je plocha SM — ploch smíšené obytné — městské s hlavním využitím pro bytové domy, víceúčelové domy, rodinné domy, občanskou vybavenost komerční — stavby pro administrativu, obchod, stravování a služby, dále pro stavby pro administrativu, tělovýchovu a sport, turistiku a cestovní ruch, kulturu a volný čas, a přípustným využitím je zejména drobná a řemeslná nerušící výroba, a služby. Do funkční plochy SM byly zařazeny pozemky, nacházející se přes ulici od areálu vlastníka, konkrétně pozemky mezi ulicí Boleslavská a Pod Loretou, na které by dotčené pozemky vhodně navazovaly, a plochu s funkčním využitím SM doplnily

1.1.2 Nepřiměřený a nelegitimní zásah do vlastnických práv vlastníka dotčených

Vlastník dlouhodobě provozuje stávající areál, dotčené pozemky vlastní s úmyslem je od začátku roku 2022 využít pro rozšíření areálu, čemuž však bránila stavební uzávěra. Omezení variability využití dotčených pozemků v důsledku zařazení do funkční plochy BI je zcela nepřijatelné a nedůvodné. Dotčené pozemky navazují bezprostředně na zastavěné plochy, které byly zastavěny na základě platného územního plánu obce Kosmonosy. Dle platného územního plánu obce Kosmonosy by mohl svůj záměr v obdobné podobě na dotčených pozemcích realizovat.

Není důvodné, aby výstavba na dotčených pozemcích byla omezena na rodinné domy, když okolnosti svědčí o tom, že vhodnější je výstavba, která typově odpovídá bezprostředně sousedícímu areálu.

Pro takový zásah neexistuje reálný důvod či veřejný zájem. Není založen na žádných objektivních okolnostech, kromě přání pořizovatele a obce omezit zásadně výstavbu. Jedná se o nepřiměřený zásah do vlastnických práv vlastníka dotčených pozemků. Jedná se o vybočení ze zásady proporcionality.

Orgány územního plánování jsou dle § 4 odst. 1 stavebního zákona povinny postupovat tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány a nebyla dotčena jejich práva a oprávněné zájmy. Jak vyplývá z rozsudků Nejvyššího správního soudu č. j. 8 Ao 1/2011-257 ze dne 2. 10. 2013, změny územního plánu musí splnit podmínky proporcionality. Dle Nejvyššího správního soudu platí, že "Územní plán může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek. Takový zásah musí mít výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytné míře a nešetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Jedná se o kumulativní podmínky, a nesplnění některé z nich zásadně vede ke zrušení územního plánu v části související se zásahem". Obec je při svém výkonu pravomoci pořizování změny územního plánu limitovaná požadavkem rovného zacházení, a minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob (např. také rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 Ao 4/2008, 1 AOS 3/2012). Nerespektuje-li změna územního plánu

případné územní studie, územní rozhodnutí, i platný územní plán, pak porušuje i literu stavebního zákona, pročez nemůže obstát pro svou nezákonnost. Rovněž Evropský soud pro lidská práva již dříve dovodil (rozsudky Evropského soudu pro lidská práva ve věcech Pine Valley Developments Ltd v. Irsko ze dne 29.11.1991 , série A č. 222, odst. 51 a Fredit v. Švédsko ze dne 18.2.1991, série A č. 192, odst. 51), že schválený územní plán je též druhem majetku, neboť je rozhodnutím o zásadním využití pozemku, jehož vlastníci legitimně očekávají, že s pozemkem budou nakládat podle svých představ

1.1.3 Neprokázání nutnosti přijatého řešení s ohledem na spravedlivý zásah do vlastnických práv

Návrhem nového územního plánu Kosmonosy dochází k zásadní změně využití dotčených pozemků. Přitom v odůvodnění návrhu nejsou uvedeny žádné oprávněné důvody, aby k tomuto zásahu došlo. Ve vztahu k ploše Z15, která zahrnuje dotčené pozemky, se pouze uvádí: „Nepřevzato (rozumí se způsob vymezení v UP Kosmonosy), vymezeno jako stabilizovaná plocha bydlení v rodinných domech — městské a příměstské BI), částečně jako plocha smíšená obytná v centru města SC” (plocha SC se netýká dotčených pozemků). To je odůvodnění, které je zcela nepřezkoumatelné, není založeno na žádných objektivních okolnostech a úvahách. Zřejmě z důvodu, že dotčené pozemky nejsou vymezeny jako nové zastavitelné či jiné nově vymezené plochy, považují se za součást stabilizovaného území, neobsahuje návrh územního plánu Kosmonosy žádné odůvodnění ve vztahu k dotčeným pozemkům, ačkoli se podstatně mění jejich způsob využití.

Jak vyplývá z judikatury správních soudů (např. usnesení rozšířeného senátu NSS 1 Ao 1/2009):

Veškerá omezení vlastnického práva a jiných věcných práv z něho vyplývajících musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli “. Tomu návrh územního plánu Kosmonosy ve vztahu k dotčeným pozemkům neodpovídá. V jeho důsledku dochází k nevhodné změně využití zastavitelné plochy, aniž by byla zkoumána nutnost takového řešení, případně byla zvolena šetrnější opatření, která by byla současně v souladu s cíli, které má nový územní plán plnit. Umístění dotčených pozemků v ploše SM vyhovuje urbanistické koncepci návrhu nového územního plánu, neboť pozemky bezprostředně navazují na stávající okolní zástavbu, na kterou by nová výstavba měla navazovat. Cílem návrhu nového územního plánu je upřednostnit intenzivní rozvoj zastavěného území před extenzivním rozvojem nezastavěného území. Ve vztahu k dotčeným pozemkům se ovšem tento princip neuplatňuje, jejich omezené využití povede k tomu, že pozemky nebudou vhodně nebo vůbec využity.

Návrh územního plánu Kosmonosy představuje zcela zásadní, nešetrný zásah do práva vlastníka k dotčeným pozemkům, který není prováděn z legitimních důvodů, je projevem libovůle. Tím zasahuje neoprávněně do vlastnických práv vlastníka dotčených pozemků. Ke změně využití dotčených pozemků nevedl žádný veřejný zájem, jehož nezbytnost a veřejný zájem by byly prokázány, ale pouze snaha o omezení výstavby na dotčených pozemcích na jeden typ staveb. Návrh územního plánu Kosmonosy nemůže obstát z hlediska požadavku na minimalizaci zásahů do práva vlastníka dotčených pozemků pozemcích vlastníka. Návrh územního plánu Kosmonosy ie ve vztahu k dotčeným pozemkům nezákonný.

2. Nesouhlas s maximální výškou 8 metrů a koeficientem zeleně 40 % dle výkresu prostorového uspořádání území a žádost o zařazení do území s maximální výškou 11,5 m a koeficientem zeleně 30 %

Dle výkresu prostorového uspořádání jsou dotčené pozemky v ploše s maximální výškou 8 metrů a koeficientem zeleně 40 %, s čímž vlastník nesouhlasí.

2.1 Odůvodnění námítky vlastníka

Dotčené pozemky přímo sousedí s pozemky, kde je stanovena maximální výšková hladina 11 m a koeficient zeleně 30 %, jedná se o pozemky parc. č. 1290/1 a 1288 v k. ú. Kosmonosy.

Současně, jak je uvedeno výše, dotčené pozemky bezprostředně navazují na areál, kde je výšková hladina stávající zástavby vyšší, než 8 m.

Vlastník v námitce č. I navrhuje zařazení dotčených pozemků do funkční plochy SM, která umožňuje jejich širší využití. Funkční plocha SM umožňuje umístění víceúčelových staveb, pro které je více vhodná vyšší hladina zástavby, tj. nad 8 m. Tomuto typu zástavby pak odpovídá i nižší koeficient zeleně. Současně by došlo k výškovému sjednocení území vlastníka (dotčené pozemky, pozemky parc. č. 1290/1 a 1288, k.ú. Kosmonosy, a zastavěné pozemky parc. č. 1287 a 1290/3 v k.ú. Kosmonosy), neboť se jedná o pozemky, které spolu přímo sousedí a které jsou majetkově sceleny do vlastnictví jedné osoby, a s ní propojené osoby.

Vlastník tedy žádá o zařazení dotčených pozemků do plochy s maximální výškou 11,5 m a koeficientem zeleně 30 %, což by lépe odpovídalo prostorovému uspořádání území.

111.

Závěrečný návrh

Vlastník dotčených pozemků nesouhlasí se změnou využití dotčených pozemků.

Vlastník dotčených pozemků odmítá návrh územního plánu Kosmonosy ve vztahu k dotčeným pozemkům.

Přijetí návrhu územního Elánu. by. zakládalo právní _nárok vlastníkovi dotčených pozemků na náhradu za změnu využití území ve smyslu 102 stavebního zákona, případně přímo na základě čl. 11 odst. 4 přímo Listiny práv a svobod České republiky za přiměřeného použití 102 stavebního zákona.

Vlastník navrhuje zařazení dotčených pozemků do funkční plochy smíšené obytné — městské (SM), které by umožnilo obdobné využití dotčených pozemků v rozsahu, jak je to u platného územního plánu Kosmonosy.

Vlastník navrhuje zařazení dotčených pozemků do plochy s maximální výškou 11,5 m a koeficientem zeleně 30 %.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Přední fronta objektů podél stávající komunikace bude v dané lokalitě s ohledem na charakter zástavby změněna z funkčního využití BI bydlení v rodinných domech na SM plochy smíšené obytné – městské.

Podmínky prostorového uspořádání budou ponechány v nastavených parametrech, a to s ohledem na charakter zástavby.

32

Dana Novotná

Text námítky:

I. Změna v území „Pod Debřskou silnicí” a „Na Pískách”

I.1 Navrhovatel je vlastníkem výše uvedených dotčených pozemků či staveb v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon”). Vzhledem k této skutečnosti v souladu se Stavebním zákonem si Navrhovatel dovoluje podat následující námítky proti návrhu územního plánu (dále jen „Námítky”) projednávaném při veřejném projednání dne 22.6.2022

I.2 Navrhovatel nesouhlasí s návrhem nového územního plánu města Kosmonosy ve znění zveřejněném dne 20.5.2022 na úřední desce Města Kosmonosy, kdy návrhem nového plánu

města Kosmonosy dochází ke změnám podmínek využití ploch označených ve stávající územně plánovací dokumentaci jako:

- Z33 a BI (Na Pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažité pozemek na sever navazující na stávající bytovou zástavbu (Navržen pro individuální rodinnou zástavbu);
- SM (Na Pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, ze severu navazující na výše uvedenou zónu BI (Navržen jako smíšená zóna — prolínání drobné řemeslné výroby, služeb a bydlení);
- OV (Na Pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně a jižně podél navržené trasy komunikace I/38 (Navržen jako zóna občanské vybavenosti bezprostředně navazující na zástavbu Mladé Boleslavi. Zároveň tvoří hlukovou bariéru silnice I/38); vše v území místně označovaném jako „Pod Debrskou silnicí“ a „Na Pískách“ (dále označené jako „Plochy“).

I.3 V aktuálně projednávaném novém územním plánu pro katastrální území Kosmonosy jsou v hlavním výkresu I 2a vymezené Plochy pod označením Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 přičemž toto území, na němž se nacházejí Plochy, je nově omezeno stanovením pořadí změn v území Ploch v oblastech označených Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 tak, jak ho vymezuje kapitola N: Stanovení pořadí změn v území a v grafické části ÚP ve výkresu 1.4. Výkres pořadí změn v území. V odůvodnění nového územního plánu zveřejněném pod názvem ÚP Kosmonosy návrh VP odůvodnění (dále jen „Odůvodnění“), které je nově zařazuje mezi plošně rozsáhlé plochy změn (zpravidla zastavitelné plochy) a určuje pro ně pořadí změn v území.

1.4 Podle Odůvodnění představují rozsáhlé plochy pod Z07, Z09, Z10, Z87, Z13, Z14, Z11, Z12 plošně významný zábor volné krajiny se zvýšenými nároky na zábory zemědělského půdního fondu a stanovuje pro ně pořadí změn v území (etapizace) a aplikuje ji primárně jako nástroj ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného a účelného nakládání s ním. Pořadí změn v území (dále jen „Etapizace“) je dle Odůvodnění dále zavedeno z důvodu zajištění logického a racionálního postupu výstavby v plochách tak, aby výstavba postupovala vždy důsledně postupně ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny, přičemž vytyčeným cílem dle Odůvodnění je:

- zabránit vysoké míře rozestavěnosti území, tedy zabránit, aby výstavba probíhala náraz nahodile na velké ploše území a naopak zajistit, aby se výstavba vždy koncentrovala do území v bezprostřední vazbě na zastavěné území;
- hospodárné nakládání s veřejnými rozpočty a hospodárné využívání veřejné dopravní a technické infrastruktury, kdy postupný rozvoj zástavby od zastavěného území do volné krajiny umožňuje vždy napojení dané plochy na stabilizovanou veřejnou infrastrukturu přilehlého zastavěného území, bez zásadních vyvolaných veřejných investic.

I.5 Dané území, na kterém se Plochy nacházejí, je označeno v Odůvodnění jako Kosmonosy — západ a Odůvodnění k tomuto území konkrétně uvádí, že dané zastavitelné plochy smíšené městské a plochy městského a příměstského bydlení na západním Okraji Kosmonos představují i plošně nejvýznamnější navrhovaný rozvoj sídla Kosmonosy. Vzhledem k tomu, že rozvoj je navržen v okrajové poloze města, je žádoucí rozvoj v daných plochách koordinovat tak, aby byl zajištěn logický postup výstavby od zastavěného území směrem do volné krajiny dále na západ. Navržená Etapizace je zárukou, že výstavba v plochách bude vždy přednostně probíhat ve vazbě na stávající zástavbu, a že nikdy nedojde k rozestavěnosti v izolované poloze ve volné krajině (dále jen „Etapizace A“).

I.6 Navrhovatel nesouhlasí s touto změnou v území, Etapizací A na Plochách, jež obsahuje návrh nového územního plánu tak, jak jsou popsány výše v bodech I .3 až I .5 Námitek, kdy v rozvojové oblasti v urbanisticky vhodné poloze pod ul. Debrská vymezuje návrh nového územního plánu Plochy jako území podléhající Etapizaci A.

II. Přiměřenost zřízení Etapizace A

2.1 Při přípravě nového územního plánu a zjišťování vhodnosti dané změny Ploch v území mělo město Kosmonosy jako jednu z nutných součástí posouzení změn v území posoudit i povahu daného opatření z hlediska jeho proporcionality, tedy přiměřenosti dané právní regulace v širším slova smyslu. Město Kosmonosy by tak mělo při přípravě nového územního plánu zkoumat, zda územní plán jakožto opatření obecné povahy, a v jeho části tedy i Etapizace A a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů). V neposlední řadě je také nutné zkoumat, zdaje následek daného opatření rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9.2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, č. 740/2006 Sb. NSS; obecné povahy sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu) vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti). Navrhovatel se domnívá, že daná opatření v rámci nového územního plánu pro Plochy, tedy Etapizace A, je nepřiměřená a nelze předpokládat, že naplní sledovaný cíl tak, jak vyplývá z Odůvodnění viz bod I.3 až I.5. Námitky, a vyjadřuje se k jednotlivým kritériím, jež by měla být zvážena.

III. Hodnocení Etapizace A

3.1 Územní plán města Kosmonosy dlouhodobě se zástavbou v území Ploch počítá a omezovat výstavbu v území Ploch není potřebné, což z Etapizace A činí nadbytečné opatření. Navrhovatel se domnívá, že nástroje ochrany zemědělského půdního fondu, a to zejména etapizace, zde byly použity bez zvážení toho, aby jejich použití bylo vhodné v daném konkrétním území. Využívání nástrojů v podobě územních rezerv a etapizace se v posledních letech stává vzrůstajícím trendem. Navrhovatel se tak domnívá, že město Kosmonosy pouze podléhá nejnovějším trendům bez uvážení potřeb dané oblasti a západních Kosmonos.

3.2 V návrhu nového územního plánu a jeho Odůvodnění zcela chybí jakékoli konkrétní a místně vztahované závěry, které by takovou změnu územního plánu odůvodňovaly. I v samotném Odůvodnění jsou cíle, tak jak jsou ostatně i uvedeny výše v bodě I.4 a I.5 Námitky, vytyčeny velmi obecně. V Odůvodnění se hovoří o etapizaci jako o nástroji ochrany zemědělského půdního fondu a hospodářného a účelného nakládání s ním. Je tak zvolen nástroj ochrany, nikterak však není odůvodněno, zda v daném území může vést k danému cíli.

3.3 V území Ploch takový nástroj však nikterak k ochraně zemědělského půdního fondu nepovede. Veškeré Plochy jsou určeny k zástavbě a jak vyplývá z veřejně dostupných údajů, konkrétně z registru půdy v dané oblasti, nejzápadnější část Ploch již z velké části v současnosti není obhospodařována a neproběhá na ní žádná zemědělská činnost, oproti tomu, na východní část území Etapizace A stále dochází k zemědělské činnosti a obhospodařování půdy. Tedy přesně proti logice Etapizace A. Paradoxně tak dojde k situaci, kdy vzhledem k tomu, že se území neponechává volně svému přirozenému vývoji, bude nejprve vzrůstat tlak na ukončení zemědělských činností na pozemcích určených v prvních fázích Etapizace A, a teprve poté se určí k výstavbě území již nyní neobhospodařované. Nástroj, který tak má být určen k ochraně půdního fondu a zemědělské půdy, tak v konkrétním případě na území ploch selhává, je dokonce kontraproduktivním.

3.4 Dále je třeba uvést, že ani orgán ochrany zemědělského půdního fondu neměl námitky proti nezemědělskému využití.

3.5 Další z argumentů v Odůvodnění je trvání na logicky probíhající zástavbě od zastavěného území do volné krajiny. Zde však město Kosmonosy uplatňuje tuto obecně platnou zásadu bez ohledu na konkrétní podmínky v dané oblasti západních Kosmonos. V dané oblasti není možné se zástavbou pokračovat do volné krajiny. Plochy se sice nacházejí na okraji katastrální území a může se tak zdát, že zástavba bude pokračovat „do přírody“. Za hranicí katastrálního území se však nachází katastrální území města Mladá Boleslav. Oblast Ploch z jižní strany přiléhá na oblast občanské vybavenosti v katastrálním území Mladá Boleslav a hobbymarket postavený v jižní části území západních Kosmonos, ze západní strany přiléhají Plochy na hranici katastrálního území Kosmonos a Mladé Boleslavi. Z územního plánu Mladé Boleslavi

je patrné, že území při západní hranici Ploch, je určeno k bezprostřední zástavbě. Město Mladá Boleslav navíc nepočítá se změnou ani v aktuálně projednávaném územním plánu, jehož vyhotovení je dostupné v internetových stránkách města Mladá Boleslav.

3.6 Z východní strany Plochy, od které je vedena Etapizace A, přiléhají Plochy na zástavbu směřující od zastavěné části Kosmonos, v severní části Plochy navazují a přecházejí do oblasti rodinných domků a městské zástavby. V dané oblasti tak s ohledem na výše uvedené neexistuje možnost vést plánovanou zástavbu od „zástavby do volné krajiny“. Celá oblast Ploch je určena k zástavbě a Etapizace A je opatřením sledujícími nejnovější trendy, nicméně bez aplikace na konkrétní podmínky konkrétně oblasti postrádá svého smyslu. Dle Navrhovatele nebylo toto dostatečně zhodnoceno a domnívá se, že k Etapizaci A došlo bez zohlednění situace v přilehlých katastrálních územích.

3.7 Dané opatření v podobě Etapizace A je nepotřebné vzhledem k tomu, že daná lokalita Ploch je jako celek určena k zástavbě, ze všech stran Ploch má dojít či již k zástavbě došlo. Opatření je obecně nástrojem pro ochranu zemědělského půdního fondu i nástrojem k regulaci zástavby směrem do volné krajiny, nicméně v dané oblasti je již jejich uplatnění v této fázi vývoje území Ploch nadbytečné. Pokud by byla tato opatření zavedena dříve, pak by možná byla schopna naplnit dané cíle. V této fázi vývoje území Ploch se však již jedná o nepřiměřený zásah do území Ploch, které se přizpůsobilo stavu podle dlouhodobě platného územního plánu města Kosmonosy.

3.8 Připravovaným novým územním plánem je zasahováno i do legitimních očekávání vlastníků pozemků na území Ploch. A to jak vlastníků pozemků, tak na těchto pozemcích hospodařících zemědělců, jejichž očekávání jsou spíše opačná, než jak určuje Etapizace A.

3.9 Je v kompetenci města Kosmonosy nahradit platný územní plán. Je ovšem otázkou, zda není úprava územního plánu, která v podstatě znemožní řádné dokončení již běžících stavebních řízení zahájených v souladu s předchozím územním plánem, přílišným zásahem. Z tohoto důvodu je tak třeba především dbát na řádné zvážení proporcionality celého zásahu. V souladu s judikaturou NSS neodůvodněné etapizace právě z důvodů uvedených v územním plánu nepoživají ochrany.

3.10 V neposlední řadě upravuje nový územní plán způsob realizace práva užívat pozemky, které je jedním z vlastnických práv. Jde o zásah do vlastnického práva, jehož důsledkem je i finanční ztráta při zamýšlených dispozicích s pozemky na Plochách. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo dosud ze strany města Kosmonosy nijak bráněno. Zavedením Etapizace A výstavby došlo k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti. Regulace prodlužuje dobu realizace stavebních prací, čímž se zvyšují negativní dopady na životní prostředí i na obyvatele žijící v přilehlém již zastavěném území, které tvoří převážně rodinné domy. Více je tak narušován výkon práv třetích osob v okolí. Hluk a prach ze stavební činnosti, která bude vedena na etapy Etapizací A výrazně sníží pohodu bydlení v oblasti západních Kosmonos. Nakonec se zvyšují i, a to zcela bezdůvodně, i finanční náklady stavebníků a znemožňuje se realizace prostorově větších projektů, které by umožnily jednotný a estetický ráz daných Ploch a umožnily volný a vizuálně přijatelný přechod ze zástavby rodinných domů v severní části Ploch do ploch občanského vybavení — komerční zařízení plošné a ploch občanské vybavenosti, s nimiž sousedí Plochy směrem na jih k městu Mladá Boleslav.

3.11 Dalším významným faktem je, že výstavba v oblasti Debrě bude infrastrukturně napojena na Město Kosmonosy. Je pak ekonomické spojit výstavbu v části Debrě s výstavbou v oblasti Ploch, aby nedocházelo k navýšení nákladů a prodlužování celého stavebního procesu. V kontextu výstavby v části Debrě tak Etapizace A je ve smyslu svých Cílů uvedených v bodu I.4 kontraproduktivní a jeví se jako pouze izolované opatření na území Města Kosmonosy, které nezohledňuje širší vztahy.

3.12 Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může sice, i dle judikatury, územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele

věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném územním plánem, ovšem pouze v případě, že nepřesáhnou spravedlivou míru; Navrhovatel tak legitimně očekává, že bude respektována ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu, kdy „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle S 10]a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady. Toto se však dle Navrhovatele v případě určení Ploch do Etapizace A neděje. Dané opatření není v daném území Ploch přiměřeným, nadbytečně reguluje podmínky v území a vytýčuje cíle, které není možné jeho uplatněním splnit, a tak nelze ani spravedlivě požadovat takovou míru zásahu do práv vlastníků pozemků na území Ploch.

3.13 Následek opatření Etapizace A není úměrný sledovanému cíli. Následek, kterým je zásah do dlouhodobého klidného uspořádání vztahů v oblasti, by mohl být úměrný sledovanému cíli, pokud by se sledovaným opatřením, Etapizací A, dalo dosáhnout cíle. Nicméně Navrhovatel má za to, jak uvádí výše, že zástavbu nelze vést směrem do volné krajiny a že obecně uloženým opatřením nelze cílů dle Odůvodnění na konkrétním území Ploch dosáhnout. Opatření Etapizace A jsou pro aplikaci v daném území Ploch nevhodná.

3.14 Opatření jsou nevhodná pro splnění svého cíle. Volba toho, na jakých Plochách dojde k Etapizaci A, nikterak neodpovídá faktické situaci v daném území Ploch a je volena zcela libovolně. Opatření obecné povahy, územní plán, je diskriminačním a svévolným, když je z údajů o půdě patrné, že plocha určená k nejrychlejšímu zastavení je trvale obhospodařována a není zde tak bezodkladný zájem na další výstavbě, zatímco plocha, která je zařazena až do 3. etapy, je připravována k bezprostřední zástavbě, např. již zde byly odděleny pozemky pro umístění pozemních komunikací a v rámci připravovaného záměru je odsouhlaseno odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

3.15 Opatření Etapizace A nejsou způsobila dostát svému hlavnímu cíli, tedy ochraně zemědělské půdy, když aplikace těchto opatřeními, naprosto evidentně povede k zvyšování tlaku na dosud hospodařící zemědělce, aby byla započata výstavba na území Ploch na jimi obhospodařovaných pozemcích, jež mají být zastavěny jako první. Tento efekt Etapizace A se jeví Navrhovateli jako zcela zbytečné vyvolávání nepříjemností mezi vlastníky pozemků Ploch, když nakonec má dojít k zastavení v celé oblasti Ploch. Zavedení Etapizace A tak dlouhodobě na celkovou výstavbu připravovaném území tak nemá pozitivní efekt.

3.16 Jelikož zjevně bude i část výstavby obytného bydlení, jež bude vystaveno na západní straně od hranic katastrálních území (Debr), infrastrukturně závislé na Městu Kosmonosy, nelze předpokládat, že dojde k úspoře nákladů nebo ke snížení rušení výstavbou. Výsledek bude zřejmě opačný, neboť výstavba infrastruktury bude patrně zahájena bez ohledu na Etapizaci A.

3.17 Trvání na Etapizaci A v tomto území není nikterak ospravedlnitelné. Vždy by mělo být zavedení Etapizace A zváženo vzhledem ke vztahům k danému území Ploch a posouzena jeho vhodnost zcela konkrétně. Nelze pouze obecně rozhodnout o Etapizaci A bez ohledu na konkrétní důsledky. Ne vždy jsou pro každé území obecně platné zásady ochrany zemědělského fondu a etapizace nejvhodnějším řešením. Území v poslední fázi Etapizace A by navíc při zachování platného územního plánu nebylo „osamělým ostrůvkem zástavby“, naopak, vhodně bude spojovat zástavbu rodinných domků na jeho severní Části s nákupní zónou s hobbymarketem v jeho jižní Části. Západní část území označeného jako plocha Z14 sousedí přímo s katastrálním územím Mladá Boleslav. Ani zde nevystupuje toto území jako „osamělý ostrov“ zástavby, a to vzhledem k tomu, že v územním plánu města Mladá Boleslav

je území sousedící s územím plochy Z14 určeno k bezprostřední zástavbě. Pokud je tak etapizací v daném území sledován cíl přiměřené zástavby a její estetický dojem, pak takové opatření je z hlediska jeho proporcionality naprosto neoprávněné, nepřiměřené a nevhodné k uskutečnění jím vytyčených cílů. V územním plánu města Kosmonosy jsou dané oblasti dlouhodobě určené k zástavbě, čemuž nebylo nijak dosud bráněno a příprava stavebních záměrů na daném území byla ze strany města Kosmonosy vítána. Zavedením etapizace výstavby v území ploch dochází k porušení legitimního očekávání vlastníků pozemků v dané oblasti.

3.18 Opatření zavedení Etapizace A je pro navržený účel nevhodné. Etapizace A v území nezohledňuje navrženou kostru místních a obslužných pozemních komunikací navržených v plochách PX uvnitř území dotčeného Etapizací A a neumožňuje tak jejich hospodárné využití s možností zástavby po obou krajnicích v téže etapě. Etapizace je tak navržena nahodile bez územních a hospodářských souvislostí, kdy obec či investor je nucen v rámci jedné etapy pozemní komunikace vystavět bez možnosti jejich oboustranného a tedy i hospodárného využití, jak z hlediska vynaložených finančních prostředků, tak i z hlediska ochrany zemědělské půdy. Návrh etapizace je nevhodný a neplní svůj účel. Návrh je pro svou nevhodnost v rozporu s úkoly územního plánování dle písm. c) stavebního zákona.

3.19 Etapizace je pro ochranu zemědělské půdy použita neúčelně a nevhodně. Ačkoli etapizace sleduje ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu, nebylo zohledněno hlavní hledisko ochrany ZPF, a to kvalita zabírané zemědělské půdy charakterizovaná třídou její ochrany. Není navrženo žádné opatření vedoucí k přednostnímu využití ploch s nízkou kvalitou půdy před plochami s vyšší třídou ochrany zemědělské půdy. Plochy I. etapy Etapizace B-I jsou I. třídy ochrany, 2. etapa B2 pak částečně I. třídy, částečně III. třídy. V Etapizaci D je v I. etapě zabírána půda IV. Třídy ochrany, II. etapa pak III. Třídy. Všechny tyto etapy mohou ve skutečnosti být využity dříve než např. 2. či 3. etapa Etapizace A s mnohem nižší kvalitou zemědělské půdy. Etapizace tak není účelná a jako opatření pro ochranu ZPF je použita nevhodně. Ve výkresové části ÚP navíc není dodrženo ve výkresu 1.3 barevné odlišení tříd ochrany ZPF, tak jak je zaznačeno v legendě, není tak na první pohled zřejmé, že v jsou v některých případech navržené etapizace zabírány plochy požívací I. třídy ochrany, aniž by byly etapizací chráněny, návrh tak není přehledný a dostatečně odůvodněný.

3.20 Návrh podmínek pro zahájení využití v území v jednotlivých etapách etapizace A je neproporcionální a nepřiměřený, neboť dává do souvislostí jevy, které spolu ve skutečnosti nesouvisí a nepřiměřeně tak zasahuje do reálné možnosti využít vymezené zastavitelné území k zástavbě způsobem využití, ke kterému je plocha určena. Tato stanovená souvislost je však v různých územích se stanovenou etapizací různá, a to nahodilým způsobem. V jiných zastavitelných územích, kde taktéž dochází k záborům zemědělské půdy (např. plochy Z65a, Z65B), pak není etapizace navržena vůbec, opatření je tak nahodilé a diskriminační. Možnost využití území v rámci následné etapy je v návrhu ÚP vázána na splnění podmínky vydání kolaudačního souhlasu (souhlasu s užíváním) pro 80% území předchozí etapy, přitom v Etapizaci A dochází v území k mísení funkcí (způsobu využití území) mezi jednotlivými etapami a do území je tak vnesena souvislost mezi zástavbou různého způsobu využití, aniž by to bylo cílem navržené etapizace dle jejího odůvodnění, a aniž by tato souvislost byla opodstatněná a logická. Je tomu dokonce naopak. Např. pro možnost využití III. Etapy vymezené v plochách obytných či smíšených Etapizace A bude nutno využít 80% území v plochách komerčních, tedy možnost využití ploch pro bydlení dle etapizace nastane až po naplnění jiného nesouvisejícího území stavbami komerčními či občanské vybavenosti. Přitom v jiných zastavitelných plochách téhož návrhu Územního plánu je etapizace vázána na plochy stejného účelu využití. Např. Etapizace B v jiných zastavitelných plochách po etapě bydlení umožňuje využít následnou etapu taktéž ploch pro bydlení. V dalších zastavitelných plochách, např. plochách pro průmysl a skladování, etapizace není navržena vůbec. V těchto plochách snad není potřeba chránit zemědělskou půdu před nesystematickým zastavěním? Opatření je diskriminační, neboť nepřístupuje k vlastníkům zemědělské půdy a stavebníkům v různých ekonomických odvětvích stejným způsobem. Předpokládá, že plochy lehké výroby Z 65A,

Z65B budou zastavěny postupně, logicky a šetrně k zemědělské půdě a krajině i bez etapizace, zatímco jiné plochy určené k využití pro jiné ekonomické odvětví (SM či OM - obchod, služby, či BI bydlení) omezuje opatřeními s neúčelně navrženou etapizací.

3.21 Kosmonosy jsou součástí vymezené rozvojové osy OS3, která byla vymezena dle Politiky územního rozvoje PÚR — ve znění Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky, která nabyla účinnosti 1.9.2021, a je závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s 31 odst. 4 stavebního zákona. Rozvojová osa byla vymezena takto:

OS3 Rozvojová osa Praha—Liberec—hranice ČR/Německo, Polsko (—Görlitz/Zgorzelec)
Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D10 a silnice I/35. Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicí D10 a silnicí I/35. při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

Dle úkolů stanovených PÚR bodem (39) Úkoly pro územní plánování:

- a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

V souladu s očekávaným intenzivním využitím území jsou plochy vymezeny přednostně s vazbou na dopravní infrastrukturu, to platí pro zastavitelné území a vymezené plochy VL lehké výroby, proporcionálně však lze s rozvojem hospodářského pilíře očekávat také rozvoj bydlení a ostatních komerčních aktivit. Navrženou etapizací je rovnoměrnému kontinuálnímu rozvoji ve všech oblastech rozvoje území neúčelně bráněno. Pokud není stanovena etapizace u rozvoje výrobních ploch (Z 65 a, Z65B), není opodstatněné stanovovat etapizaci pro komerční plochy, plochy smíšené či plochy pro bydlení, jako je tomu ploch dotčených etapizací, zejména Etapizace A.

IV. Návrh

4.1 Navrhovatel tak s ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti žádá o ponechání daného území Ploch beze změny proti stávajícímu územnímu plánu, tj. o ponechání jakožto zastavitelného území bez etapizace, plochy označené v návrhu územního plánu jako Z07, Z09, Z10, Z87, Z11, Z12, Z14, Z13, vymezené v plochách BI, SM, OM. Jedná se o plochy vymezené stávajícím územním plánem jako

- i) Z33 a BI (Na pískách) 6,7 ha + 3,1 ha + 0,5 ha - jižně svažitý pozemek na severu navazující na stávající bytovou zástavbu;
- ii) SM (Na pískách) 8,55 ha + 0,55 ha - rovinatý pozemek, z jihu navazující na výše uvedenou zónu BI;
- iii) OV (Na pískách) 7,49 ha + 7,86 ha + 0,61 ha + 1,12 ha, pozemek severně podél navržené trasy komunikace I/38); vše v území místně označované jako „Pod Debřskou silnicí“ a „Na Pískách“.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na umístění zastavitelných ploch mezi zástavbou a ze západu na území města Mladá Boleslav navrženými zastavitelnými plochami bez etapizace není nutné navrhovat pro

dané území etapizaci. Navíc v daném území probíhají již územní řízení, po jejichž vydání dojde k realizaci výstavby při hranici správního území Kosmonosy, dále od stávající zástavby.

3. NÁMITKY UPLATNĚNÉ K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

1	Ing. Petr Šíl
<u>Text námítky:</u> Předmět námitek: Návrh územního plánu Kosmonosy fáze: návrh projednávání: opakované veřejné projednání dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) Přílohy: Řez polyfunkčním domem 3 x fotografie (výška objektu, boční vstup do budovy, sjezd) Vlastník tímto ve smyslu § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu podává jako dotčená osoba N á m í t k y proti návrhu územního plánu Kosmonosy ve vztahu k výše uvedeným pozemkům v k.ú. Kosmonosy, obec Kosmonosy, které jsou v jeho vlastnictví (dále jen dotčené pozemky) 1. Popis situace Vlastník dotčených pozemků podal ve lhůtě námítky proti návrhu územního plánu Kosmonosy v rámci veřejného projednání návrhu. Na úkladě námitek byly dotčené pozemky zařazeny do funkční plochy SM (smíšené obytné — městské). Některé námítky ve vztahu k dotčeným pozemkům nebyly zohledněny (ve vztahu k výškové hladině), aniž by vlastník dotčených pozemků seznal důvody pro takový postup. Vlastník dotčených pozemků se se účastnil dne 21. 11. 2022 opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu Kosmonosy a podává ve lhůtě tyto námítky. 11. TEXT NÁMITEK DOTČENÉHO VLASTNÍKA 1. Nesouhlas s maximální výškou pro dotčené pozemky 1 - 8 metrů a s koeficientem zeleně 40 % dle výkresu prostorového uspořádání území a žádost o zařazení dotčených pozemků 1 do území s maximální výškou 11*5 m a koeficientem zeleně 30 % Dle výkresu prostorového uspořádání jsou dotčené pozemky v ploše s maximální výškou 8 metrů a koeficientem zeleně 40 %, s čímž vlastník nesouhlasí. Odůvodnění námítky vlastníka Dotčené pozemky jsou v současné době zastavěny stavbami, jejichž reálná výška přesahuje maximální výškovou hladinu 8 m.	

Na dotčených pozemcích se nachází provozně administrativní areál, na kterých je umístěna víceúčelová stavba č.p. 1270 (parc. č. 1287) a související odstavná a manipulační plocha (parc. č. 1290/3) (dále také jen „provozně administrativní areál“ nebo „areál“).

Výška víceúčelové stavby č.p. 1270 činí 10,978 m (viz. situace — řez domem), to znamená, že spadá do výškové hladiny do 11,5 m.

V tomto areálu jsou bytové a nebytové prostory, kanceláře, obchodní prostory v přízemí, technické zázemí, včetně zpevněných příjezdových ploch a parkovacích stání za účelem obsluhy tohoto areálu. Dotčené pozemky, na kterých je vybudován areál, a rovněž pozemek parc. č. 1290/7*byl v dle námítky vlastníka a spřízněné osoby REX-KCX, spol. s r.o. uplatněné proti návrhu územního plánu Kosmonosy zařazený do plochy SM. neboť stávající zástavba tomuto využití odpovídá.

U funkční plochy SM se větší výšková hladina předpokládá a je vhodná. Funkční plocha SM umožňuje umístění víceúčelových staveb, pro které je celkově vhodnější vyšší hladina zástavby, tj. nad 8 m. Tomuto typu zástavby pak odpovídá i nižší koeficient zeleně,

Prostorové uspořádání území tedy vzhledem k dotčeným pozemkům neodpovídá skutečnému stavu v území.

Dotčené pozemky jsou již využity, jsou zcela zastavěny stavba v jiné výškové hladině (do 11,5 m), návrh územního plánu Kosmonosy musí tento stav respektovat, a promítnout jej při vymezování nejen funkčních ploch, ale i při vytváření prostorového a výškového uspořádání území.

Návrh územního plánu Kosmonosy nevhodně vychází z podmínek v území a nesplňuje tedy základní požadavky územního plánu,

Dotčené pozemky navazují na pozemky vlastníka, kde je stanovena maximální výšková hladina 11,5 m a koeficient zeleně 30 %, jedná se o pozemky parc. č. 1290/1 a 1288 v k. ú. Kosmonosy.

Současně by došlo k výškovému sjednocení území vlastníka (dotčené pozemky, pozemky parc.

č. 1290/1 a 1288, k.ú. Kosmonosy), neboť se jedná o pozemky, které spolu přímo sousedí, a které jsou majetkově sceleny do vlastnictví jedné osoby, a s ní propojené osoby. Vlastník současně s těmito námítkami podává prostřednictvím společnosti REX-KCX, spol. s r.o. námítky ve vztahu k pozemkům parc. č. 1290/2 a 1290/7 k. ú. Kosmonosy, pro které žádá rovněž zařazení do území s výškovou hladinou 11,5 m a koeficientem zeleně 30 %, a usiluje tak o funkční, prostorové a výškové sjednocení území.

Vlastník tedy žádá o zařazení dotčených pozemků do plochy s maximální výškou 11,5 m a koeficientem zeleně 30 %, což by lépe odpovídalo prostorovému a výškovému uspořádání území.

111.

Závěreční návrh

Vlastník navrhuje zařazení dotčených pozemků do plochy s maximální výškou 11,5 m a koeficientem zeleně 30 %.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Přední fronta objektů podél stávající komunikace bude v dané lokalitě s ohledem na charakter zástavby změněna z funkčního využití BI bydlení v rodinných domech na SM plochy smíšené obytné – městské.

Podmínky prostorového uspořádání budou ponechány v nastavených parametrech, a to s ohledem na charakter zástavby.

2

REX-KCX, spol. s r.o.

Text námítky:

Předmět námitek:

Návrh územního plánu Kosmonosy

fáze: návrh projednávání: opakované veřejné projednání dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Přílohy:

Situace pro změnu stavby před dokončením (polyfunkční dům Kosmonosy na parc. č. 1290/2,3 a 1287)

Řez polyfunkčním domem

3 x fotografie (výška objektu, boční vstup do budovy, sjezd)

Vlastník tímto ve smyslu § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu podává jako dotčená osoba

N á m í t k y prot návrhu územního plánu Kosmonosy ve vztahu k výše uvedenému pozemku v k.ú. Kosmonosy, obec Kosmonosy, který je v jeho vlastnictví (dále jen dotčené pozemky nebo dotčený pozemek)

1.

Popis situace

Vlastník dotčených pozemků podal ve lhůtě námítky proti návrhu územního plánu Kosmonosy v rámci veřejného projednání návrhu.

Námítky ve vztahu k pozemku parc. č. 1290/2, v k. ú. Kosmonosy, a částečně ve vztahu k pozemku parc. č. 1290/7 nebyly zohledněny, aniž by vlastník dotčených pozemků seznal důvody pro takový postup.

Vlastník dotčených pozemků se se účastnil dne 21. 11.2022 opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu Kosmonosy a podává ve lhůtě tyto námítky

11.

TEXT NÁMITEK DOTČENÉHO VLASTNÍKA

1. Nesouhlas s funkčním využitím dotčeného pozemku parc. č. 1290/2 BI (bydlení v rodinných domech — městské a příměstské) a žádost o zařazení do funkční plochy SM (smíšené obytné — městské)

Pozemek parc. č. 1290/2 je dle návrhu územního plánu Kosmonosy zařazen do funkce BI (bydlení v rodinných domech — městské a příměstské). Pozemek parc. č. 1290/2 je dle současného platného územního plánu zařazen rovněž do plochy BI, ale rozsah jeho využití je dle současného platného stavu mnohem širší.

Vlastník zcela zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu Kosmonosy ve vztahu k dotčenému pozemku. odmítá změny dle návrhu nového územního plánu Kosmonosy na

dotčeném pozemku.

Vlastník požaduje zařazení dotčeného pozemku do jiné funkční plochy, a to do plochy SM, - plochy smíšené obytné — městské, a to z důvodu zachování stelného stavu, platí dnes. Plocha SM — plocha smíšená obytná — městská umožňuje obdobný rozsah využití dotčeného

pozemku, iak to umožňuje současný platný územní plán Kosmonosy (srovnání návrhu a platného UP viz. bod 1.1.7).

1.1 Odůvodnění námítky vlastníka

1.1.1 Nevhodnost zařazení do plochy BI z důvodu návaznosti na současný areál vlastníka ploše SM

to zemk arc. č. 1287 12 0/3 a

Dotčený pozemek bezprostředně navazuje na ostatní pozemky s vlastníkem propojené osoby, pana Ing. Peetra Šíla, který je jediným společníkem vlastníka (společnosti REX-KCX, spol. s.r.o.), a to parc. č. 1287, a parc. č. 1290/3, v k. ú. Kosmonosy, na kterých je umístěna víceúčelová stavba č.p. 1270 (parc. č. 1287) a související odstavná a manipulační plocha (parc. č. 1290/3) (dále také jen „provoně administrativní areál“ nebo „areál“). V tomto areálu jsou bytové a nebytové prostory, kanceláře, obchodní prostory v přízemí, technické zázemí, včetně zpevněných příjezdových ploch a parkovacích stání za účelem obsluhy tohoto areálu. Areál zasahuje částečně na pozemek parc. č. 1290/2 (viz. bod 1.1.2).

1290/7). na kterých je vzbudován areál. bvlv dle námítky Ing. Petra a vlastníka. uplatněné proti návrhu územního plánu Kosmonosy. zařazení do plochy SM. neboť stáva lící zástavba tomuto využití odpovídá.

Vlastník plánuje navázat na tuto zastavěnou plochu, a využít ji pro rozšíření podnikatelské činnosti a vybudování další víceúčelové budovy, která by ze západní strany uzavřela stávající plochu areálu. Tato víceúčelová budova by zajišťovala funkci bydlení, ale ne formou rodinného domu, ale formou bytového domu, a současně by sloužila k zajištění parkovacího zázemí stávajícího areálu, v kombinaci s elektrodílnou. Umístění rodinného domu na dotčených pozemcích je zcela nevhodné, a to jak urbanisticky, neboť by se rodinný dům nacházel v bezprostřední blízkosti víceúčelové provozně administrativní budovy, tak i logisticky, co se týče příjezdu i obsluhy potenciálního rodinného domu. Vlastník dotčených pozemků je přesvědčen, že není žádný důvod pro to, aby bylo bráněno výstavbě na bezprostředně navazujících pozemcích za účelem navázání na stávající provoně administrativní areál tak, aby celé území tvořilo jeden celek. Dotčený pozemek je připravený pro rozšíření stávajícího areálu co do technické infrastruktury, disponují příslušnými vodovodními, plynovými a elektrickými přípojkami. Pro rozšíření areálu v současnosti vlastník aktivně připravuje projekt.

1.1.2 Současná zastavěnost pozemku parc. č. 1290/2

Vlastník zdůrazňuje již v současné době je pozemek parc. č. 1290/2 funkčně propojen s pozemky parc. č. 1287, 1290/3, 1290/7, které jsou zařazeny do plochy SM plochy smíšené obytné, městské, na kterých byl vystavěn areál. Části pozemku parc. č. 1290/2 jsou využívány pro areál na pozemku parc. č. 1287, 1290/3 a 1290/7, neboť se na ní nachází zpevněné plochy. a parkovací stání pro automobily. které b v ly povolen v rámci výstavby areálu na těchto sousedních pozemcích. Rovněž pozemek parc. č. 1290/2 slouží k dopravní obsluze areálu, v jeho homí části přes něj vede sjezd, který zajišťuje obslužnost a zásobování polyfunkční budovy z bočního vstupu do budovy schodištěm (na fotografii).

Důkaz: Situace pro změnu stavby před dokončením (polyfunkční dům Kosmonosy na parc. č. 1290/2,3 a 1287)

1.1.3 Dopravní propojenost pozemku parc. č. 1290/2 s pozemky parc. č. 1287 a 1290/3 1290/7

Pozemek parc. č. 1290/2 dopravně navazuje na pozemky parc. č. 1287, 1290/3 a 1290/7, na kterých je vystavěn areál. Je přístupný pouze přes dvůr tohoto areálu, a přes spodní vjezd přes pozemek parc. č. 1290/3 z komunikace Boleslavská.

Pozemek parc. č. 1290/2 nenavazuje dopravně na plochu BI na západě od tohoto pozemku, kde jsou rodinné domy (např. pozemky parc. č. 1252/27, 1252/19, 1252/7). Z plochy BI není přístup na pozemek parc. č. 1290/2, a nelze jej ani s touto plochou propojit, a to i z důvodu nesourodosti terénu. Z důvodu skokové svažitosti terénu je ze zjevné oddělení plochy BI na západ od pozemku parc. č. 1290/2, a naopak funkční a terénní propojenost dotčeného pozemku s areálem.

1.1.4 Absence důvodů pro nezařazení do plochy SM

Návrh nového územního plánu nezohlednil stávající stav dotčeného pozemku a nevyhodnotil všechny okolnosti. Pro omezení výstavby na rodinný dům není dostatečný věcný důvod. Omezení na výstavbu rodinných domů je i v rozporu se samotným návrhem územního plánu Kosmonosy, ve kterém se uvádí jako jeden z jeho cílů „Stanovit podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byly vytvářeny polyfunkční celky s přípustným mixem činností které vždy doplní funkci hlavní a nebudou vytvářet zhoršení podmínek pro využívání plochy pro funkci hlavní“. Cílem územního plánu Kosmonosy má být vytváření polyfunkčních celků, s přípustným mixem činností, to je však v rozporu s navrhovaným funkčním využitím na dotčených pozemcích. Naopak tento cíl by byl naplněn, pokud by dotčené pozemky byly zařazeny do takové funkční plochy, která by umožňovala větší variabilitu využití území.

Vhodnou variabilitu využití dotčených pozemků pro účely navázání na stávající areál je plocha SM — plochy smíšené obytné — městské s hlavním využitím pro bytové domy, víceúčelové domy, rodinné domy, občanskou vybavenost komerční — stavby pro administrativu, obchod, stravování a služby, dále pro stavby pro administrativu, tělovýchovu a sport, turistiku a cestovní ruch, kulturu a volný čas, a přípustným využitím je zejména drobná a řemeslná nerušivá výroba, a služby. Do funkční plochy SM byly zařazeny pozemky, na kterých je vystavěn areál (1287, 1290/3, 1290/7), a dále pozemky nacházející se přes ulici od areálu vlastníka, konkrétně pozemky ulicí Boleslavská a Pod Loretou, na které by dotčený pozemek vhodně navazoval, a plochu s funkčním využitím SM doplnil.

1.1.5 Nepřiměřený a nelegitimní zásah do vlastnických práv vlastníka dotčených pozemků

Návrh územního plánu Kosmonosy mění způsob využití pozemku vlastníka parc. 1290/2, neboť rozsah jeho využití je zcela zásadně menší, a je omezen pouze na výstavbu rodinných domů.

Vlastník trvá na tom, aby byl stávající rozsah využití dotčeného pozemku zachován.

Vlastník dlouhodobě provozuje stávající areál, dotčený pozemek vlastní s úmyslem je od začátku roku 2022 využít pro rozšíření areálu, čemuž však bránila stavební uzávěra. Omezení variability využití dotčeného pozemku v důsledku zařazení do funkční plochy BI je zcela nepřijatelné a nedůvodné. Dotčený pozemek navazuje bezprostředně na zastavěné plochy, které byly zastavěny na základě platného územního plánu obce Kosmonosy. Dle platného územního plánu obce Kosmonosy by mohl svůj záměr v obdobné podobě na dotčeném pozemku realizovat.

Není důvodné, aby výstavba na dotčeném pozemku byla omezena na rodinné domy, když okolnosti svědčí o tom, že vhodnější je výstavba, která typově odpovídá bezprostředně sousedícímu areálu.

Pro takový zásah neexistuje reálný důvod či veřejný zájem. Není založen na žádných objektivních okolnostech, přání pořizovatele a obce omezit zásadně výstavbu. Jedná se o nepřiměřený zásah do vlastnických práv vlastníka dotčených pozemků. Jedná se o vybočení ze zásady proporcionality.

Orgány územního plánování jsou dle § 4 odst. 1 stavebního zákona povinny postupovat tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány a nebyla dotčena jejich práva a oprávněné zájmy. Jak vyplývá z rozsudků Nejvyššího správního soudu č.j. 8 Ao 1/2011-257 ze dne 2. 10.2013, mňly územního plánu musí splnit podmínky proporcionality. Dle Nejvyššího správního soudu platí, že "Územní plán může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek. Takový zásah musí mít výiimečnou povahu, musí být prováděn z legitimních důvodů, jen v nezbytné a nešetrnějším ze :působů vedoucích leště rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním r.ůsobem a s ylloučením libovůle. Jedná se o kumulativní podmínky, a nesplnění některé z nich zásadně vede ke zrušení územního plánu v části související se zásahem". Obec je při svém výkonu pravomoci pořizování změny územního plánu limitovaná požadavkem rovného zacházení, a minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob (např. také rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 Ao 4/2008, 1 AOS 3/2012). Nerespektuje-li změna územního plánu případně územní studie, územní rozhodnutí, i platný územní plán, pak porušuje i literu stavebního zákona, protože nemůže obstát pro svou nezákonnost. Rovněž Evropský soud pro lidská práva již dříve dovodil (rozsudky Evropského soudu pro lidská práva ve věcech Pine Valley Developments Ltd v. Irsko ze dne 29.11.1991 , série A č. 222, odst. 51 a Fredit v. Švédsko ze dne 18.2.1991, série A č. 192, odst. 51), že schválený územní plán je též druhem majetku, neboť je rozhodnutím o zásadním využití pozemku, jehož vlastníci legitimně očekávají, že s pozemkem budou nakládat podle svých představ. ..".

1.1.6 Neprokázání nutnosti přijatého řešení s ohledem na spravedlivý zásah do vlastnických práv

Návrhem nového územního plánu Kosmonosy dochází k zásadní změně využití dotčeného pozemku. Přitom v odůvodnění návrhu nejsou uvedeny žádné oprávněné důvody, aby k tomuto zásahu došlo. Ve vztahu k ploše Z15, která zahrnuje dotčený pozemek, se pouze uvádí: „Nepřevzato (rozumí se způsob vymezení v ÚP Kosmonosy), vymezeno jako stabilizovaná plocha bydlení v rodinných domech — městské a příměstské BI), částečně jako plocha smíšená obytná v centru města SC " (plocha SC se netýká dotčených pozemků). Je součástí zastavěného území centra města, zahrnuto do stabilizovaných ploch. To je odůvodnění, které je zcela nepřezkoumatelné, není založeno na žádných objektivních okolnostech a úvahách, a nereflktuje stav dotčeného pozemku. Zřejmě z důvodu, že dotčený pozemek není vymezen jako nové zastavitelné či jiné nově vymezené plochy, považuje se za součást stabilizovaného území, neobsahuje návrh územního plánu Kosmonosy žádné odůvodnění ve vztahu k dotčenému pozemku, ačkoli se nedostatně mění jeho způsob využití.

Jak vyplývá z judikatury správních soudů (např. usnesení rozšířeného senátu NSS Ao 1/2009):

Veškerá omezení vlastnického práva a jiných věcných práv z něho vyplývajících musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, být činěna jen v nezbytné nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli. Tomu návrh územního plánu Kosmonosy ve vztahu k dotčenému pozemku neodpovídá. V jeho důsledku dochází k nevhodné změně využití zastavitelné, a částečně již zastavěné plochy, aniž by byla zkoumána nutnost takového řešení, případně byla zvolena šetrnější opatření, která by byla současně v souladu s cíli, které má nový územní plán plnit. Umístění dotčeného pozemku v ploše SM vyhovuje urbanistické koncepci návrhu nového územního plánu, neboť pozemky bezprostředně navazují na stávající okolní zástavbu, na kterou by nová výstavba měla navazovat. Cílem návrhu nového územního plánu je upřednostmit intenzivní rozvoj zastavěného území před extenzivním rozvojem nezastavěného území. Ve vztahu k dotčenému pozemku se ovšem tento princip neuplatňuje, jejich omezené využití povede k tomu, že pozemek nebude vhodně nebo vůbec využit.

Návrh územního plánu Kosmonosy představuje zcela zásadní, nešetrný zásah do práva vlastníka k dotčenému pozemku, který není prováděn z legitimních důvodů, je projevem libovůle. Tím zasahuje neoprávněně do vlasfrlických práv vlastníka dotčeného pozemku. Ke aněně využití dotčeného pozemku nevedl žádný veřejný zájem, jehož nezbytnost a veřejný

zájem by byly prokázány, ale pouze snaha o omezení výstavby na dotčeném pozemku na jeden typ staveb. Návrh územního plánu Kosmonosy nemůže obstát z hlediska požadavku na minimalizaci zásahů do práva vlastníka dotčeného pozemku. Návrh územního plánu Kosmonosy je ve vztahu k dotčenému pozemku nezákonný.

1.1.7 Srovnání rozsahu využití pozemku parc. č. platného územního plánu Kosmonosy a oáyrhu nového územního plánu Kosmonosy

• Současný stav územního plánu Kosmonosy (úplné znění po změně č. 3 od 17. 10. 2015)

F.3.1.3. Bydlení rodinných domech a příměšské BI

(v původním znění ÚPO Kosmonosy označeno jako „Bydlení individuální — BI” na k.ú, Kosmonosy)

Podmínky využití ploch; A. hlavní využití :

Bydlení - plochy nízkopodlažní obytné zástavby rodinnými domy, bez hospodářského zázemí, na vhrazených pozemcích rekreačně řešených zahrad. B. přípustné využití:

V území lze realizovat smíšené nízkopodlažní formy skupinového bydlení a hromadného bydlení. Lze realizovat ubytovací a maloobchodní služby obyvatelstvu, domácí výrobu, penziony s kapacitou do 20 lůžek (se zajištěným parkováním vozidel hostů na vlastním pozemku), lokální maloobchod a stravovací zařízení, hygienické služby a relaxační zařízení. Stavby pro podnikatelskou činnost i stavby se smíšenou funkcí bydlení a služeb lze zřizovat jen se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům), případně za podmínky průkazu, že uvažovaná stavba negativně neovlivní sousední pozemky.

Místní obslužné a pěší komunikace, odstavné plochy na vlastních pozemcích. Drobné sportovní plochy a zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, uliční stromořadí. Technické vybavení sloužící potřebám zóny. C. nepřípustné využití:

Všechny druhy činností neuvedené v bodech A. a B., dále činnosti, které intenzitou dopravy, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně narušují pozemky souseda, dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných objektů a doplňkových staveb, jejichž využití odpovídá nárokům na individuální bydlení, či přípustné formy hromadného bydlení, s rekreačními zahradami, koeficient zastavění na nově navrhovaných plochách max. 40 % na plochách zastavěných před rokem 1990 max. 60%. V zóně budou zřízeny nezpevněné zatravněné plochy v rozsahu min. 30 %, ozeleněné keřovou a stromovou vegetací.

U stávajících obytných objektů je možné využití přízemí pro nebytové funkce. Zastavěná plocha všech objektů (hlavních objektů i přípustných objektů) maximálně do 450 m², výškově v rozmezí 1 až 3 nadzemní podlaží, případně až 2 nadzemní podlaží s využitím podbív. U nových objektů je podmínkou odstavování vozidel majitelů, provozovatelů, hostů i návštěvníků na vlastním pozemku, u stávajících objektů bude tato podmínka uplatňována min. ze 70%. Parkování musí kapacitně splňovat podmínku minimálně 2 stání pro osobní auto na 1 byt.

Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní zástavby.

• Navrhovaný stav dle návrhu nového územního plánu Kosmonosy (pro veřejné projednání v červnu 2022)

F.1.6 Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI)

(FI 2) Plochy bydlení v rodinných domech - městského a příměstského jsou určeny pro individuální bydlení městského charakteru s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

(F13) Plochy bydlení v rodinných domech - městského a příměstského jsou ustanoveny s těmito obecnými podmínkami pro využití:

a) hlgYEL'lužil'é — rodinné domy, včetně řadových rodinných domů, se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),

b) přípustné využití:

b. 1) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),

b. 2) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,

b.3) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

b.4) zařízení pro úbyt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany.

c) nepřípustné využití:

c. 1) samostatná zařízení občanského vybavení,

c.2) stavby pro ubytování,

c.3) hostinská zařízení,

c.3) bytové domy,

c. 3) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,

c.4) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru anebo zhoršují kvalitu prostředí/pohodu bydlení nad mírou přiměřenou místním poměrům,

(není citováno, jedná se o specifické podmínky pro konkrétní nově vymezené plochy)

• Porovnání platného územního plánu Kosmonosy a návrhu nového územního plánu Kosmonosy ve vztahu k dotčeným pozemkům

Zcela zásadně se mění způsob využití dotčeného pozemku, a to v důsledku změny podmínek pro využití plochy BI — bydlení v rodinných domech. Dle platného územního plánu Kosmonosy je dotčený pozemek zařazen do plochy Z15 s funkčním využitím rovněž BI, ale podmínky pro využití této plochy jsou daleko širší, umožňují nejen výstavbu rodinných domů, ale i využití pro hromadné a skupinové bydlení, je nutné využít přízemí pro nebytovou funkci, je možné realizovat ubytovací a maloobchodní služby, domácí výrobu a penziony o menší kapacitě.

Návrh nového územního plánu omezuje využití této plochy BI v zásadě jen na výstavbu rodinných domů, případně souvisejících staveb (infrastruktura, technické zázemí, garáže a zahradní stavby). V odůvodnění návrhu nového územního plánu Kosmonosy je uvedeno, že vychází z kategorizace využití dle vyhlášky č. 501/2006, a metodiky MINIS (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS), avšak tím došlo ke změně podmínek v této ploše BI. Je tedy zcela zřejmé, že v důsledku toho se změnil i podmínky pro využití dotčeného pozemku.

2. Nesouhlas s maximální výškou 8 metrů a koeficientem zeleně 40 % dle výkresu prostorového uspořádání území a žádost o zařazení do území s maximální výškou 11,5 m a koeficientem zeleně 30 %

Dle výkresu prostorového uspořádání jsou dotčené pozemky parc. č. 1290/2, 1290/7 v ploše s maximální výškou 8 metrů a koeficientem zeleně 40 %, s čímž vlastník nesouhlasí.

2.1 Odůvodnění námítky vlastníka

Dotčené pozemky parc. č. 1290/2, 1290/ 7 přímo sousedí s pozemky, kde je stanovena maximální výšková hladina 11,5 m a koeficient zeleně 30 %, jedná se o pozemky parc. č. 1290/1 a 1288 v k.

ú. Kosmonosy. Současně, jak je uvedeno výše, dotčené pozemky bezprostředně navazují na areál, kde je reálná výšková hladina stávající zástavby vyšší, než 8 m. Výška polyfunkčního domu činí 10,978 m (viz. situace — řez domem), to znamená, že spadá do výškové hladiny do 11,5

Na základě námítky vlastníka byly pozemky parc. č. 1287, 1290/3, 1290/7 v k. ú. Kosmonosy zařazeny do funkční plochy SM, která umožňuje jejich širší využití. Funkční plocha SM umožňuje umístění víceúčelových staveb, pro které je více vhodná vyšší hladina zástavby, tj. nad 8 m. Tomuto typu zástavby pak odpovídá i nižší koeficient zeleně. Současně by došlo k výškovému sjednocení území vlastníka (dotčené pozemky, pozemky parc. č. 1290/1 a 1288, k.ú. Kosmonosy, a zastavěné pozemky parc. č. 1287 a 1290/3, 1290/7 v k.ú. Kosmonosy), neboť se jedná o pozemky, které spolu přímo sousedí a které jsou majetkově sceleny do vlsnictví jedné osoby, a s ní propojené osoby.

Požadavek vlastníka není v rozporu s požadavky územního plánu na výškové uspořádání, neboť dotčené pozemky by výškově navazovaly na stávající stavby v bezprostředním okolí na zastavěných pozemcích (parc. č. 1287, 1290/3), které mají výšku ca. 11 m.

Vlastník tedy žádá o zařazení dotčených pozemků do plochy s maximální výškou 11,5 m a koeficientem zeleně 30 %, což by lépe odpovídalo prostorovému a výškovému uspořádání území.

Závěrečný návrh

Vlastník dotčených pozemků nesouhlasí se zněnou využití dotčených pozemků.

Vlastník dotčených pozemků odmítá návrh územního plánu Kosmonosy ve vztahu k dotčeným pozemkům.

Přijetí návrhu územního plánu Kosmonosy by zakládalo právní nárok vlastníkov dotčených pozemků na náhradu za změnu užití území ve smyslu 102 stavebního zákona případně přímo na základě čl. 11 odst. 4 přímo Listiny práv a svobod České republiky za přiměřeného použití 102 stavebního zákona.

Vlastník navrhuje zařazení dotčeného pozemku parc. č. 1290/2 v k.ú. Kosmonosy do funkční plochy smíšené obytné — městské (SM), které by umožnilo obdobné využití dotčených pozemků v rozsahu, jak je to u platného územního plánu Kosmonosy,

Vlastník navrhuje zařazení dotčených pozemků do plochy s maximální výškou 11,5 m a koeficientem zeleně 30 %.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Přední fronta objektů podél stávající komunikace bude v dané lokalitě s ohledem na charakter zástavby změněna z funkčního využití BI bydlení v rodinných domech na SM plochy smíšené obytné — městské.

Podmínky prostorového uspořádání budou ponechány v nastavených parametrech, a to s ohledem na charakter zástavby.

3

Jaroslav Třešňák-jednatel

Text námítky:

Vážení,

byl zveřejněn aktualizovaný návrh územního plánu města Kosmonosy (po opakovaném veřejném projednání). Tímto podáváme námítky k jeho znění.

Jsme vlastníci parcely 1814/1 (na LV č. 786) v k. ú. Kosmonosy — nachází se mezi ulicemi Polní a Debřská. Koupí parcely jsme začali projednávat již v roce 2015 a dle tehdy platného územního plánu jsme investovali značené množství finančních prostředků (v řádu milionů Kč) do projektové přípravy. Máme zpracovanou projektovou dokumentaci pro sloučené územní a stavební řízení která je projednaná se všemi DOSS. Jedná se o záměr realizace vilových domů.

Je podpořen souhlasným závazným stanoviskem (číslo jednací 18574/2022/ÚP/BaJo z února 22) a souhlasnou územně plánovací informací (číslo jednací 12653/2021/ÚP/jivi z února 21).

Dále konstatujeme, že Rada města Kosmonosy již odsouhlasila možnost výstavby bytových domů na naší parcele. Stalo se tak 13.1.2022 na jednání Rady města, kde jsme obdrželi souhlas s udělením výjimky z opatření o stavební uzávěře pro bytové domy v lokalitách BI a BV, (Zápis je též součástí přílohy.)

Nově zveřejněný návrh UP náš záměr zásadním způsobem omezuje, až znemožňuje, což by pro nás znamenalo obrovské finanční ztráty.

Proto se zveřejněným návrhem UP nesouhlasíme a podáváme tyto námítky:

Námítka:

Tato plocha je dle návrhu nového územního plánu definována jako BI — bydlení v rodinných domech, přičemž bytové domy spadají do kategorie nepřípustného využití. Požadujeme umožnění výstavby bytových domů, protože dnes platný územní plán takového využití hromadného bydlení připouští.

Zdůvodnění:

Umožnění dokončit již rozpracovaný záměr, který vznikl za podmínek původního územního plánu.

Námítka:

Navržená výšková regulace stanovuje na výše uvedených pozemcích výškový limit max. 8 m. Požadujeme jeho zvýšení na 12 m.

Zdůvodnění:

Plánované budovy mají typizované základní rozměry, výšková hladina 8 m je pro ně nedostatečná.

Námítka:

Koeficient zeleně je nově stanoven na 60%, požadujeme snížit na 30%, což je hodnota platná podle současného UP.

Zdůvodnění:

Jen tak můžeme vybudovat potřebná parkovací místa a příjezdové komunikace

Naše parcela je součástí zastavitelných ploch Z84, Pro tyto a sousední zastavitelné a stabilizované plochy je v územním plánu stanovena podmínka zpracování územní studie US-06.

Námítka:

Nesouhlasíme s podmínkou zpracování ÚS. Navrhujeme vyjmout naše parcely z plochy US-06.

Zdůvodnění:

Naše parcely se nacházejí na okraji řešené plochy, jejich napojení na stávající technickou i dopravní infrastrukturu je jednoznačné a potřebné vazby na budoucí zástavbu lze zajistit.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

V rámci předmětné plochy byla připuštěna výstavba bytových domů v souladu s vydaným společným povolením na záměr „Vilové domy, ul.Polní, Kosmonosy“ č.j. st.3246/2021-20-330 ze dne 8.9.2022.

4

Jaroslav Třešňák

Text námítky:

Vážení,

byl zveřejněn aktualizovaný návrh územního plánu města Kosmonosy (po opakovaném veřejném projednání). Tímto podáváme námítky k jeho znění.

Jsme vlastníci parcely 1814/1 (na LV č. 786) v k. ú. Kosmonosy — nachází se mezi ulicemi Polní a Debřská. Koupí parcely jsme začali projednávat již v roce 2015 a dle tehdy platného územního plánu jsme investovali značené množství finančních prostředků (v řádu milionů Kč) do projektové přípravy. Máme zpracovanou projektovou dokumentaci o složené územní a stavební řízení, která je projednaná se všemi DOSS. Jedná se o záměr realizace vilových domů.

Je podpořen souhlasným závazným stanoviskem (číslo jednací 18574/2022/ÚP/BaJo z února 22) a souhlasnou územně plánovací informací (číslo jednací 12653/2021/ÚP/jivi z února 21).

Dále konstatujeme, že Rada města Kosmonosy již odsouhlasila možnost výstavby bytových domů na naší parcele. Stalo se tak 13.1.2022 na jednání Rady města, kde jsme obdrželi souhlas s udělením výjimky z opatření o stavební uzávěře pro bytové domy v lokalitách BI a BV. (Zápis je též součástí přílohy.)

Nově zveřejněný návrh UP náš záměr zásadním způsobem omezuje, až znemožňuje, což by pro nás znamenalo obrovské finanční ztráty.

Proto se zveřejněným návrhem UP nesouhlasíme a podáváme tyto námítky:

Námítka:

Tato plocha je dle návrhu nového územního plánu definována jako BI — bydlení v rodinných domech, přičemž bytové domy spadají do kategorie nepřipustného využití. Požadujeme umožnění výstavby bytových domů, protože dnes platný územní plán takového využití hromadného bydlení připouští.

Zdůvodnění:

Umožnění dokončit již rozpracovaný záměr, který vznikl za podmínek původního územního plánu,

Námítka:

Navržená výšková regulace stanovuje na výše uvedených pozemcích výškový limit max. 8 m. Požadujeme jeho zvýšení na 12 m.

Zdůvodnění:

Plánované budovy mají typizované základní rozměry, výšková hladina 8 m je pro ně nedostatečná.

Námitka:

Koeficient zeleně je nově stanoven na 60%, požadujeme snížit na 30%, což je hodnota platná podle současného ÚP.

Zdůvodnění:

Jen tak můžeme vybudovat potřebná parkovací místa a příjezdové komunikace

Naše parcela je součástí zastavitelných ploch Z84. Pro tyto a sousední zastavitelné a stabilizované plochy je v územním plánu stanovena podmínka zpracování územní studie US-06.

Námitka:

Nesouhlasíme s podmínkou zpracování ÚS. Navrhujeme vyjmout naše parcely z plochy US-06.

Zdůvodnění:

Naše parcely se nacházejí na okraji řešené plochy, jejich napojení na stávající technickou i dopravní infrastrukturu je jednoznačné a potřebné vazby na budoucí zástavbu lze zajistit.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

V rámci předmětné plochy byla připuštěna výstavba bytových domů v souladu s vydaným společným povolením na záměr „Vilové domy, ul.Polní, Kosmonosy“ č.j. st.3246/2021-20-330 ze dne 8.9.2022.

5

Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s.

Text námítky:

Vyjádření k návrhu územního plánu Kosmonosy

Společnost vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s., je vlastníkem a provozovatelem veřejného vodovodu a splaškové kanalizace na území města Kosmonosy a Horních Stakor. K návrhu územního plánu města máme následující připomínky:

Zásobování vodou, odůvodnění:

- Oprava údajů - vodojem Propast hladina max. 278,37 a min. 271 ,88 m n.m.

Odvádění a likvidace odpadních vod:

- V místní části Horní Stakory a Chaloupky je v současné době již vybudována a zkolaudována veřejná splašková kanalizace včetně ČSOV I Horní Stakory a ČSOV 2 Chaloupky. Žádáme o aktualizaci údajů jak v textové části, tak ve výkresové části ÚP. Pro získání mapových podkladů zaměření dokončené kanalizace doporučujeme využít služeb vyjadřovacího portálu na www.vakmb.cz, popř. na základě písemné objednávky. Pro odkanalizování Horních Stakor je umístěna hlavní čerpací stanice mimo zastavěné území obce včetně přístupové komunikace, která byla vyjmuta ze ZPF, žádáme doplnění těchto staveb do ÚP.

Žádáme o úpravu legendy ve výkresové části územního plánu zásobování vodou a kanalizace, resp. zvolení jiného označení („smajlík“) pro automatické čerpaní stanice a čerpací stanice odpadních vod.

Požadujeme zanést do ÚP koridor pro novou kanalizační stoku pro odkanalizování rozvojových zast. ploch „Na pískách, Pod Debřskou silnicí“, tak jak byla umístěna v předcházejícím stupni ÚP. Stoka je navržena podél silnice I/38. Projektovou dokumentaci stavby pro územní a stavební řízení zpracovala projekční kancelář TECHNICO Opava s.r.o., v souvislosti s výstavbou residenčního souboru „Byty Debř parc.č. 1122 v k.ú. Debř pro společnost Skanska Reality Beta s.r.o. Taktéž námi byla schválena zastavovací studie I/2022 v souvislosti s návrhem stoky.

- Upozorňujeme, že souhrnný přehled střetů vymezených ploch a koridorů změn s limity využití území (zdroj ÚAP ORP Mladá Boleslav 2016 a katastr. mapy) str. 94 — 97 odůvodnění, neodpovídá skutečnému stavu. V předmětných plochách dochází ke střetům s vodovodem, kanalizací a el. vedením, které jsou ve vlastnictví a správě naší a.s. Zákresy zařízení ve správě naší a.s. je možné získat za použití vyjadřovacího portálu naší společnosti nebo na základě písemné objednávky

Požadujeme respektovat vedení vodovodu a splaškové kanalizace. Podle ustanovení 23 odst. 3 a 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů, je ochranné pásmo vodovodu a kanalizace pro DN š 500 mm - 1,5 m, pro DN > 500 mm 2,5 m, pro DN > 200 mm a hl. > 2,5 m +1 m na obě strany od vnějšího líce potrubí. Provádět terénní úpravy, budovat stavby trvalého charakteru, vysazovat trvalé porosty v tomto ochranném pásmu lze jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu a kanalizace, popřípadě provozovatele.

Taktéž požadujeme respektovat el. vedení v naší správě. Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soupravy činí 1 m po obou stranách krajního kabelu v souladu s ustanovením S 46 odst. 5 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- Str. 91 odůvodnění 6.3.5. limity využití území (ochranná pásma) je u vodovodu a kanalizační stoky uvedena norma „TNV 75 6011 Ochrana prostředí kolem kanalizačních zařízení“. Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace je závazně určeno právním předpisem, zákonem č. 274/2001 Sb. (viz. výše).

V případě nových návrhů či změn funkčního využití území bude obsahem ÚP mj. i nakládání s dešťovými vodami v daném území v souladu s platnými předpisy. Proto si dovoluujeme upozornit, že do kanalizace mohou být odváděny pouze vody splaškové. Potrubí splaškové kanalizace nesmí být propojeno s rozvody pro odvod dešťových vod. Odstraňování dešťové vody z nově navržených ploch, komunikací aj. je nutné řešit zasakováním v místě jejich dopadu, drenážní nebo průsakové vody nesmí být zaústěny do kanalizace.

Upozorňujeme, že pro řešení koncepce zásobování požární vodou v nových rozvojových lokalitách nelze použít veřejné vodovodní řady jako požární ve smyslu ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb zásobování požární vodou, vzhledem k jejich technickým parametrům. Město musí mít zajištěnu požární bezpečnost z jiných zdrojů. Hydranty na vodovodním řadu slouží pouze pro provozní účely, a to k odkalení, nebo k odvzdušnění potrubí. Vodovodní řady nejsou kolaudovány jako požární.

Územní plán neřeší napojení nových zástavbových ploch na veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci, ale stanovuje povinnost pořízení územních studií, které prověří možnosti napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, kapacitní i tlakové poměry ve vodovodu a řešení odkanalizování (kapacita ČOV), jež by mohly významně ovlivnit využití a uspořádání území. Pokud bude nutno pro tyto záměry v území provést opatření pro zkapacitnění, zokruhování či rozšíření vodovodní či kanalizační sítě, přeložky či výměny nevyhovujících řadů a jiné vodohospodářské investice vyvolané výstavbou, upozorňujeme, že naše společnost nebude

investorem těchto akcí. V případě prodloužení jednotné kanalizace o nový úsek stoky, musí být v souladu s vyhl. 428/2001, Sl 9, odst. 11 zpracováno posouzení stávajících odlehčovacích komor, které bude součástí územní studie.

Obecně musí být veřejný vodovod a splašková kanalizace umístěny na pozemcích (komunikacích, veřejných prostranstvích) města, které budou trvale volně přístupné pro potřeby provozování a údržby. Délky vodovodních přípojek k jednotlivým pozemkům musí být minimalizovány.

Pro dopracování územního plánu, násl. územních studií, koncepcí zásobování vodou, odkanalizování území a jiných požadavků na rozšíření veřejné technické infrastruktury je možná konzultace s pracovníky naší společnosti. Taktéž individuální návrhy veřejnosti (jednotlivých investorů) na nová připojení na sítě technické infrastruktury musí být s naší a.s. předem projednány na základě podaných žádostí o vyjádření k možnostem napojení.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Údaje k vodojemu propast byly opraveny.

Vedení vodovodu a kanalizace v místní části Horní Stakory a Chaloupky bylo aktualizováno podle současného stavu.

Koridor pro novou kanalizační stoku pro odkanalizování rozvojových zast. ploch „Na pískách, Pod Debřskou silnicí“ nebyl v územním plánu zakreslován a ani nebude po opakovaném veřejném projednání v územního plánu vymezován. Kanalizační řady lze realizovat v plochách s rozdílným způsobem využití, aniž by tyto záměry byly vymezovány konkrétně.

Tabulka střetů byly z odůvodnění vypuštěna. Není nutné kopírovat z územně analytických podkladů tabulku střetů, neboť tyto údaje v rámci realizace sítí TI a DI a jednotlivých záměrů se poměrně rychle tyto údaje o střetech stávají neaktuální. Navíc ani tyto údaje neodůvodňují řešení územního plánu a jsou tak zcela nadbytečné.

Přehled právních předpisů stanovujících ochranná pásma zejména dopravní a technické infrastruktury není nutné uvádět v odůvodnění územního plánu. Z tohoto důvodu byla tato tabulka zcela vypuštěna. Vznik a povinnost respektovat ochranná pásma vyplývají z právních předpisů nebo rozhodnutí, a nikoliv z územního plánu.

Co se týká ostatních upozornění, tyto je nutné respektovat vždy, bez ohledu na územní plán.

5

Ředitelství silnic a dálnic ČR

Text námítky:

Vážené dámy, vážení pánové,

Ředitelství silnic a dálnic ČR (dále jen „ŘSD ČR“) je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává vyjádření.

ŘSD ČR zasílá v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., (Stavební zákon) v platném znění, jako oprávněný investor, námítky k návrhu ÚP Kosmonosy.

K předloženému návrhu ÚP Kosmonosy uplatňujeme následující námítky:

1. Nesouhlasíme se zúžením koridoru Z62 pro přeložku silnice I/16. Do doby kolaudace stavby požadujeme ponechat koridor v původním rozsahu. V místě překryvu koridoru Z62 a Z63 požadujeme do podmínek pro využití koridoru Z63 stanovit podmínku respektování a koordinace s přeložkou silnice I/16.

2. Pro plánovanou modernizaci dálnice D10, resp. rozšíření o jeden jízdní pruh v každém směru požadujeme vymezit koridor po obou stranách dálnice D10 v šíři 50 m od osy dálnice D10 na obě strany v celém úseku ve směru od Prahy, od hranice k.ú. až po MÚK Kosmonosy. Podél větví MÚK Kosmonosy, je možné koridor zúžit tak, že hranice koridoru bude vedena ve vzdálenosti 10 m vně od plánovaného tělesa větve MÚK. Tělesem dálnice je vnější hranice násypu/zářezu. Požadujeme Modernizaci dálnice D10 zařadit mezi VPS, pro které lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit. Modernizaci dálnice D10 požadujeme uvést v textové části návrhu ÚP, kapitole D.I Dopravní infrastruktura a v souvisejících kapitolách Odůvodnění.

3. Požadujeme vypustit koridor Z61a pro umístění pásu zeleně mezi dálnicí D10 a přilehlým územím průmyslové zóny Plazy.

4. U plochy Z105 požadujeme do podmínek využití uvést respektování a koordinaci se záměrem modernizace dálnice D10.

5. Pro záměry dopravní infrastruktury, zejména pro modernizaci dálnice D10 a přeložku silnice I/16 požadujeme v ÚP vymezit koridory, nikoliv plochy s rozdílným způsobem využití.

6. V textové části Odůvodnění požadujeme v kapitole 6.3.5 Limity využití území opravit informace o silničních ochranných pásmech, a to pro dálnice 100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice anebo od osy větve křižovatky, pro silnice I. třídy 50 m od osy vozovky nebo přilehlého pásu silnice.

Odůvodnění:

Ad 1)

Koridor pro VPS přeložky silnice I/16 Mladá Boleslav — Martinovice je vymezen v platných ZÚR Středočeského kraje. Přesto, že je na přeložku vydané územní rozhodnutí, je žádoucí ponechat koridor v ÚP vymezený v dostatečném rozsahu, protože i během další přípravy a realizace může dojít k úpravám záměru. Ad 2)

Ad 2)

Vymezení koridoru pro modernizaci dálnice D10 je mimo jiné předmětem projednávání 3. AZÚR Středočeského kraje. Modernizace dálnice je veřejně prospěšnou stavbou dle S 17 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění. Modernizace dálnice D10 je prověřena ve studii „D10 modernizace EXIT 0 — EXIT 46“ (Valbek spol. s r.o., 09/2019). V úseku mezi MÚK Mladá Boleslav a MÚK Kosmonosy je v preferované variantě řešeno rozšíření dálnice prostřednictvím samostatných kolektorových pásů, které navazují na větev MÚK Kosmonosy.

Ad 3)

Umístění pásů zeleně je možné i v rámci využití koridoru pro modernizaci dálnice D10 a není nutné vymezovat samostatný koridor.

Ad 4)

Vymezovaná plocha zasahuje do požadovaného koridoru pro modernizaci dálnice D10. Vymezení koridoru pro modernizaci dálnice D10 je mimo jiné předmětem projednávání 3. AZÚR Středočeského kraje. Modernizace dálnice je veřejně prospěšnou stavbou dle S 17 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění. Realizace objektů v ploše ZI 05 nesmí omezit přípravu a realizaci plánovaného záměru nadmístního významu, modernizace dálnice D10. Umístění objektů v ploše Z 105 je možné až po realizaci MÚK Kosmonosy.

Ad 5)

Pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury se dle „Stavebního zákona“ a metodického doporučení MMR vymezují koridory.

Ad 6)

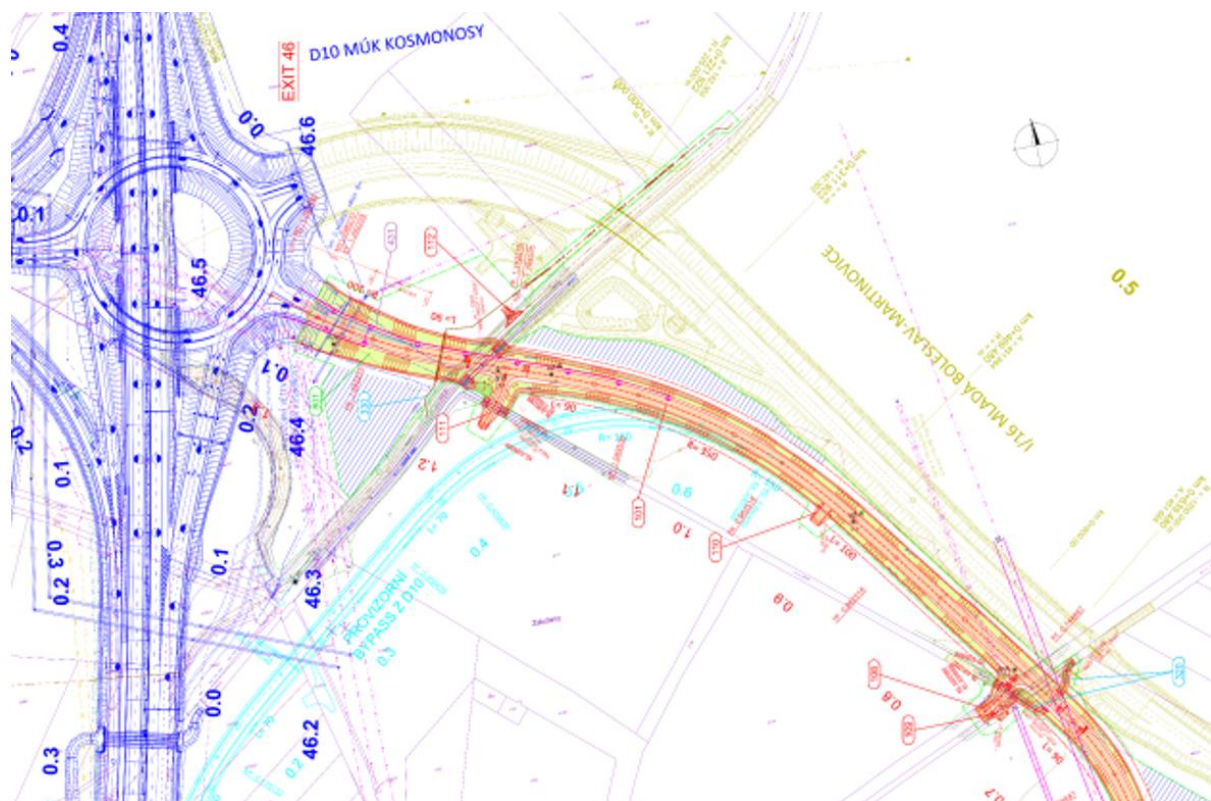
Uvedení informace o silničních ochranných pásmech do souladu s § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Plocha Z62 pro přeložku silnice I/16 nebyla v návrhu pro veřejné projednání ani v návrhu pro opakované veřejné projednání, jakkoliv zužována. Původní plocha Z62 a na ni navazující plocha Z63 (záměr nové silnice II/610 v úseku MÚK Kosmonosy – MÚK Bezděčín, resp. část propojení průmyslové zóny Plazy s MÚK Kosmonosy – prodloužení silnice III/0164) byla pouze oproti společnému jednání upřesněna, a to na základě podrobnějších dokumentací. Tyto dva záměry jsou vzájemně koordinovány, viz schéma níže.



Co se týká požadavku na doplnění podmínky vzájemné koordinace, tato je do textu doplněna.

Co se týká požadavku na vymezení rozšíření dálnice D10, k tomuto uvádíme, že ze strany MD a ŘSD nebyl v průběhu pořízení územního plánu uplatněn požadavek na vymezení takového rozšíření. Předmětem opakovaného veřejného projednání ani nebylo řešení záměru rozšíření dálnice D10. z tohoto důvodu nebude tento záměr konkrétně vymezován. Nicméně lze uvést plocha Z61A umožňuje realizaci dopravní infrastruktury, tedy i rozšíření dálnice D10.

Co se týká plochy Z61A, tato byla zařazena do návrhu územního plánu po dohodě s Krajským úřadem střeďočeského kraje. Tato plocha umožňuje kromě zeleně i realizaci dopravní

infrastruktury, tedy i rozšíření dálnice D10. Plocha je Z61A je právě koncipována tak, aby v ní bylo možné realizovat potřebné úpravy na dálnici D10 a dále výsadbu zeleně podél dálnice a další potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu. Vypuštění této plochy by tak bylo naopak nevýhodné ve vztahu k požadavku na rozšíření dálnice D10.

Požadavek na koordinaci se záměrem modernizace dálnice D10 byl u plochy Z105 doplněn.

S ohledem na metodiku MMR, je možné vymezovat pro záměry dopravní infrastruktury plochy nebo koridory. Zpracovatel územního plánu již od společného jednání zvolil tento způsob řešení. Není tedy vhodné tento způsob vymezení měnit po opakovaném veřejném projednání.

Přehled právních předpisů stanovujících ochranná pásma zejména dopravní a technické infrastruktury není nutné uvádět v odůvodnění územního plánu. Z tohoto důvodu byla tato tabulka zcela vypuštěna. Vznik a povinnost respektovat ochranná pásma vyplývají z právních předpisů nebo rozhodnutí, a nikoliv z územního plánu.