



advokát

ev. č. ČAK 11154 | IČ: 71458085
V jámě 699/1 | 110 00 Praha 1
tel. recepce: 225 376 211 | +420728565685
email radzova@akrb.cz | IDDS q5ggib9
č.ú. 9382336001/5500, Raiffeisenbank a.s.

Krajský soud v Praze
nám. Kinských 234
150 00 Praha 5 - Smíchov

naše zn.: 10 498

V Praze dne 21. 12. 2022

Navrhovatel: **ALBET, spol. s r. o.**, IČ: 46350209, se sídlem Vrážská 1173/20, Praha 5

právně zastoupen:



Odpůrce: **Obec Tachlovice**, IČ: 00233871, sídlem Tachlovice čp. 8, PSČ 252 17

**návrh dle § 101a zák. č. 150/2002 s.ř.s.
na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2021 – Územního plánu Tachlovice
vydané zastupitelstvem obce Tachlovice na svém zasedání dne 20. 12. 2021**

*datová zpráva
plná moc
přílohy dle textu
soudní poplatek bude uhrazen k výzvě soudu*

I.

Podmínky řízení

Zastupitelstvo obce Tachlovice vydalo na svém zasedání dne 20. 12. 2021 usnesením č. 3 Územní plán Tachlovice jako opatření obecné povahy č. 1/2021 (dále jen „ÚP 2022“ nebo „OOP“ nebo „územní plán“). Dle nedatovaného oznámení pořizovatele územního plánu o zveřejnění údajů o vydaném Územním plánu Tachlovice tento nabyl účinnosti dne 5. 1. 2022. ÚP 2022 byl zveřejněn na webu obce Tachlovice v sekci územní plánování (https://www.tachlovice.cz/html/uzemni_plan/UP-Tachlovice/UP_Tachlovice_Text.pdf).

Takto zveřejněná podoba však neobsahuje v textové části Záznam o účinnosti v rozporu s § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb. údaj o datu nabytí účinnosti ÚP, otisk úředního razítka a podpis oprávněné osoby pořizovatele.

Navrhovatel je výlučným vlastníkem dále uvedených nemovitostí zapsaných na LV č. 274 pro obec a k.ú. Tachlovice, a to mj. pozemků parc. č. 101/1, 101/5, 102/3, 114/1, 114/5, 335/130, st. 464, 103, 106, 107/2, 335/5, st. 421, 335/130. Rovněž jako vlastník pozemku p.č. 114/1 je dotčen OOP stanovící podmínky využití pozemku parc. č. 126/1 v ploše Z30 a Z33 územního plánu. Ačkoliv je tento pozemek ve vlastnictví třetí osoby, je na tomto pozemku územním plánem umístěna komunikace podél zdi hřbitova k napojení pozemku navrhovatele p.č. 114/1 s veřejnou komunikací. Navrhovatel byl vydáním předmětného opatření obecné povahy dále rozvedeným způsobem nedůvodně zkrácen na svých vlastnických právech. Navrhovatel svá práva důsledně uplatňoval již v procesu pořízení a schvalování OOP podáním námitek a připomínek, jak jsou rozvedeny dále. Navrhovatel je tedy ve smyslu § 101a odst. 1 zák. č. 150/2002 Sb. (dále jen s.ř.s.) aktivně legitimovaným k podání tohoto návrhu na zrušení části opatření obecné povahy.

Odpůrcem v řízení o zrušení územního plánu podle § 101a s. ř. s. je obec Tachlovice, jejíž zastupitelstvo územní plán vydalo (viz. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009-120).

Důkaz:

- OOP územní plán obce Tachlovice účinný od 5. 1. 2022 včetně odůvodnění
- LV 274 pro obec a k.ú. Tachlovice
- snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků navrhovatele
- připomínky navrhovatele z 5. 1. 2018
- námítky a připomínky navrhovatele z 17. 3. 2020 (doručeno odpůrci 8. 3. 2020)
- námítky navrhovatele z 31. 8. 2021 (doručeno odpůrci 1. 9. 2021)

II.

Postavení navrhovatele

K návrhu územního plánu Tachlovice zveřejněného dle veřejné vyhlášky z 14. 11. 2017 podal navrhovatel své připomínky zpracovateli Městský úřad Černošice dne 5. 1. 2018. K návrhu územního plánu z ledna 2020 pro veřejné projednání konané dne 11. 3. 2020 podal navrhovatel své námítky a připomínky dne 18. 3. 2020, se kterými se odpůrce vypořádal, jak uvedeno dále. Rovněž proti upravenému návrhu územního plánu Tachlovice z června 2021 pro opakované veřejné projednání konané dne 24. 8. 2021 podal navrhovatel své námítky dne 1. 9. 2021, se kterými se odpůrce vypořádal, jak uvedeno dále v části IV. žaloby.

Využití území do nabytí účinnosti ÚP Tachlovice z 5. 1. 2022 podléhalo Územnímu plánu sídelního útvaru ze září 1999 (dále „ÚPSÚ“) ve znění pozdějších změn č. 1. až 5. Změnou č. 4 schválenou zastupitelstvem obce Tachlovice dne 28. 12. 2006 došlo mj. ke změně využití

území Z4A z komerční smíšené zástavby na smíšenou venkovskou zástavbu (bydlení, komerční využití). Dle ÚP 2022 se nyní jedná o lokalitu Z7 zahrnující pozemky navrhovatele „Pod Sv. Jakubem“.

Navrhovatel je vlastníkem shora uvedených nemovitostí mj. na základě kupní smlouvy ze dne 1. 9. 2003 s právními účinky vkladu práva k 1. 9. 2003. Navrhovatel je obchodní korporace, jejímž předmětem podnikání je mj. výstavba a prodej, nebo pronájem a správa nemovitostí. Od nabytí vlastnictví k souboru pozemků v obci Tachlovice navrhovatel v obci realizoval řadu projektů v oblasti výstavby rodinných domů, sportovišť, ale i komerčních prostor. Navrhovatel dlouhodobě usiloval o stavební využití dalších ploch v souladu s platným ÚPSÚ ve znění pozdějších změn, když však toto využití nebylo fakticky možné mj. pro nevyhovující infrastrukturu obce spočívající v nedostatečné kapacitě ČOV a negativního stanoviska odpůrce k záměrům navrhovatele ve snaze omezení stavebního rozvoje obce, a to i včetně vybudování nové či rozšíření ČOV na náklady navrhovatele za účelem realizace výstavby.

V lokalitě Z7 „Pod sv. Jakubem“ navrhovatel od roku 2013 připravoval obytnou výstavbu včetně zadání a zpracování studie a dokumentace pro územní řízení: „Tachlovice II. etapa, infrastruktura a komunikace Pod Sv. Jakubem“, která byla odpůrci prezentována (dále jen PD pro ÚŘ). Dle vyjádření MěÚ Černošice, odboru územního plánování z 11. 7. 2017 byl záměr v souladu s územně plánovací dokumentací posouzen jako přípustný. Odpůrkyně se k žádosti navrhovatelky z 19. 7. 2017 k PD pro ÚŘ vyjádřila dne 11. 9. 2017 nesouhlasně z důvodů vyčerpané kapacity ČOV obce, kapacity mateřské a základní školy, nakládání s odpadem, dopravní obslužnosti a požadavku obce, aby počet obyvatel obce nepřekročil 1.000 obyvatel.

V souvislosti s přípravou stavby navrhovatelem rovněž obdržel sdělení společnosti Vodovody a kanalizace Beroun, a.s., která je provozovatelem vodovodu a splaškové kanalizace v Tachlovicích ze dne 1. 9. 2017 o tom, že byla vyčerpana kapacita ČOV Tachlovice s tím, že využití ČOV Tachlovice je podmíněno provedením intenzifikace ČOV Tachlovice a písemným souhlasem obce Tachlovice, že stavba je v souladu s rezervovanou kapacitou. Intenzifikace ČOV odpůrkyní proběhla až současně s vydáním ÚP 2022.

Stanovisko odpůrkyně k připravovaným stavebním záměrům a její přístup k otázce zajištění veřejných služeb včetně dostatečné kapacity ČOV navrhovatelka uvádí z důvodu dále rozporovaných částí ÚP 2022 a k vyvrácení tvrzení odpůrkyně, že navrhovatelka své pozemky pro stavební záměry svévolně nevyužila, přesto, že dosud platná územně plánovací dokumentace toto stavební využití teoreticky umožňovala.

Důkaz:

- OOP územní plán obce Tachlovice účinný od 5. 1. 2022 včetně odůvodnění
- připomínky navrhovatele z 5. 1. 2018
- námítky a připomínky navrhovatele z 17. 3. 2020 (doručeno odpůrci 8. 3. 2020)
- námítky navrhovatele z 31. 8. 2021 (doručeno odpůrci 1. 9. 2021)
- LV 274 pro obec a k.ú. Tachlovice
- stanovisko MěÚ Černošice, odbor územního plánování z 11. 7. 2017
- stanovisko odpůrkyně k žádosti o vyjádření k PD pro územní řízení pro stavbu „Tachlovice II. etapa, infrastruktura a komunikace pod sv. Jakubem“ z 11. 9. 2017
- stanovisko Vodovody a kanalizace Beroun, a.s. z 1. 9. 2017
- stanovisko Vodovody a kanalizace Beroun, a.s. z 19. 11. 2018
- územní plán sídelního útvaru ze září 1999 (dále „ÚPSÚ“) ve znění pozdějších změn č. 1. až 5

III. Předmět žaloby

A) plocha Z7 včetně ploch P1 a P2 v lokalitě „Pod Svatým Jakubem“ – BI.3 (pozemky navrhovatele parc. č. st. 82, parc. č. 114/1, 114/2, 114/5, 617, 114/4, 114/3, 109 a část pozemku 542)

Textová část ÚP 2022 v části f) na str. 25 a 26) stanoví podmínky pro využití této plochy BI.3 k bydlení v rodinných domech – městské a příměstské s **hlavním využitím pro izolované rodinné domy, řadové rodinné domy a dvojdomy**, s přípustným využitím pro občanské vybavení sloužící zejména příslušné ploše, zahrady k obytným objektům, doplňkové stavby, oplocení, veřejná prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště, parkování v rámci vlastního pozemku, místní komunikace, pěší cesty a nezbytná dopravní a technická infrastruktura. Podmíněně přípustným je využití pro živnostenské podnikání za dále stanovených podmínek.

a) změna využití plochy Z7 – BI.3

Plocha Z7 byla dosud dle ÚPSÚ z roku 1999 využitelná pro smíšenou zástavbu, tj. výstavbu nízkopodlažních bytových domů, řadových domů a dvojdomů, schválené hlavní využití dle ÚP 2022 nyní vylučuje výstavbu nízkopodlažních bytových domů. Omezení zastavitelnosti pozemků neodpovídá demografickému vývoji v oblasti Prahy a Prahy – západ, přirozenému rozvoji a tedy potřebě bydlení příměstského typu a zejména nadřazené územně plánovací dokumentaci (viz. dále). Vzhledem k očekávané kontinuitě využití území bylo očekávané řešení v podobě zachování dosavadního využití, případně určení nových ploch k zastavění a ploch pro související služby. Vyloučení dosud možné výstavby nízkopodlažních bytových domů není důvodné ani stanovení přísných regulativů individuální bytové zástavby a nereflexuje dosud platné využití území. Změna č. 4 Územního plánu sídelního útvaru obce Tachlovice byla pořízena z podnětu obce Tachlovice, schválená zastupitelstvem obce Tachlovice dne 28. 12. 2006 a jejím předmětem byla mj. změna využití území Z4A z komerční smíšené zástavby na smíšenou venkovskou zástavbu. Odpůrce uvádí, že důvodem změny je nevhodná urbanistická koncepce, avšak nerespektuje legitimní očekávání odpůrce v návaznost ÚP 2022 na dosud platnou územní regulaci a zejména skutečný stav území.

Navrhovatel tak touto žalobou navrhuje zrušení textové části ÚP 2022, která stanoví podmínky v části f) pro plochy BI.3 s vypuštěním nepřípustného využití pro bytové domy, ubytovací zařízení.

b) podmínky pro plochy Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI.3)

Podmínky prostorového uspořádání pro plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI.3) vyplývající z ÚP 2022 jsou **nepřiměřeně podrobné nad rámec cílů územního plánu, neodůvodněné a dílem nesrozumitelné a zmatečné.**

Stavba rodinného domu musí mít právě jedno, nikoliv max. jedno nadzemní podlaží a podkroví, nepřípustné a nesrozumitelné je umístění max. 14 řadových rodinných domů nebo dvojdomů (14 sekcí s vlastním č.p., nikoliv bloků stavebně spojených domů), duplicitní a nesrozumitelné stanovení „podíl zastavěných a zpevněných ploch“ a „podíl zastavěných ploch“, omezení počtu bytových jednotek pro řadové domy a dvojdomy, nároky na dopravu v klidu, tj. min 2 parkovací stání pro 80 m2 obytné plochy a 3 parkovací stání pro obytné plochy nad 80 m2.

Kvantitou a kvalitou zvolených regulativů se odpůrce snaží dosáhnout využití území izolovanou výstavbou bydlení vesnického rázu, ačkoliv tato část obce přímo nenavazuje na vesnický ráz obce, resp. žádným historickým vesnickým jádrem obec s výjimkou stavby barokního kostela v této lokalitě nedisponuje. Plocha Z7 s využitím pro BI.3 naopak navazuje na hospodářskou část (včetně území přestavby P1 a P2 – pozůstatek deputátního domu a

hospodářského statku spíše záporné architektonické hodnoty), moderní výstavbu pro bydlení a výše citované stavby pro služby a sportovní využití včetně třípodlažní budovy sportovního centra s ubytováním. Skutečné důvody regulativů nejsou urbanistické (deklarovaná snaha o zachování vesnické podoby výstavby), ale snaha omezit počet obyvatel, tj. cíle, které nejsou pro tvorbu územního plánu aprobované s výjimkou přípustné etapizace výstavby k zajištění přirozeně pozvolného nárůstu počtu obyvatel. Podrobné podmínky prostorového uspořádání obsahově nejsou snahou o urbanistickou regulaci pro využití území pro bydlení městského a příměstského typu, ale vědomě stanoví řadu vzájemně si odporujících a nesrozumitelných regulativů omezujících velikost staveb, počet bytů, apod. za účelem omezení počtu zde žijících obyvatel.

Dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 může textová část územního plánu obsahovat pouze základní podmínky ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Takovou základní podmínkou prostorového uspořádání není požadavek na právě přesně, nikoliv maximálně dvojpodlažnost rodinných domů („*Rodinné domy budou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví*“), neboť tím je nedůvodně a nepřípustně omezena možnost vlastníka realizovat stavby s podzemním podlažím (sklep), který k individuální obytné zástavbě obvykle patří, ale i možnost realizace běžné jednopodlažní stavby či dvojpodlažní stavby bez podkroví. Podkroví je dle definice ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6%) a určený k účelovému využití. Vzhledem k tomu, že území je určeno pro výstavbu bydlení městského a příměstského typu, jde o nepřiměřenou regulaci vylučující jakýkoliv jiný typ stavby, než právě stavby s jedním nadzemním podlažím a podkrovím se šikmou střechou.

Rovněž výškový regulativ daný maximální výškou od paty stavby po hřeben je sice obecně přípustný, ale v konkrétní kótě 10,0 m ničím neodůvodněný.

Nepřípustný a nesrozumitelný pro prostorové uspořádání území je regulativ „*V ploše smí být maximálně 14 řadových rodinných domů nebo dvojdomů*“ (rozumí se 14 sekcí s vlastním č.p., nikoliv bloků stavebně spojených domů) když v území dle hlavního způsobu využití mohou být realizovány i individuální rodinné domy. Není zřejmé, jak odpůrce odůvodnil, že v ploše může být právě 14 řadových domů nebo dvojdomů. Pokud bylo snahou odpůrce ovlivnit max. hustotu osídlení a zástavby plochy, měl toto řešit srozumitelnou minimální plošnou výměrou pozemku pro daný typ stavby a zastavitelnost takového pozemku. Nesrozumitelný a tedy nezákonný je duplicitní požadavek na podíl zastavěných a zpevněných ploch, když ÚP 2022 stanoví „*podíl zastavěných a zpevněných ploch*“ a rovněž „*podíl zastavěných ploch*“, a to pokaždé pro typově stejné stavby s jinou procentní hodnotou. Pro úplnost navrhovatel dodává, že přípustný podíl zastavěných ploch pro izolované domy max. 20% odpovídá rozvolněné vesnické zástavbě mimo centra obcí nikoliv zástavbě městského a příměstského typu, a to zvláště ve spojení se současně stanoveným vysokým požadavkem na minimální výměru pozemku 1.000 m² pro jednotlivé stavby a požadavek na zastavění plochy parkovacím stáním, které opět snižuje možnou zastavěnost hlavní stavbou.

Nesrozumitelný regulativ stanoví, že „*dvojdomy budou mít vždy pouze jednu bytovou jednotku*“, ačkoliv v praxi je dvojdom právě typem samostatné stavby disponující dvěma samostatnými vchody pro dvě samostatné bytové jednotky. Stanovení počtu bytových jednotek pro jednotlivé typy staveb není odůvodněno požadavkem prostorového uspořádání, neboť se jedná o vnitřní uspořádání stavby nemající vliv na ochranu krajinného rázu. Chaotické, nesrozumitelné a nepřípustné je stanovení výměry pozemků, když regulativ uvádí „*výměra pozemků pro 1 RD*“, ačkoliv v další části textu je uvedena jak výměra pro jeden rodinný dům, min. plošná výměra pro řadové domy a dvojdomy. Pro vnitřní sekce řadové zástavby a koncové domy řadové zástavby obsahuje územní plán přesnou, tedy v praxi neřešitelnou a zákonem

neodůvodněnou přesnou výměru 280 m², resp. 450 m², nikoliv požadavek na minimální výměru pozemků. Odpůrce současně nijak neodůvodnil limit zastavitelnosti a rozlohy zpevněných ploch. Pro individuální bydlení příměstského typu tak územní plán v případě individuálních rodinných domů s jednou bytovou jednotkou stanovil, že minimální velikost pozemků je 1.000 m², podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 30% a jelikož ještě zvlášť je uveden požadavek na max. zastavěných ploch 20% vychází z tohoto max. rozsah zpevněných ploch 10%, tj. při minimální výměře pozemku max. 100 m². Taková zpevněná plocha nepostačuje ani pro minimální rozsah příjezdových a přístupových ploch, zvláště, když ÚP 2022 současně požaduje vytvoření min. dvou až tří odstavných stání. Odpůrce nijak nezdůvodnil, proč právě takové regulativy považuje za důvodné a současně jsou tyto regulativy v nepoměru s regulací pro plochy určené rovněž pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské v ploše BI.2, která připouští max. 45% podíl zastavěných a zpevněných ploch při minimální velikosti pozemku 550m². Rovněž plocha pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV.1) umožňuje max. 35% podíl zastavěných a zpevněných ploch a min. velikost pozemku pro rodinný dům 800 m² či plocha BV.2 pak dokonce max. zastavitelnost 50% a velikost pozemku pro rodinný dům min. 550 m². Ačkoliv je tedy plocha BI.3 určená pro bydlení městského a příměstského typu, omezuje ÚP 2022 zastavitelnost pozemků více, než plochy pro bydlení venkovského typu, kde by byla očekávatelná větší rozvolněnost zástavby. Rovněž tak pro plochy BI.2 územní plán stanoví větší výměry pozemků než opět pro bydlení venkovského typu.

Rovněž požadavek „nároky na dopravu v klidu“ stanovící povinnost realizace minimálně dvou odstavných stání na každou bytovou jednotku do 80 m² a 3 odstavných stání pro bytové jednotky nad 80 m² na vlastním pozemku je zásadně nepřiměřený povolenému způsobu využití území pro stavby bydlení městského a příměstského typu a klade na stavebníky mnohem vyšší nároky než dopravou mnohem více ovlivněná velká města. Např. tzv. Pražské stavební předpisy stanoví u novostaveb povinnost realizace jednoho, max. však dvou parkovacích míst na bytovou jednotku (a nyní je uvažováno o redukci i tohoto požadavku). Terminologie regulativu je také nesrozumitelná, když jsou stanoveny požadavky na „odstavná stání na vlastním pozemku“, zatímco obvykle je na pozemku určeném k zástavbě realizováno parkovací stání pro uživatele stavby. Odstavné stání či parkování je naopak realizováno na veřejných prostranstvích k umožnění parkování návštěvníků obce, apod.

Změnou č. 4 územního plánu sídelního útvaru z roku 2006 byl pro tuto lokalitu dosud stanoven regulativ Z4 – A s využitím ploch pro bydlení a komerční využití s přípustným využitím lokality pro umístění staveb pro bydlení (výstavba rodinných a nízkopodlažních bytových domů) a umístění staveb pro komerční využití nevýrobního charakteru, případně v kombinaci s bydlením. Podmínkou využití území bylo vytvoření zastavovacího plánu celé lokality s ohledem na stávající zástavbu a pohledové vazby na historické jádro obce tak, aby negativně neovlivnil panorama obce s dominantou nemovité kulturní památky kostela Sv. Jakuba. Zastavitelnost byla stanovena na 60% celkové plochy pozemku, maximální výška objektů **11m** a max. 2 podlaží. Regulativy dále stanovily prostorové architektonické uspořádání zástavby mj. tak, že zástavba musí mít venkovský architektonický výraz, střechy sedlové s taškovou krytinou o sklonu 30 – 45 stupňů. V intencích této územně plánovací dokumentace navrhovatel připravoval zástavbu území a při porovnání původních a nových regulativů a zejména s ohledem na zmatečnost a nejasnost či nezákonnost nových požadavků na využití území není změna vyplývající z ÚP 2022 důvodná, naopak vyvolává velkou diskontinuitu v možném využití území.

Vzhledem k výše uvedené nesrozumitelnosti, zmatečnosti a nepřiměřenosti regulativů navrhovatel navrhuje zrušení prakticky všech podmínek prostorového uspořádání

plochy BI.3 s výjimkou požadavku na stavby k respektování podmínek ochranného pásma hřbitova.

c) podmíněně přípustné využití plochy BI.3 a regulační plán RP1 „Pod Svatým Jakubem“

V části f) textové části ÚP 2022, kterou se stanoví **podmínky pro podmíněně přípustné využití plochy BI.3** k bydlení v rodinných domech – městské a příměstské je připuštěno využití území pro živnostenské podnikání a současně se stanoví podmínka, že rozhodování v území a výstavba je podmíněno zpracováním a vydáním regulačního plánu a nabytím jeho účinnosti. Vzhledem k schématu umístění požadavku na vydání regulačního plánu v části podmíněně přípustného využití má navrhovatel za to, že tato podmínka vydání regulačního plánu je závazná právě pouze pro případ využití lokality pro živnostenské podnikání. Avšak v dalších částech ÚP 2022, a to v části i) textové části ÚP 2022 je na vydání regulačního plánu odkazováno v souvislosti s jakýmkoliv využitím ploch Z7, Z30 a Z33 včetně P1 a P2 (vše plochy s určením BI.3). Stanovení povinnosti zpracování a vydání regulačního plánu RP 1 „Pod Svatým Jakubem“ je tak zcela zmatečné a nesrozumitelné.

Termín „podmíněně přípustné využití“ se při obvyklém výkladu pojmů územního plánování (viz. např. Příklady regulativů v územně plánovací dokumentaci, vydal Ústav územního rozvoje, Brno 1998) považuje za možné využití území pro další, jiné využití, než hlavní či přípustné, avšak při splnění dalších podmínek.

I bez ohledu na formálně chybné stanovení podmínky zpracování a vydání regulačního plánu pro plochu BI.3 nelze souhlasit ani s důvody a obsahem zadání regulačního plánu RP1 „Pod Svatým Jakubem“ v části i) textové části ÚP 2022. Stanovené regulativy jsou nepřiměřené a neodůvodněné vzhledem k cílům územního plánování i ve vztahu k jiným regulativům stanoveným pro výstavbu v jiných částech obce. Požadované regulativy nejsou odůvodněny lokalitou či urbanismem, když toto území v ÚPSÚ mělo stanoveno již velmi podrobné podmínky hlavního využití za stejným účelem ochrany rázu krajiny s blízkým historickým prvkem kostela sv. Jakuba. Způsob a obsah nové regulace spočívá spíše ve svévolné snaze odpůrce podrobně určit podobu výstavby na pozemku konkrétního soukromého vlastníka. Rovněž blízkost hřbitova byla již řešena platným ochranným pásmem. Podmínky ÚP 2022 a zadání RP 1 nezohledňují, že mimo dosud nevyužitých ostatních ploch jsou v ploše umístěny zachátralé objekty obytné vily P1 a zemědělského statku P2, jejichž hmotu si ÚPSÚ přál zachovat. V blízkosti lokality se nenachází pouze náves obce, ale z jižního směru naopak moderní sportoviště – tenisový areál se zázemím a zejména třípodlažní budova S03 sloužící k ubytování a moderní individuální bytová výstavba. V odůvodnění ÚP 2022 odpůrce uvádí, že požadavek na zpracování regulačního plánu vychází z těsného kontaktu lokality Z7 s kostelem sv. Jakuba a pohledovou expozicí na obec. Vzhledem k tomu, že se jedná o území, které bylo dle ÚPSÚ 2009 již využitelné dokonce pro smíšenou zástavbu a stávající regulativ typově zástavu dále omezuje na individuální bydlení, není nová podmínka zpracování regulačního plánu důvodná, tím méně, pokud je zpracování RP dle části f) textové části ÚP pouze podmínkou nikoliv pro hlavní a přípustné využití, ale pouze pro podmíněně přípustné využití). ÚPSÚ 2009 již shodné podmínky využití území řešil dostatečným způsobem, když stanovil mj. povinnost zpracovat zastavovací plán lokality jako celku s řešením vylučující negativní ovlivnění panoramatu kostela sv. Jakuba, citlivé posouzení v dálkových pohledech z jihu, max. výšku objektů 11 m, maximální dvojpodlažnost, povinnost konzultace zástavby s orgánem památkové péče, podmínky sedlových střech s určeným sklonem.

Navrhovatel vzhledem k těmto důvodům navrhuje zrušení následujících částí ÚP 2022: v části f) textové části územního plánu, kterou se stanoví podmíněně přípustné využití plochy BI.3 v rozsahu textu „rozhodování v území a výstavba je podmíněna zpracováním a

vydáním regulačního plánu a nabytím jeho účinnosti“ a celou část i) textové části územního plánu, kterou se vymezují plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu a to včetně „Zadání Regulačního plánu RP1 „Pod svatým Jakubem“ a rovněž zrušení grafické části ve výkresu základní členění území v části vymezení plochy RP1.

d) podmíněně přípustné využití území BI.3 pro zřízení samostatné ČOV.

Podmíněně přípustné využití území BI.3 zmiňuje *možnost zřízení samostatné ČOV*, avšak toto využití je přípustné pouze za podmínek doložení vyčerpání kapacity obecní ČOV a doložení technické nemožnosti intenzifikace obecní ČOV. Vybudování samostatné ČOV pro území je tak odvislé od rozhodnutí obce, zda provede další intenzifikaci ČOV, nikoliv dojde-li k naplnění stávající kapacity, a tedy nikoliv od objektivních technických podmínek. Takovou podmínku regulativu navrhovatel považuje za nezákonnou, když splnění podmínky je dáno na libovůli odpůrce, kdy a zda vůbec realizuje navýšení kapacity ČOV odpovídající zastavitelnému území dle ÚP 2022, resp. na vůli soukromé osoby, kterou je správce ČOV, nikoliv např. na pečlivém posouzení splnění dalších podmínek orgánem odlišným od orgánů odpůrce, např. orgánem územního rozvoje, orgánem životního prostředí, apod. **Navrhovatel navrhuje, aby z podmínek podmíněně přípustného využití území BI.3 byla vypuštěna část textu „a doložena technická nemožnost intenzifikace obecní ČOV na ploše TI-technická infrastruktura-inženýrské sítě“ vymezené pro obecní ČOV v Územním plánu.** V případě, že odpůrce nezajistí dostatečnou kapacitu ČOV pro stavby s jejichž rozvojem počítá v ÚP 2022, ačkoliv technicky bude navýšení kapacity obecní ČOV možné, bude ponecháno na vůli investorů realizace vlastní ČOV.

K námitkám navrhovatele k návrhu ÚP v lokalitě Z7 z 18. 3. 2020 odpůrce uvedl, že důvodem nevyhovění námitce je zachování urbanistického (vesnického) rázu, když však dle dalšího odůvodnění odpůrce touto částí územního plánu ve skutečnosti sleduje jiný cíl, a to omezení skokového nárůstu počtu obyvatel a faktickou nemožnost jakékoliv výstavby díky požadavkům na kapacitu ČOV. S námitkami proti nepřiměřené podrobným a nesrozumitelným regulativům zástavby se odpůrce vypořádal pouze obecným konstatováním, že se jedná o běžný požadavek a vypořádání odpůrce s námitkami je tak pro absenci řádného odůvodnění nepřezkoumatelné. K opakované námitce k návrhu ÚP z 1. 9. 2021 navrhovatel pouze zkrátil dobu pro zpracování regulačního plánu z podnětu z doby 5 let na 4 roky a překvapivě uvedl, že důvodem podmínky zpracování regulačního plánu jsou nikoliv cíle územního plánování, ale údajné chování podatele námítky, který se opakovaně odchyloval od dohod, rozhodnutí, povolení (bez bližší konkretizace) a rovněž pro „prvek svévole jednoznačně doložitelný u podatele námítek“.

Důvody pro odpůrcem přijaté opatření obecné povahy a podmínek z něj vyplývajících tedy nespočívají v zákonem aprobovaných důvodech a účelech vydání územního plánu a důvodem pro stanovení podmínky zpracování regulačního plánu, ale ve zjevných osobních výhradách pořizovatele k samotné osobě navrhovatele. Odpůrkyně tímto zasahuje do vlastnického práva navrhovatele, když nezvolila nejšetrnější ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, ale naopak postupovala diskriminačně a způsobem vykazujícím znaky libovůle vůči navrhovateli namísto podepření OOP o zákonem aprobované důvody.

Důkaz:

- OOP územní plán obce Tachlovice účinný od 5. 1. 2022 včetně odůvodnění
- stanovisko MěÚ Černošice, odbor územního plánování z 11. 7. 2017

- stanovisko odpůrkyně k žádosti o vyjádření k PD pro územní řízení pro stavbu „Tachlovice II. etapa, infrastruktura a komunikace pod sv. Jakubem“ z 11. 9. 2017
- stanovisko odpůrkyně z 14. 11. 2018
- stanovisko Vodovody a kanalizace Beroun, a.s. z 1. 9. 2017
- stanovisko Vodovody a kanalizace Beroun, a.s. z 19. 11. 2018
- územní plán sídelního útvaru ze září 1999 (dále „ÚPSÚ“) ve znění pozdějších změn č. 1. až 5

B) plochy veřejné zeleně v intravilánu ZV včetně lokality Z22 (pozemky navrhovatele parc. č. 101/1, 101/4, 101/5, 335/130, vše obec a k.ú. Tachlovice)

ÚP 2022 stanoví pro plochy veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) hlavní využití pro plochy s dřevinami stromového a keřového vzrůstu a pobytové louky. Navrhovatel nesouhlasí s vymezením ploch veřejné zeleně v centru obce představující výměru 3,68 ha, z toho většina ploch v intravilánu je na pozemcích ve vlastnictví navrhovatele jako soukromé osoby. Odpůrkyně je přitom sama vlastníkem pozemku parc. č. 101/2, který je rovněž určen v ploše ZV a jehož výměra představuje pouhých 3874 m². Napadenou částí OOP jsou plochy ZV (a dále zmiňované plochy veřejných prostranství) rozšiřovány na násobně větší plochu na úkor soukromého vlastnictví. Navrhovatel se domnívá, že skutečným důvodem není potřeba zvýšení podílu ploch zeleně, ale diskriminační omezení vlastnictví navrhovatele, který je výlučným vlastníkem těchto ploch, o čemž svědčí, že ÚP 2022 naopak v jiných dosud nevyužitelných lokalitách vymezuje plochy k zástavbě (Z10, Z11, Z12, Z34, Z1, Z2 a Z3). Plocha ZV na parc.č. 335/130 a část plochy Z22 se přitom nachází v centru obce a jejím intravilánu, kde vytvoření široké „nivní“ louky není jistě žádoucí.

Určení Z22 k využití jako plochy veřejné zeleně je faktické využití pouze pro travní plochy s dřevinami a keři a nejasný pojem „pobytové louky“, což je eufemismus pro stávající stav plochy, která není stavebně ani jinak využívána a nachází se zde travní porost a náletové dřeviny. Plocha Z22 byla dosud vymezena jako plocha volné přírody a smíšené zeleně. Plocha ZV na p.č. 335/130 (a nově vzniklý pozemek parc. č. 335/140 třetí osoby) byla dosud určena jako plocha pro sportoviště a občanskou vybavenost. Navrhovatel v rámci svých námitek požadoval začlenění plochy Z22 do areálu přilehlé plochy Z7 pro výstavbu, u plochy ZV na pozemku p.č. 335/130 pak namítal změnu ZV, když počítal s plánovaným a původně přípustným rozšířením sportoviště pro přilehlé tenisové kurty. Zásadní změna možného využití oproti dosud platné regulaci není odůvodněna skutečně konkrétní potřebou veřejné zeleně v obci. Plochy zeleně se nachází v dostatečném rozsahu v obci a jejím okolí, zatímco nové plochy pro sportoviště a občanskou vybavenost návrh zcela postrádá. Odpůrce vymezuje nepřiměřeně rozsáhlé veřejné plochy na pozemcích soukromého vlastníka, aniž by se zabýval nutností tyto plochy udržovat.

Námítce navrhovatele 17. 3. 2020 odpůrce nevyhověl pro ochranu přírody a krajiny a pro nepotřebnost sportovišť či občanskou vybavenost. K opakované námítce odpůrce z 31. 8. 2021 se odpůrce nevyjádřil pro bezpředmětnost v opakovaném projednání, ačkoliv došlo k podstatné změně návrhu k opakovanému veřejnému projednání. Odpůrce se vůbec nevypořádal s námitkou očekávaného stavebního využití p.č. 335/130 v podobě rozšíření stávajícího sportoviště v lokalitě OS.1. Namísto urbanistické koncepce předjímá hospodářský neúspěch třetí osoby při rozšíření kapacity existujícího sportoviště – tenisový areál. Plocha ZV na pozemku 335/130 se nachází v zastavěném území obce, v blízkosti páteřní veřejné komunikace. Odpůrce vymezil nové plochy veřejné zeleně nikoliv z důvodu skutečné veřejné potřeby takové plochy.

Navrhovatel za to, že v této části ÚP 2022 zasahuje do vlastnického práva navrhovatele, aniž by tak odpůrce činil jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Navrhovatel touto žalobou navrhuje zrušení části ÚP 2022 v části grafického vymezení plochy ZV včetně lokality Z22 na pozemcích parc. č. 101/1, 101/4, 101/5, 335/130, vše obec a k.ú. Tachlovice.

C) Hranice regionálního biokoridoru Radotínského potoka RK 1186/TA01 - TA02

Nad rámec nadřazené územně plánovací dokumentace Územního systému ekologické stability Středočeského kraje z 2/2009 ÚP 2022 nedůvodně a nepřiměřeně umísťuje hranice regionálního biokoridoru Radotínského potoka RK 1186/TA01 - TA02, a to v lokalitě Z22 nad povinnou šíří 40 na levém břehu Radotínského potoka, a to v celé části lokality Z22, která přiléhá k lokalitě Z7. Jedná se o část pozemku navrhovatele parc. č. 101/1, 102/3, 102/5, 103 a st. 464. V této části hranice biokoridoru nedrží průběžnou linii 40 m od hranice vodního toku, ale je nedůvodně rozšířena až k hranici zastavitelnou plochy Z7. K tomuto navrhovatel odkazuje na hranici biokoridoru dle hlavního výkresu ÚPSÚ z roku 1999.

Umístění hranice biokoridoru na opačném - pravém břehu Radotínského potoka je zcela nevhodné, když hranice biokoridoru jsou nově umístěny za povolenou a dosud nerealizovanou stavbu hřiště s oplocením na ploše Z25, dále ke stavbě plotu tenisového areálu na pozemku parc. č. 335/114 a zejména na plochu ZV na pozemku parc. č. 335/130, kde však navrhovatel požaduje zachování sportoviště a občanské vybavenosti. Na pravém břehu potoka je biokoridor vzhledem k určení ploch zcela nefunkční a jeho umístění neodůvodněné. Na levém břehu Radotínského potoka v místě lokality Z22 je dostatečná plocha pro funkční umístění biokoridoru a není tak důvodné rozšiřovat hranice biokoridoru i na pravý břeh.

Navrhovatel ve svých opakovaných námitkách požadoval upřesnění hranice biokoridoru dle nadřazené územní dokumentace současně tím, že zbývající plocha lokality Z22 přiléhající k lokalitě Z7 by byla určena jako PV a PVk. Plocha ZV na pozemku navrhovatele 335/130 přiléhající k ploše OS-1 (existující stavba tenisového sportovního areálu na p.č. 335/114) by měla být ponechána nadále pro sportoviště či občanskou vybavenost. V původním určení jako sportoviště či občanské vybavení tato plocha vhodně navazovala na již existující plochy a vybudovaná sportoviště OS1 a OS2 a rovněž tak na uvažovanou výstavbu pro účely bydlení v lokalitě Z7. Odpůrce nezvolil nejvíce šetrný prostředek regulace ve vztahu k cílené ochraně. Cílem regionálního biokoridoru je umožnit migraci všech organismů mezi biocentry, nikoliv jejich trvalou existenci v biokoridoru. Proto jsou i v takovém území přípustné širší možnosti hospodářského využití jako např. dosud možná sportoviště a stavby pro služby.

Rovněž v této části ÚP 2022 má navrhovatel za to, že OOP zasahuje do vlastnického práva navrhovatele, ani by tak odpůrce činil jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Navrhovatel žalobou navrhuje v grafické části ÚP 2022 vzhledem k chybnému určení hranice regionálního biokoridoru zrušení vymezení celé plochy biokoridoru RK 1186/TA01-TA02 na pozemcích parc. č. 101/1, 101/5, 335/130, 102/3, 102/5, 103 a st. 464 vše obec a k.ú. Tachlovice.

Důkaz:

- OOP územní plán obce Tachlovice účinný od 5. 1. 2022 včetně odůvodnění
- výřez z hlavního výkresu územní plán sídelního útvaru ze září 1999 (dále „ÚPSÚ“)

C) Zeleň - přírodního charakteru/krajinná zeleň (ZP) – objekt bývalého pivovaru (pozemky navrhovatele st. 464, p.č. 103, pozemek parc. č. 106, pozemek 107/2, část pozemku 114/1 a část pozemku 114/5)

Plocha ZP zahrnující pozemky navrhovatele parc. č. st. 464, p.č. 103, 106, 107/2 i část pozemku parc. č. 114/1 byla dle ÚPSÚ 2009 dosud určena ke stavebnímu využití pro bydlení příměstské (BI). Ještě v návrhu územního plánu pro společné projednání byla lokalita určena k využití „Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)“, nakonec přes uplatněné připomínky navrhovatele jsou pozemky určeny jako veřejná zeleň. Jedná se přitom o pozemky s bývalým objektem pivovaru a s dosud existujícím historickým sklepením na pozemku parc. č. st. 464 (zastavěná plocha a nádvoří) a související ostatní či manipulační plochy na pozemcích parc. č. 106, 103 a 107/2. Na pozemcích se nenachází hodnotná krajinná, ale pouze náletová zeleň. Vymezení rozsáhlé plochy zeleně nerespektuje historickou podobu a využití krajiny, kdy mimo objektu bývalého pivovaru stával v těchto místech tzv. Hořejší mlýn na Radotínském potoce, jednalo se tedy o území právě pro zemědělskou výrobu a skladování, která do zemědělské krajiny Tachlovic právem náleží. Mapový záznam historických staveb vyplývá z tzv. Císařského povinného otisku stabilního katastru Čech z roku 1840, dále Leteckého měřického snímku z roku 1938, dále z Mapy Evidence nemovitostí pořízené v letech 1965 – 1967 a naposledy z Leteckého měřického snímku z roku 1997. Aktuálně se v místě pozemku parc. č. st. 464 nachází zbořeniště odstraněné nadzemní části původního objektu z důvodu nevyhovující (havarijní) statiky objektů a náletová zeleň, avšak historické sklepy jsou zachovány.

Nevyužívané plochy a stavby historicky určené pro průmyslovou a zemědělskou výrobu mají být dle nadřazené dokumentace k zachování podoby krajiny revitalizovány např. k bydlení, službám, apod. Především však plochy ZP v místě bývalého pivovaru tvoří historický intravilán obce Tachlovice stanovený ke dni 1. 9. 1966 dle vyhlášky č. 97/1966 Sb. Tomuto odpovídal i ÚPSÚ 2009, kdy plocha č.15 zahrnující tyto pozemky byla určena pro individuální bydlení. ÚP 2022 nezákonně vylučuje tyto plochy ze zastavěného území. Pozemky náležícího do intravilánu obce se do zastavěného území obce zahrnují vždy, nezáleží na vyhodnocení odpůrkyně o účelném využití daného území, neboť přináležitost do intravilánu je dána jeho stavem k 1. 9. 1966. Schválením územního plánu nemůže odpůrce měnit rozsah intravilánu, neboť tento plyne ze zákona a jeho vymezení tak územní plán může pouze vzít na vědomí.

Odpůrce se s uplatněnými námitkami navrhovatele vypořádal tak, že značná část původně zastavitelných ploch nebyla využita a je třeba bránit skokovému nárůstu počtu obyvatel v obci. Důvodem změny využití je dle odpůrce nevhodné urbanistické řešení, vybočení ze zastavěného a zastavitelného území a omezení ploch určených k zastavění vzhledem k dosavadnímu nevyužití, a to aniž by se odpůrce zabýval tím, že faktická realizace jakékoliv výstavby v lokalitě Z7 či objektu bývalého pivovaru byla až do vydání ÚP 2022 vyloučena mj. nedostatečnou kapacitou ČOV. Odůvodnění změny zastavitelnosti na ZV v lokalitě bývalého pivovaru omezením nárůstu obyvatel není argumentem urbanistickým a neodpovídá demografickému vývoji a potřebě bydlení. Navrhovatel ve svých námitkách požadoval zachování stavebního určení pro individuální bydlení, nicméně i umístění objektu služeb či zemědělské výroby a skladování by bylo vhodné pro zachování původní podoby krajiny. Urbanistická koncepce zaměřená výlučně na stavby individuálního bydlení a zeleň by byla vhodně doplněná objektem upomínajícím na historii zemědělské výroby, tj. historickou stavbu mlýna a následně pivovaru.

Navrhovatel se domnívá, že výše uvedeným způsobem, kdy odpůrkyně vyloučila dosud možnou zastavitelnost pozemků navrhovatele zasáhla do vlastnického práva navrhovatele, aniž

k tomuto disponuje ústavně legitimním a zákonným důvodem, ale naopak se zjevným projevem libovůle.

Navrhovatel navrhuje v grafické části ÚP 2022 zrušení vymezení plochy ZP v rozsahu areálů bývalého pivovaru tvořeného pozemky parc. č. st. 464, p.č. 103, pozemek p. č. 106, 107/2, část pozemku 114/1 a část 114/5.

Důkaz:

- OOP územní plán obce Tachlovice účinný od 5. 1. 2022 včetně odůvodnění
- územní plán sídelního útvaru ze září 1999 (dále „ÚPSÚ“) ve znění pozdějších změn č. 1. až 5
- mapa historického intravilánu obce Tachlovice ke dni 1. 9. 1966 dle vyhlášky č. 97/1966 Sb.
- aktuální snímek historického sklepení na pozemku parc. č. st. 464
- Císařský povinný otisk stabilního katastru Čech z roku 1840
- Letecký měřický snímek z roku 1938
- Mapa Evidence nemovitostí pořízené v letech 1965 – 1966
- Letecký měřický snímek z roku 1997

D) komunikace podél hřbitova Z30 (PVk) a ochranná zeleň K3 (ZO): pozemek parc. č. 126/1)

K3 ZO je vymezením nového ochranného pásma zeleně podél hřbitovní zdi a tím dochází k posunu území určeného pro zbudování veřejné komunikace v ploše Z30 – PV z místa aktuálního vedení komunikace na nyní zemědělsky využívanou ornou půdu. Tento pozemek parc. č. 126/1 je ve vlastnictví třetí osoby, nicméně územní regulace má podstatný vliv na možnost a způsob využití lokality k zastavění Z7 Pod Svatým Jakubem ve vlastnictví navrhovatele.

ÚPSÚ 2009 rovněž vymezil lokalitu ochranné izolační zeleně ZO 17, ale na druhé straně komunikace, než se nachází hřbitovní zeď. ÚP 2022 nyní bez návaznosti na dosavadní stav a skutečné vedení stávající komunikace stanoví ochranné pásmo izolační zeleně K3 (ZO) podél hřbitovní zdi, a to v šíři zahrnující i stávající vedení komunikace, naopak vlastní těleso komunikace umísťuje dále do místa obdělávané orné půdy. Lokalitu Z30 dále vymezil ÚP2022 jako území řešené regulačním plánem RP1 „Pod svatým Jakubem“, avšak v části f), kterou se stanoví podmínky pro využití území PVk je regulační plán podmínkou pouze pro podmíněně přípustné území v lokalitě Z30.

Uvažovaná komunikace napojující lokalitu Pod Sv. Jakubem Z7 v ploše Z30 (PVk) je umístěna mimo stávající vedení komunikace, a to na pozemku jiného vlastníka, kterým je Římskokatolická farnost Tachlovice. Dle stanoviska KŘ Policie Středočeského kraje z 27. 9. 2017 k PD ÚR navrhovatele je nutné, aby lokalita Pod Sv. Jakubem měla zajištěno dopravní napojení ze dvou směrů, tj. přes komunikaci v ulici Sportovní a dále podél hřbitova k Toskánské návsi na silnici II/0057. Sama odpůrkyně ve svém vyjádření navrhovatel z 11. 9. 2017 požadovala provedení dopravního napojení dle ÚP 2009. Vzhledem k tomuto stanovisku Policie ČR a odpůrkyně a v souladu s dosud platným plánem obce Tachlovice uzavřela navrhovatelka dne 22. 7. 2019 smlouvu o smlouvě budoucí kupní s Římskokatolickou farností Tachlovice za účelem budoucího odkupu části pozemku parc. č. 126/1 v obci a k.ú. Tachlovice, a to odděleného pozemku parc. č. 126/10 dle geometrického plánu č. 548-102/2018 za účelem realizace tohoto severního dopravního napojení.

Dle dohody s vlastníkem oddělený pozemek parc. č. 126/10 zohledňuje umístění stávající komunikace na pozemcích parc. č. 126/1 a 126/3, která je štěrková v šíři 4,5 m, a to podél zdi hřbitova umístěného na p.č. 126/2, resp. s dostatečným odstupem cca 2 m od této zdi. K tomuto také navrhovatel nechal zpracovat projektovou dokumentaci pro ÚŘ Tachlovice II. Etapa respektujícím tento stav. Nové umístění komunikace dle ÚP 2022 nejen nerespektuje stávající

vedení komunikace a původní požadavek obce, ale umísťuje tuto dále do plochy Nzo na úkor bonitní orné půdy spadající do zemědělského půdního fondu. Odpůrce se odmítl s touto námitkou vypořádat s tím, že není žádoucí řešení předjímat a stabilizovat na úrovni územního plánu a odkazuje na regulační plán, ačkoliv ten musí být územnímu plánu podřízen. Změna umístění veřejné komunikace zásadně znemožňuje stavební využití pozemků navrhovatele v lokalitě Z7 (BI.3).

Navrhovatel rovněž nesouhlasí s podmínkou využití pro území Z30 a Z33, kterým je vyhotovení regulačního plánu, a to z důvodů uvedených výše k regulačnímu plánu pro území BI.3. Podrobná regulace území s již existující komunikací není ničím odůvodněna.

V této části ÚP 2022 absentují jakékoliv zákonné důvody pro postup odpůrce a dochází k porušení zásady minimalizace zásahů do práv vlastníka pozemku, na kterém je ochranný pás zeleně a komunikace nově zamýšlena.

Navrhovatel navrhuje zrušení části ÚP 2022 v grafické části v rozsahu plochy K3 ZO – ochranná zeleň na pozemku parc. č. 126/1.

Současně vzhledem k návrhu shora na zrušení požadavku ÚP 2022 na zpracování regulačního plánu navrhovatel navrhuje, aby v části f) textové části pro Veřejná prostranství – komunikace PVk (str. 32 textové části) bylo vypuštěno podmíněné přípustné využití, a to text „využití plochy Z30 PVk za podmínky, že bude vypracován regulační plán“. Mimo důvodů shora rozporující vydání regulačního plánu pro lokalitu BI.3 navrhovatel považuje tuto část ÚP 2022 za formálně chybnou a nesrozumitelnou, neboť v části f) není žádné využití plochy PVk podmíněné vypracováním regulačního plánu, tedy tato podmínka se nevztahuje k žádnému připuštěnému využití.

Důkaz:

- OOP územní plán obce Tachlovice účinný od 5. 1. 2022 včetně odůvodnění
- stanovisko MěÚ Černošice, odbor územního plánování z 11. 7. 2017
- stanovisko odpůrkyně k žádosti o vyjádření k PD pro územní řízení pro stavbu „Tachlovice II. etapa, infrastruktura a komunikace pod sv. Jakubem“ z 11. 9. 2017
- stanovisko KŘP SČK z 27. 9. 2017
- smlouva o smlouvě budoucí kupní uzavřená mezi navrhovatelkou a Římskokatolická farnost Tachlovice dne 22. 7. 2019 včetně příloh – Studie, GP 548-102/2018
- snímek katastrální mapy + ortofotomapy s pozemky parc. č. 126/1, 126/2 a 126/3 s komunikací (komunikace u hřbitova)
- územní plán sídelního útvaru ze září 1999 (dále „ÚPSÚ“) ve znění pozdějších změn č. 1. až 5

E) Z25 – OS.1 tělovýchovná a sportovní zařízení (pozemek navrhovatele p.č. 335/5)

ÚP 2022 stanoví hlavní využití této plochy pro hřiště, dětská hřiště, tenisové kurty, jiné sportovní plochy (minigolf apod.) či koupaliště. Nepřípustné využití je mj. pro „hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučností (například skateboarding, „U rampa“ a další), kapacitní sportovní zařízení zvyšující dopravní zátěž v území s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu,

ÚPSÚ od roku 1999 vymezil pro tyto plochy využití pro sportovní areál, a to otevřená sportovní zařízení či krytá sportovní zařízení bez omezení druhem sportu.

ÚP 2022 tak oproti dosud platné regulaci určuje pro jaké druhy sportů je území využitelné, a to způsobem, který je nepřiměřený zamýšlenému účelu a současně je neurčitý a tedy nesrozumitelný. Není definováno, co se rozumí moderními sporty, co jsou aktivity vykazující zvýšenou hlučností, jakou úroveň hluku území připouští, co jsou kapacitní sportovní zařízení a rozsáhlé plochy pro dopravu v klidu.

Především ÚP 2022 opomíjí fakt, že pro území je vydané platné územní rozhodnutí MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 020492/UR/06/Ky z 22. 12. 2006, které na území umístilo stavbu „Sportovní areál Tachlovice I. etapa“ a dále tak stavební povolení č.j. 08654//08/Ky ze dne 9. 4. 2009, včetně víceúčelového tréninkového hřiště, tribuny a parkovacích míst a stavební povolení č.j. 04771/07/Ky z 30. 4. 2008 pro stavbu tenisového klubu o výšce cca 9,4 m kolaudována rozhodnutím MěÚ Rudná č.j. 0803/09/Ky z 4. 11 2009. V rozporu s tímto ÚP 2022 umístění takových staveb vylučuje, když omezuje výšku jakékoliv stavby limitem 6 m. Nedůvodné je dále stanovení regulativu oplocení do výšky max. 2 m s výjimkou zábrany za brankou fotbalového hřiště. Takový regulativ nedůvodně vylučuje umístění jakéhokoli víceúčelového hřiště pro tenis, volejbal, košíkovou, apod., když tato hřiště vyžadují oplocení všech stran alespoň do výše 4 m. Odpůrce svým regulativem omezuje využití sportoviště pro zcela běžné sporty či aktivity a nezákonně zasahuje do dosud platného práva navrhovatele na využití lokality pro celou šíři dnes běžných sportovních aktivit. Regulativy svým detailním zaměřením umožňují praktické využití pouze pro venkovní fotbalové hřiště. Navrhovatel ve smyslu shora uvedeném podal námitky dne 17. 3. 2020 a opakovaně 31. 8. 2021, kdy se vymezil proti omezení výšky oplocení, sportovních zábran, maximální výšce zástavby, zákazu umístění tribuny pro sportoviště a omezování sportovních aktivit znemožňující komerční využití sportovišť. O námitce z 17. 3. 2020 rozhodl odpůrce mj. tak, že výška zábran u venkovních hřišť nebude omezována a rovněž tak možnost umístění tribuny, což je v rozporu s výsledným zněním ÚP 2022. S námitkou navrhovatele z 31. 8. 2021 se odpůrce nevypořádal pro údajnou nekonkrétnost pro konkrétní typ sportu a s jediným odůvodněním, že výše oplocení je dána výškou oplocení fotbalového hřiště ve venkovském prostoru.

Z těchto důvodů navrhovatel touto žalobou navrhuje zrušení části textu v textové části ÚP 2022 v části f) občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS.1), nepřípustné využití „hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (např. skateboarding, „U rampa“ a další, kapacitní sportovní zařízení, zvyšující dopravní zátěž v území s rozsáhlými plochami v klidu“ a v podmínkách prostorového uspořádání text „oplocení do výšky max. 2 m, zábrany za brankou fotbalového hřiště do výšky max. 6 m, maximální výška zástavby 6,0 m. (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) Výšku 6 m mohou překročit pouze nafukovací haly, které nezakrývají povrch hřišť celoročně“).

Důkaz:

- OOP územní plán obce Tachlovice účinný od 5. 1. 2022 včetně odůvodnění
- územní plán sídelního útvaru ze září 1999 (dále „ÚPSÚ“) ve znění pozdějších změn č. 1. až 5
- územní rozhodnutí MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 020492/UR/06/Ky z 22. 12. 2006
- stavební povolení MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 08654//08/Ky ze dne 9. 4. 2009
- stavební povolení č.j. 04771/07/Ky z 30. 4. 2008
- kolaudační rozhodnutí MěÚ Rudná č.j. 0803/09/Ky z 4. 11 2009.

F) OS.2 – tělovýchovná a sportovní zařízení (pozemek navrhovatele p.č. 335/5 a p.č. st. 421)

Dle ÚP 2022 je v ploše OS.2 občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení možná výstavba sportovního centra s přechodným ubytováním a další přípustné využití. ÚPSÚ od roku 1999 vymezil rovněž pro tyto plochy využití pro sportovní areál, a to otevřená sportovní zařízení či krytá sportovní zařízení bez omezení druhem sportu. Platné územní rozhodnutí MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 020492/UR/06/Ky z 22. 12. 2006 na území umístilo stavbu

„Sportovní areál Tachlovice I. etapa“ včetně objektu SO3 – polyfunkční objekt s možností ubytování. Dle stavebního povolení č.j.08654/08/Ky ze dne 9. 4. 2009 ve znění rozhodnutí o dodatečném povolení stavby č.j. 01844/21/MUR/SU/DJi ze dne 22. 3. 2021 je v lokalitě povolena stavba polyfunkčního objektu, sportovního centra s možností ubytování, parkovacími stánkami, atd. aktuálně před dokončením. Stavba mj. zahrnuje 9 ubytovacích jednotek v 3. NP, 18 ubytovacích jednotek v 2. NP a byt správce v 1.NP.

ÚP 2022 je zmatečný a v rozporu s platným územním rozhodnutím a stavebním povolením, když v části hlavního využití území OS.2 stanoví, že ubytování je možné pouze přechodné. Stavba polyfunkčního objektu byla povolena s možností ubytování bez dalších podmínek. Současně dle § 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území platí závazná definice stavby ubytovacích zařízení a druhů ubytovacích zařízení, kdy právní předpisy nerozlišují stavby přechodného ubytování, ale pouze stavby ubytovacích zařízení.

Dále ÚP 2022 nepřipouští využití stavby ubytovacích kapacit bez vazby na sportovní činnost na navazujících plochách. V této části je územní plán opět v rozporu s platným povolením stavby sportovního centra s možností ubytování a současně se jedná o neurčitou a nadbytečnou podmínku užití plochy, neboť nelze zjistit, co je obsahem podmínky „ubytovací kapacita bez vazby na sportovní činnost na navazujících plochách“. Vztah stavby s ubytováním ke sportovní činnosti je dán již samotným hlavním využitím, kdy je vyloučena jiná stavba, než právě stavba sportovního centra s ubytováním.

V části stanoví podmínky prostorového uspořádání odpůrce nerespektuje vydané územní rozhodnutí a stavební povolení pro stavbu sportovního centra s ubytováním, když povolená stavba se zpevněnými plochami zabírá již více jak 90% plochy pozemků určených k zastavění. Současně poměr zastavěných a zpevněných ploch nelze určit z plochy stavebního pozemku, ale z pozemků, které jsou pro stavbu určeny. Stavebním pozemkem je až právě část pozemku s již umístěnou legální stavbou a zpevněnými plochami, tj. fakticky 100% zastavěná část pozemků. Odpůrce tak stanovil nezákonný a nelogický regulativ „podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 80% v rámci stavebního pozemku“.

Dále navrhovatel považuje za nezákonný regulativ maximální ubytovací kapacitu 20 ubytovacích jednotek pro celou plochu, když platně je povolena stavba celkem o 27 ubytovacích jednotkách plus byt správce. Současně je tento regulativ nejasný, když není zřejmé, co je ubytovací jednotkou, co se rozumí plochou. Dle názoru navrhovatele nelze územním plánem limitovat vnitřní uspořádání staveb stanovením počtu ubytovacích jednotek. Námitce navrhovatele z 17. 3. 2020 odpůrce nevyhověl a toto své rozhodnutí neodůvodnil. Vypořádání námítky se týkalo pouze venkovní části sportovního areálu na ploše Z25- OS.1, nikoliv stavbě umístěné na ploše OS.2. Námitkám z 31. 8. 2021 odpůrce vyhověl pouze úpravou max. výšky zástavby.

Vzhledem k výše uvedenému navrhovatel navrhuje zrušení textové části v části f), která stanoví podmínky využití plochy OS.2 – tělovýchovná a sportovní zařízení na pozemku navrhovatele p.č. 335/5 a p.č. st. 421 v k.ú. a obci Tachlovice vypuštění textu „přechodným“ v části stanoví hlavní využití, dále vypuštění textu „ubytovací kapacity bez vazby na sportovní činnost na navazujících plochách“ a v části stanoví podmínky prostorového uspořádání text: „podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 80 % v rámci stavebního pozemku“ a text „maximální ubytovací kapacita 20 ubytovacích jednotek pro celou plochu“.

Důkaz:

- OOP územní plán obce Tachlovice účinný od 5. 1. 2022 včetně odůvodnění
- územní plán sídelního útvaru ze září 1999 (dále „ÚPSÚ“) ve znění pozdějších změn č. 1. až 5

- územní rozhodnutí MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 020492/UR/06/Ky z 22. 12. 2006
- stavební povolení MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 08654//08/Ky ze dne 9. 4. 2009
- rozhodnutí o dodatečném povolení stavby č.j. 01844/21/MUR/SU/DJi ze dne 22. 3. 2021

G) Plocha veřejných prostranství – plochy veřejných prostranství PV: část pozemku parc. č. 101/1 zasahující do Jakubské návsi a část pozemku parc. č. 101/5, plochy veřejné zeleně: Z21 PV (část pozemku 335/130), Z22 ZV (části pozemku parc. č. 101/5 a část pozemku parc. č. 101/1)

Plochu Z21, která je tvořena částí pozemku parc.č. 335/130 navrhovatele ÚP 2022 vymezil jako plochu veřejných prostranství (PV) a současně tuto plochu částí I) ÚP 2022 vymezil jako plochu veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Tato část pozemku byla dosud určena k využití jako plocha pro sport a rekreaci.

Navrhovatel uplatnil svou námitku z 17. 3. 2020, kdy požadoval zachování dosavadního využití. Odpůrce námitce nevyhověl z důvodů, že se fakticky jedná o plochu využívanou pro setkávání občanů a společenské akce, aniž by se vypořádal s námitkou navrhovatele o tom, že se jedná o soukromý majetek a navrhovatel s takovýmto způsobem užívání neudělil souhlas. Navrhovatel považuje změnu ve způsobu využití plochy za neodůvodněnou. Plocha PV Z21 stejně jako navazující nová plocha ZV na pozemku 335/130 byly dosud určeny jako plochy pro sport a rekreaci a navrhovatel očekával zachování využití tohoto území vzhledem k již realizovaným sportovním stavbám v ploše OS.1. jako plochy v rezervě pro rozšíření kapacit. Odůvodnění vypořádání námitky faktickým užíváním postrádá řádné odůvodnění změny využití plochy, když současně odpůrce pro veřejné užívání nově určil plochy, které dosud sloužily k rozvoji soukromého podnikání s odůvodněním, že nové sportovní plochy nejsou ve veřejném zájmu. Rovněž pak platí, že možnost setkávání občanů a konání společenských akcí není v plochách určených pro sport a rekreaci vyloučena, ba právě naopak.

Jako plochu veřejných prostranství PV ÚP 2022 rovněž vymezil severní část pozemku parc. č. 101/1 navrhovatele přiléhající k Jakubské návsi. Tato plocha byla dosud určena k využití pro výrobu a skladování. Námitku ze dne 17. 3. 2020 odpůrce zamítl s odůvodněním na využívání prostranství pro již bývalou zastávku autobusů (ačkoliv toto bylo odpůrcem přemístěno mimo pozemek navrhovatele) a posezení na lavičkách.

ÚP 2022 v této části postrádá jakékoliv odůvodnění vyváženosti nutného zásahu do vlastnického práva navrhovatele, kdy do ploch veřejné zeleně a veřejných ploch jsou nově přejímány rozsáhlé plochy v soukromém vlastnictví, zvláště pokud jejich podstatná část byla dosud stavebně využitelná a ÚP 2022 tak zcela postrádá jakékoliv odůvodnění takové diskontinuity v územním plánování. Změna využití plochy PV na části p.č. 101/1 a plochy PV na části p.č. 335/130 odporuje legitimnímu očekávání navrhovatele v zachování dosavadní využitelnosti pozemků.

Současně v části f) textové části ÚP 2022 se stanoví, že podmíněně přípustné využití plochy Z21 PV – veřejná prostranství je možné jen za podmínky vypracování územní studie. Plochy PV mají stanovené hlavní a přípustné využití, v části podmíněně přípustné využití textová část pro PV nestanoví žádné, pouze bez uvedení dalšího využití uvádí podmínku zpracování územní studie, což navrhovatel považuje za formálně chybné a navrhuje tak zrušení této textové části ÚP 2022. Současně v textové části h) vymezující plochy, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie není plocha Z21 PV uvedena, ani stanovení podmínky zpracování územní studie pro plochu Z21 PV nevyplývá z grafické části – výkresu základního členění. Stanovení podmínky podmíněně přípustného využití plochy Z21 PV je tak zmatečné. **Z těchto důvodů navrhovatel navrhuje v grafické části ÚP 2022 zrušení vymezení plochy Z21 PV na pozemku p.č. 335/130, dále plochy PV na části pozemku p.č. 101/1 a části pozemku p.č. 101/5, v textové části pak vypuštění podmínky zpracování územní studie**

pro plochu Z21 PV a v části I) textové části, kterou se vymezují veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství vypuštění plochy Z21 PV na části pozemku parc. č. 335/130, dále plochy Z2O PV na části pozemku parc. č. 101/5 a rovněž plochy Z22 ZV na části pozemku parc. č. 101/5 a na části pozemku parc. č. 101/1. V textové části I) ÚP 2022 je také navrhováno zrušení vymezení veřejného prostranství v rozsahu „pořad. číslo 4 část pozemku zasahující do Jakubské návsi část pozemku parc. č. 101/1“, dále „pořad. č. 8 část pozemku využívaná jako veřejné prostranství na části pozemku 335/130“ a dále „pořad. č. 9. část pozemku, na které leží ulice Sportovní na části pozemku parc. č. 335/130.“

Důkaz:

- OOP územní plán obce Tachlovice účinný od 5. 1. 2022 včetně odůvodnění
- územní plán sídelního útvaru ze září 1999 (dále „ÚPSÚ“) ve znění pozdějších změn č. 1. až 5

IV.

Shrnutí důvodů nezákonnosti OOP

O všech podaných námitkách a připomínkách navrhovatele byl odpůrce v procesu schválení OOP povinen rozhodnout a své rozhodnutí řádně zdůvodnit, což neučinil. Z ÚP 2022 vyplývá, že ačkoliv odpůrce obdržel opakovaně námítky navrhovatele, absentuje v OOP řádné odůvodnění, z jakého důvodu obec považuje námítky navrhovatele za nedůvodné, proč skutečnosti uváděné navrhovatelem nejsou správné či rozhodné. Naopak odpůrce namísto řádného odůvodnění ve vztahu k tvrzené skutečnosti uvádí pouze obecná tvrzení bez vztahu k uplatňované námitce a zejména konkrétně řešené lokalitě.

Navrhovatel výše uvádí rovněž důvody, proč je ÚP 2022 v konkrétních částech nezákonný či nepřezkoumatelný pro nesrozumitelnost a nesoulad mezi jednotlivými textovými částmi – viz. zejména požadavek na zpracování regulačního plánu pro lokality Z7, Z30 a Z33. Zatímco v části f) ÚP 2022, kterou se stanoví podmínky pro využití ploch je pro tyto lokality rozhodování v území a výstavba podmíněna zpracováním a účinností regulačního plánu pouze pro podmíněčně přípustné využití, pro hlavní a přípustné využití ÚP 2022 tuto podmínku nestanoví. Oproti tomu v části i) ÚP 2022 se uvádí, že zpracování regulačního plánu je podmínkou využití území Z7, Z30 a Z33 vždy (nejen pro podmíněčně přípustné využití), čemuž odpovídá výkres Základní členění území. V takto podstatné podmínce využití území jsou jednotlivé části ÚP 2022 v zásadním rozporu a pro svou neurčitost a zmatečnost nezákonné.

Navrhovatel dále považuje obsah ÚP 2022 za nezákonný, a to s ohledem nepřiměřeně podrobné regulativy plochy BI.3 a zadání regulačního plánu RP1 „Pod svatým Jakubem“, které nepřipustně omezují vlastnické právo navrhovatele spočívající ve způsobu stavebního využití území nad zákonný rámec obsahu územního plánu. Současně, jak je podrobně vymezeno shora, jsou tyto regulativy neurčité a nesrozumitelné, tedy nesplňují zákonné náležitosti pro opatření obecné povahy.

Z obsahů územního plánu a regulačního plánu uvedených v přílohách vyhlášky o územně analytických podkladech lze dovodit, že i relativně konkrétnější stanovení regulace zástavby již v územním plánu jsou přípustné, ale jen v určité míře odpovídající cílům územního či regulačního plánu, tedy např. stanovením max. výšky zástavby, zastavitelné plochy či maximální podlažností. Požadavky na přesnou podlažnost, počet parkovacích míst, počet jednotek ve stavbách (tedy vnitřní uspořádání staveb) jsou již nepřipustně omezující a neodpovídají cílům územního plánování.

ÚP 2022 nezákonně vymezil některé nové lokality k zastavění, ačkoliv další zastavitelné plochy je dle § 55 odst. 3 StŘ možné vymezit pouze na základě prokázání jejich potřeby, což v ÚP 2022 absentuje.

Vyloučení stavební využitelnosti lokality Z22-ZV a přilehlé plochy ZV, plochy ZV na pozemku 335/130, ploch ZP tzv. „bývalý pivovar“ ale i změna regulativů v lokalitě Z7 a souvisejících Z30 a dalších shora uvedených měnících podstatně dosavadní stavební využitelnost pozemků navrhovatele jsou změnami, kteře jsou v rozporu se zásadou legitimního očekávání a zachování kontinuity regulace území. Takto podstatné změny se navíc nezakládají na urbanistické koncepci či potřebě uspořádání krajiny, ale jsou účelově namířené pouze vůči navrhovateli s údajným veřejným zájmem snížit nárůst obyvatel obce. Rovněž argument obce o dosavadním nevyužití pozemků dle dosud platné územně plánovací regulace neobstojí, když odpůrce vědomě ignoruje důvody, proč tyto plochy nemohly být dosud stavebně využity, a které spočívaly v nedostatečně rozvinuté infrastruktuře obce za současné neochoty obce tyto veřejné kapacity navýšit právě z důvodu možnému bránění dalšímu stavebnímu rozvoji obce. V odůvodnění ÚP 2022 na str. 116 pak odpůrce uvádí, že prověřil „požadavek na rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení v lokalitě bývalého pivovaru s negativním výsledkem“. Odpůrce zcela opomenul, že se požadavek navrhovatele uvedený v opakovaných námitkách nespočíval v rozšíření, tj. stanovení nových zastavitelných ploch, ale jejich zachování. Navrhovatel požadoval respektování ÚPSÚ 2009, který pro tuto lokalitu stavební využití právě pro bydlení umožňoval a rovněž tak i historický intravilán, zatímco odpůrce zde umístil plochy zeleně přírodního charakteru. Navíc, pokud jde o tuto lokalitu bývalého pivovaru, odchýlil se odpůrce se od nadřazené dokumentace a Zadání územního plánu, které v části A.1.1 upřesňuje požadavky z Politiky územního rozvoje ČR 2008 (PÚR) mj. tak, že ukládá povinnost vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných ploch a areálů.

Rovněž ÚP 2022 ve shora napadených částech nerespektuje Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), které mj. určuje zásadu udržitelného rozvoje území a současně zpřesňuje vymezení rozvojové oblasti OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“ dle PÚR na území Středočeského kraje ve správním obvodu ORP Černošice. Ačkoliv odpůrce na str. 14 odůvodnění OOP konstatuje, že obec Tachlovice je součástí Metropolitní rozvojové oblasti Praha, již není zřejmé, jak se s tímto požadavkem nadřazeného dokumentace v rámci přijetí ÚP 2022 vypořádal. Navrhovatel je názoru, že odpůrce nevyváženě převzal z nadřazené dokumentace pouze ty zásady, které vyhovují jeho představě o minimálním stavebním rozvoji obce a především představě o zachování vesnického rázu obce s převládajícím důrazem na respektování kulturních hodnot, aniž by zohlednil požadavky nadřazené dokumentace na charakter rozvojové oblasti OB1 dle ZÚR. ZÚR přitom jako úkol pro územní plánování v rozvojové oblasti OB1 stanoví povinnost v územním plánování řešit vzájemné vazby veřejné infrastruktury, koordinovat rozvoj a využití území Prahy a Středočeského kraje a řešit suburbanizaci.

Rovněž odpůrce nedodržel zásadu ZÚR pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, a to konkrétně zásadu pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití volných ploch vymezených v zastavitelném území. ÚP 2022 šel opačnou cestou a z volných rozvojových ploch dosud vymezených ÚPSÚ 2009 učinil plochy zeleně či jejich využití pro smíšenou či bytovou zástavbu omezil.

Je pochopitelné, že přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, přesto pořizovatel územního plánu musí respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Došlo-li k tomu, že jsou výrazně redukovány stávající zastavitelné (avšak dosud nezastavěné) plochy, přičemž současně jsou vymezovány v jiné části území plochy s tímž způsobem využití, je třeba takový postup řádně, racionálně a transparentně zdůvodnit, což odpůrce neučinil. Obdobně musí být řádně a přezkoumatelně odůvodněny rozsáhlé a podrobné

podmínky prostorového uspořádání, aby byly rozptýleny pochybnosti o libovůli při rozhodování o přijetí nového územního plánu, což odpůrce ve svém vypořádání s námitkami ani v jiné části ÚP 2022 neprovedl. Současně odpůrce v jiných lokalitách naopak stavební využitelnost pro výstavbu BI.1 nově umožnil či umožňuje za výhodnějších podmínek, čímž poškodil vlastnické zájmy navrhovatele. Pokud jde o nové lokality poukazuje navrhovatel na plochy Z1 (pozemky 167/1, 167/3, 167/18, 167/28, 170/65, 170/70, 550), Z2 (pozemky parc. č. 170/74, 170/75), Z3 (pozemek 143/13), Z10 (p.č. 328/1), Z11 (pozemky p.č. 84/1, 84/6, a 84/7) a Z34 (321/1) v celkové výměře 33.367 m² nacházející v okrajových částech obce, které byly dosud v území využitelné jako trvalé travní porosty či orná půda a takto i využívány. Tyto plochy jsou přitom v okrajových částech obce, ačkoliv ÚP 2022 si klade za cíl zamezit srůstání obce s okolními sídly. V rozporu se skutečností ÚP 2022 uvádí, že nové plochy pro výstavbu vymezuje pouze v místech proluk či, že se nejedná o plochy zeleně či orné půdy. Zábor ZPF mimo zastavěné území u těchto ploch vyplývá z odůvodnění ÚP 2022 – tabulka „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF“. Odpůrce se v rámci vypořádání s touto námitkou navrhovatele z 17. 3. 2020, že ho návrh takto nedůvodně diskriminuje, vyjádřil tak, že v území nelze zamezit určitému vývoji a rovněž, že důvodem je značné nevyužití těchto dosud zastavitelných ploch. Tedy opět nevzal v potaz důvody, proč tak navrhovatel dosud nemohl učinit, a to pro nedostatečnou infrastrukturu obce včetně ČOV a negativní stanovisko odpůrce znemožňující stavební využití.

Ani zdůvodnění regulace ploch ZV ochranou území vedením regionálního biokoridoru neobstojí, když odpůrce vymezil plochy zeleně na rozsáhlejší území, než vyplývá z nadřazené územní dokumentace, čímž porušil zásadu minimalizace zásahu do vlastnického práva.

Navrhovatel si je vědom toho, že v procesu schvalování a vydávání územního plánu dochází ke střetům mezi veřejnými zájmy a leckdy protichůdnými soukromými zájmy. Nicméně i právo obce regulovat své území je limitováno požadavky zákona na proces a výslednou podobu tohoto opatření obecné povahy. Navrhovatel má za to, že omezení, která jsou předmětných OOP stanovena pro nemovitosti v jeho vlastnictví jsou nedůvodná, nepřiměřená a nezákonně omezují jeho vlastnická práva. Těmito omezeními byl vytvořen zjevný nepoměr mezi využitím území dle ÚP 2022 a omezením vlastnického práva navrhovatele.

Dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu do vlastnického práva je nezbytnou podmínkou zákonnosti jakéhokoli opatření obecné povahy včetně územního plánu dle judikatury Nejvyššího správního soudu ČR. Dovoleno je pouze takový zásah, který není diskriminační, vylučuje znaky užití libovůle, musí splňovat požadavek na zákonnost cíle, o který je usilováno, omezení musí být provedeno pouze v nezbytné míře a zvolen nejšetrnější z možných způsobů vedoucích k rozumně zamýšlenému cíli

Je přitom zjevné, že jakákoliv změna zastavitelného území na nezastavitelné či podstatné omezení typu výstavby je mimořádně citlivým zásahem do vlastnického práva navrhovatele, zejména není-li respektován princip zachování kontinuity územního plánování a legitimního očekávání podstatné neměnnosti dosud platné regulace.

ÚP 2022 výše citovaným podmínkám přípustnosti zásahu do vlastnického práva v částech dotčených touto žalobou nevyhověl.

ÚP 2022 zcela v odůvodnění postrádá úvahu odpůrce nad vyvážením veřejného zájmu a zájmů navrhovatele jako vlastníků pozemku. Celé opatření obecné povahy je zpracováno jednostranně za účelem obrany území před téměř jakýmkoliv rozvojem se zvláštním důrazem na nemožnost rozvoje pozemků ve vlastnictví navrhovatele. Ačkoliv se územní plán zaštiťuje zachováním vesnického rázu obce, ten v tuto chvíli díky různorodosti zástavby v posledních desetiletích již neexistuje a je již příměstským sídlem. Veřejným zájmem přitom není jen zájem skupiny stávajících obyvatel a vlastníků nemovitostí na minimálním rozvoji území, ale i zájem vlastníků nemovitostí na přiměřeném a kontinuálním rozvoji území pro účely bydlení a služeb.

Důkazy: shora

V.

Navrhovatel tak s ohledem na shora uvedené navrhuje, aby soud rozhodl o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2021 – Územní plán Tachlovice vydaný zastupitelstvem obce Tachlovice na svém zasedání dne 20. 12. 2021 pod usnesením č. 3., takto:

I. Zrušuje se v textové části f) stanovící podmínky pro využití plochy Bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (BI.3) v části Nepřípustné využití text „*bytové domy, ubytovací zařízení*“.

II. Zrušuje se v textové části f) stanovící podmínky pro využití plochy Bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (BI.3) v části Podmíněně přípustné využití text: „*rozhodování v území a výstavba je podmíněna zpracováním a vydáním regulačního plánu a nabytím jeho účinnosti*“.

III. Zrušuje se v textové části f) stanovící podmínky pro využití plochy Bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (BI.3) v části Podmínky prostorového uspořádání text „*max. výška zástavby 10,0 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy), Rodinné domy budou mít jedna nadzemní podlaží a podkroví. V ploše smí být maximálně 14 řadových rodinných domů nebo dvojdomů (rozumí se 14 sekcí s vlastním č.p., nikoliv bloků stavebně spojených domů), podíl zastavěných podíl zastavěných a zpevněných ploch:- na pozemcích izolovaných rodinných domů max. 30 %, - na pozemcích koncových sekcí řadových domů max. 35 %, - na pozemcích středových sekcí řadových domů max. 45 %, podíl zastavěných ploch: - na pozemcích izolovaných rodinných domů max. 20%, - na pozemcích koncových sekcí řadových domů max. 25 %, - na pozemcích středových sekcí řadových domů max. 35 %, výměra pozemků pro 1 RD: pro izolované rodinné domy s jednou bytovou jednotkou min. 1000 m², s dvěma bytovými jednotkami min. 1250 m², s třemi bytovými jednotkami min. 1500 m², pro vnitřní sekce řadové zástavby 280 m², koncové domy řadové zástavby a RD v rámci dvojdomů 450 m², řadové domy a dvojdomy budou mít vždy pouze jednu bytovou jednotku, nároky na dopravu v klidu: Na jednu bytovou jednotku obytné plochy do 80 m² budou na vlastním pozemku vymezena minimálně dvě odstavná stání, Na jednu bytovou jednotku obytné plochy nad 80 m², budou na vlastním pozemku vymezena minimálně tři odstavná stání“.*

IV. Zrušuje se v textové části f) stanovící podmínky pro využití plochy Bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (BI.3) v části Podmíněně přípustné využití text: „*a doložena technická nemožnost intenzifikace obecní ČOV na ploše TI-technická infrastruktura-inženýrské sítě*“ vymezené pro obecní ČOV v Územním plánu“.

V. Zrušuje se v textové části f) stanovící podmínky pro využití plochy Veřejná prostranství – komunikace (PVk) v části Podmíněně přípustné využití: „*využití plochy Z30 PVk za podmínky, že bude vypracován regulační plán*“.

VI. Zrušuje se v textové části f) stanovící podmínky pro využití plochy Veřejná prostranství (PV) v části Podmíněně přípustné využití text „*Z21 PV*“.

VII. Zrušuje se v textové části f) stanovící podmínky pro využití plochy Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS.1), v části Nepřípustné využití text: „*hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (např. skateboarding, „U*

rampa“ a další, kapacitní sportovní zařízení, zvyšující dopravní zátěž v území s rozsáhlými plochami v klidu“.

VIII. Zrušuje se v textové části f) stanovící podmínky pro využití plochy Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS.1) v části Podmínky prostorového uspořádání text: *„oplocení do výšky max. 2 m, zábrany za brankou fotbalového hřiště do výšky max. 6 m, maximální výška zástavby 6,0 m. (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) Výšku 6 m mohou překročit pouze nafukovací haly, které nezakrývají povrch hřišť celoročně)“.*

IX. Zrušuje se v textové části f) stanovící podmínky využití plochy Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení OS.2 v části textu Hlavní využití text *„přechodným“*; v části stanovící Nepřípustné využití text *„ubytovací kapacity bez vazby na sportovní činnost na navazujících plochách“*; v části stanovící Podmínky prostorového uspořádání text: *„podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 80% v rámci stavebního pozemku“* a text *„maximální ubytovací kapacita 20 ubytovacích jednotek pro celou plochu“.*

X. Zrušuje se textová část i), kterou se vymezují plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu a to *celý text uvedený pod nadpisem včetně „Zadání Regulačního plánu RP1 „Pod svatým Jakubem“.*

XI. Zrušuje se v grafické části vymezení plochy regionálního biokoridoru ÚSES RK 1186/TA01-TA02 na pozemcích parc. č. 101/1, 101/5, 335/130, 102/3, 102/5, 103 a st. 464 vše obec a k.ú. Tachlovice.

XII. Zrušuje se v grafické části vymezení plochy Veřejné prostranství – veřejná zeleň (ZV) na pozemcích parc. č. 101/1, 101/4 101/5, 335/130, vše obec a k.ú. Tachlovice.

XIII. Zrušuje se v grafické části vymezení plochy Zeleň – přírodního charakteru/krajinná zeleň ZP na pozemcích parc. č. st. 464, parc. č. 103, parc. č. 106, parc. č. 107/2 a části pozemku parc. č. 114/1, část 114/5 vše obec a k.ú. Tachlovice.

XIV. Zrušuje se v grafické části vymezení plochy Zeleň – ochranná a izolační (ZO) v lokalitě K3 na pozemku parc. č. 126/1 v obci a k.ú. Tachlovice.

XV. Zrušuje se v grafické části vymezení plochy RP1, ve které je rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

XVI. Zrušuje se v grafické části vymezení plochy Z21 PV na části pozemku p.č. 335/130 v obci a k.ú. Tachlovice.

XVII. Zrušuje se v grafické části vymezení plochy PV na části pozemku p.č. 101/1 a na části pozemku p.č. 101/5 vše v obci a k.ú. Tachlovice.

XVIII. Zrušuje se v textové části l) vymezení plochy Z21 PV na části pozemku parc. č. 335/130 v obci a k.ú. Tachlovice jako veřejného prostranství.

XIX. Zrušuje se v textové části l) vymezení plochy Z2O PV na části pozemku parc. č. 101/5 v obci a k.ú. Tachlovice jako veřejného prostranství.

XX. Zrušuje se v textové části l) vymezení plochy Z22 ZV na části pozemku parc. č. 101/5 a na části pozemku parc. č. 101/1 vše v obci a k.ú. Tachlovice jako veřejné prostranství, veřejná zeleň.

XXI. Zrušuje se v textové části l) část textu vymezující veřejné prostranství, a to v rozsahu textu pod poř. číslem „část pozemku zasahující do Jakubské návsi, část pozemku parc. č. 101/1“, dále pod pořad. čís. 8 „část pozemku využívaná jako veřejné prostranství na části pozemku 335/130“ a dále pod pořad. č. 9 „část pozemku, na které leží ulice Sportovní na části pozemku parc. č. 335/130.“ vše v obci a katastrálním území Tachlovice.

ALBET spol. s r. o.

Přílohy:

- LV 274 pro obec a k.ú. Tachlovice
- snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků navrhovatele
- stanovisko MěÚ Černošice, odbor územního plánování z 11. 7. 2017
- stanovisko odpůrkyně k žádosti o vyjádření k PD pro územní řízení pro stavbu „Tachlovice II. etapa, infrastruktura a komunikace pod sv. Jakubem“ z 11. 9. 2017
- stanovisko Vodovody a kanalizace Beroun, a.s. z 1. 9. 2017
- stanovisko Vodovody a kanalizace Beroun, a.s. z 19. 11. 2018
- výřez u hlavního výkresu ÚPSÚ (hranice biokoridoru)
- mapa historického intravilánu obce Tachlovice ke dni 1. 9. 1966 dle vyhlášky č. 97/1966 Sb.
- aktuální snímek historického sklepení na pozemku parc. č. st. 464
- Císařský povinný otisk stabilního katastru Čech z roku 1840
- Letecký měřický snímek z roku 1938
- Mapa Evidence nemovitostí pořízené v letech 1965 – 1966
- Letecký měřický snímek z roku 1997
- stanovisko KŘP SČK z 27. 9. 2017
- smlouva o smlouvě budoucí kupní uzavřená mezi navrhovatelkou a Římskokatolická farnost Tachlovice dne 22. 7. 2019 včetně příloh – Studie, GP 548-102/2018
- snímek katastrální mapy + ortofotomapy s pozemky parc. č. 126/1, 126/2 a 126/3 s komunikací (komunikace u hřbitova)
- územní rozhodnutí MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 020492/UR/06/Ky z 22. 12. 2006 (sportovní areál)
- stavební povolení MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 08654//08/Ky ze dne 9. 4. 2009 (sportovní centrum s ubytováním)
- stavební povolení č.j. 04771/07/Ky z 30. 4. 2008 (Tenis)
- kolaudační rozhodnutí MěÚ Rudná č.j. 0803/09/Ky z 4. 11 2009 (Tenis)
- rozhodnutí o dodatečném povolení stavby č.j. 01844/21/MUR/SU/DJi ze dne 22. 3. 2021 (změna sportovní centrum s ubytováním)

Krajský soud v Praze
nám. Kinských 234
150 00 Praha 5 - Smíchov

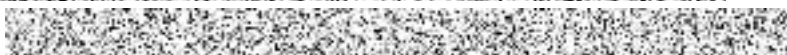
naše zn.: 10497

V Praze dne 21. 12. 2022

Navrhovatel:



právně zastoupen:



Odpůrce: **Obec Tachlovice**, IČ: 00233871, sídlem Tachlovice čp. 8, PSČ 252 17

**návrh dle § 101a zák. č. 150/2002 s.ř.s.
na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2021 – Územního plánu Tachlovice
vydané zastupitelstvem obce Tachlovice na svém zasedání dne 20. 12. 2021**

*datová zpráva
plná moc
přílohy dle textu
soudní poplatek bude uhrazen k výzvě soudu*

I.

Podmínky řízení

Zastupitelstvo obce Tachlovice vydalo na svém zasedání dne 20. 12. 2021 usnesením č. 3 Územní plán Tachlovice jako opatření obecné povahy č. 1/2021 (dále jen „ÚP 2022“ nebo „OOP“ nebo „územní plán“). Dle nedatovaného oznámení pořizovatele územního plánu o zveřejnění údajů o vydaném Územním plánu Tachlovice tento nabyl účinnosti dne 5. 1. 2022. ÚP 2022 byl zveřejněn na webu obce Tachlovice v sekci územní plánování (https://www.tachlovice.cz/html/uzemni_plan/UP-Tachlovice/UP_Tachlovice_Text.pdf). Takto zveřejněná podoba však neobsahuje v textové části Záznam o účinnosti v rozporu s § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb. údaj o datu nabytí účinnosti ÚP, otisk úředního razítka a podpis oprávněné osoby pořizovatele.

Navrhovatel je na základě kupní smlouvy ze dne 8. 6. 2021 a kupní smlouvy z 2. 11. 2021 výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 374; jehož součástí je jiná stavba, dále pozemku parc. č. st. 375, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 286 v části obce Tachlovice a dále pozemku parc. č. 335/114 a 335/140, jak zapsáno na LV 729 pro obec a katastrální území Tachlovice. Územním rozhodnutím MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 020492/UR/06/Ky z 22. 12. 2006 bylo na pozemcích mj. povoleno umístění stavby SO1 tenisový klub a 4 tenisové kurty. Stavebním povolením MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04771/07/Ky z 30. 4. 2008 byla na pozemcích povolena stavba novostavby tenisového klubu objekt SO1 zahrnující jednopodlažní objekt tenisového klubu navýšený ve středové části o jedno podlaží, 3 ubytovací jednotky, 4 tenisové kurty, technický objekt (sklad) a další. Kolaudační souhlas se stavbou byl vydán MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04803/09/Ky z 4. 11. 2009.

Navrhovatel byl vydáním předmětného opatření obecné povahy dále rozvedeným způsobem nedůvodně zkrácen na svých vlastnických právech. Navrhovatel, resp. jeho právní předchůdce svá práva důsledně uplatňoval již v procesu pořízení a schvalování OOP podáním námítky, jak je rozvedena dále. Navrhovatel je tedy ve smyslu § 101a odst. 1 zák. č. 150/2002 Sb. (dále jen s.ř.s.) aktivně legitimovaným k podání tohoto návrhu na zrušení části opatření obecné povahy. Odpůrcem v řízení o zrušení územního plánu podle § 101a s. ř. s. je obec Tachlovice, jejíž zastupitelstvo územní plán vydalo (viz. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009-120).

Důkaz:

- OOP územní plán obce Tachlovice účinný od 5. 1. 2022 včetně odůvodnění
- LV 729 pro obec a k.ú. Tachlovice
- snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků navrhovatele
- územním rozhodnutí MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 020492/UR/06/Ky z 22. 12. 2006
- stavební povolení MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04771/07/Ky z 30. 4. 2008
- kolaudační souhlas se stavbou MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04803/09/Ky z 4. 11. 2009
- námítka společnosti ALBET spol. s r. o. z 17. 3. 2020
- připomínky k návrhu územního plánu společnosti ALBET spol. s r. o. ze dne 5. 1. 2018

II.

Postavení navrhovatele

K návrhu územního plánu z ledna 2020 pro veřejné projednání konané dne 11. 3. 2020 podal právní předchůdce navrhovatele – předchozí vlastník nemovitostí shora společnost ALBET spol. s r. o. námítky dne 17. 3. 2020, se kterými se odpůrce vypořádal, jak uvedeno dále.

Využití území do nabytí účinnosti ÚP Tachlovice z 5. 1. 2022 podléhalo Územnímu plánu sídelního útvaru ze září 1999 (dále „ÚPSÚ“) ve znění pozdějších změn č. 1. až 5.

Důkaz:

- OOP územní plán obce Tachlovice účinný od 5. 1. 2022 včetně odůvodnění
- LV 729 pro obec a k.ú. Tachlovice
- snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků navrhovatele
- územním rozhodnutí MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 020492/UR/06/Ky z 22. 12. 2006
- stavební povolení MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04771/07/Ky z 30. 4. 2008
- kolaudační souhlas se stavbou MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04803/09/Ky z 4. 11. 2009
- námitka společnosti ALBET spol. s r. o. z 17. 3. 2020
- připomínky k návrhu územního plánu společnosti ALBET spol. s r. o. ze dne 5. 1. 2018

III. Předmět žaloby

A) plocha OS.1 občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (pozemek navrhovatele p.č. 335/114)

ÚP 2022 stanoví hlavní využití této plochy pro hřiště, dětská hřiště, tenisové kurty, jiné sportovní plochy (minigolf apod.) či koupaliště. Nepřípustné využití je mj. „kapacitní sportovní zařízení zvyšující dopravní zátěž v území s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu“ a „byty, ubytovací zařízení“.

Navrhovatel je názoru, že ÚP 2022 je v této části neurčitý a tudíž nesrozumitelný, neboť je nejasné, co jsou kapacitní sportovní zařízení a rozsáhlé plochy pro dopravu v klidu.

Podmínky prostorového uspořádání pak stanovují max. výšku oplocení 2 m a maximální výšku zástavby 6,0 m.

Především ÚP 2022 opomíjí fakt, že pro území je vydané platné územní rozhodnutí MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 020492/UR/06/Ky z 22. 12. 2006, kterým bylo na pozemcích mj. povoleno umístění stavby SO1 tenisový klub a 4 tenisové kurty. Stavebním povolením MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04771/07/Ky z 30. 4. 2008 byla na pozemcích povolena stavba novostavba tenisového klubu objekt SO1 zahrnující jednopodlažní objekt tenisového klubu navýšený ve středové části o jedno podlaží, 3 ubytovací jednotky, 4 tenisové kurty, technický objekt (sklad) a další. Kolaudační souhlas se stavbou byl vydán MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04803/09/Ky z 4. 11. 2009 a zahrnuje mj. stavbu tenisového klubu o výšce cca 9,4 m. Jak uvedeno dále, je tedy v ploše umístěna stavba tenisového klubu, která značně převyšuje výškový limit stavby daný nově ÚP 2022, dále 3 ubytovací jednotky a rovněž 4 tenisové kurty, které svou standardní výškou oplocení překračují limit ÚP 2022 pro výšku oplocení max. 2 m (realizovaná výška sousedního oplocení tenisových kurtů je ve standardní výšce 4 m). Odpůrce uvádí, že důvodem vyloučení dosud možného způsobu podmínek využití plochy je zachování kvalitního obytného prostředí a klidného bydlení v okolí sportovních ploch a neexistence potřeby kapacitních sportovních zařízení. Takové důvody jsou však zcela irelevantní, když území je již stabilizované pro existující výstavbu.

Navrhovatel ve smyslu shora uvedeném podal námitky dne 17. 3. 2020, kdy upozornil na nerespektování pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení a vymezil se proti omezení výšky oplocení, výšky zástavby a nemožnosti umístění stavby bytů a ubytovacích kapacit z důvodu vyloučení rozvoje komerčního využití existujícího sportoviště. O námitce z 17. 3. 2020 rozhodl odpůrce mj. tak, že výška zábran u venkovních hřišť nebude omezována. Oplocení mělo být možné realizovat v míře odpovídající standardní hrací ploše, avšak toto vypořádání s námitkou je v rozporu s výsledným zněním ÚP 2022, které bez konkrétního

důvodu omezuje výšku oplocení. S námitkou týkající se nepřipustného využití pro „kapacitní sportovní zařízení a byty a ubytovací zařízení (ve smyslu vazby na sportovní činnost) a námitkou týkající se výšky stavby se odpůrce nevypořádal vůbec a ÚP 2022 je v této části nepřezkoumatelný pro absenci důvodů.

Z těchto důvodů navrhovatel touto žalobou navrhuje zrušení části textu v textové části ÚP 2022 v části f) občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS.1), nepřipustné využití „kapacitní sportovní zařízení, zvyšující dopravní zátěž v území s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu, byty, ubytovací zařízení“ a v podmínkách prostorového uspořádání text „oplocení do výšky max. 2 m, zábrany, maximální výška zástavby 6,0 m. (měreno od paty stavby po hřeben střechy) Výšku 6 m mohou překročit pouze nafukovací haly, které nezakrývají povrch hřišť celoročně)“.

Důkaz:

- územní plán sídelního útvaru ze září 1999 (dále „ÚPSÚ“) ve znění pozdějších změn č. 1. až 5
- OOP územní plán obce Tachlovice účinný od 5. 1. 2022 včetně odůvodnění
- LV 729 pro obec a k.ú. Tachlovice
- snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků navrhovatele
- územním rozhodnutí MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 020492/UR/06/Ky z 22. 12. 2006
- stavební povolení MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04771/07/Ky z 30. 4. 2008
- kolaudační souhlas se stavbou MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04803/09/Ky z 4. 11. 2009
- námitka společnosti ALBET spol. s r. o. z 17. 3. 2020
- připomínky k návrhu územního plánu společnosti ALBET spol. s r. o. ze dne 5. 1. 2018

B) plocha veřejné zeleně v intravilánu ZV (pozemek navrhovatele parc. č. 335/140 obec a k.ú. Tachlovice)

ÚP 2022 stanoví pro plochy veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) hlavní využití pro plochy s dřevinami stromového a keřového vzrůstu a pobytové louky. Pozemek p.č. 335/140 ve vlastnictví navrhovatele byl dle ÚPSÚ 2009 určen k využití jako sportoviště a občanská vybavenost. Vzhledem k tomu, že navrhovatel je vlastníkem sportovního areálu s tenisovým klubem a 4 tenisovými kurty na sousedním pozemku p.č. 335/14 počítal s plánovaným rozšířením sportoviště právě na navazujícím pozemku p.č. 335/140. Zásadní změna možného využití oproti dosud platnému územnímu plánu není odůvodněna skutečně konkrétní potřebou veřejné zeleně v obci a v této ploše. Plochy zeleně se nachází v dostatečném rozsahu v obci a jejím okolí, zatímco nové plochy pro sportoviště a občanskou vybavenost či pro rozvoj stávajících sportovišť ÚP 2022 zcela postrádá.

Odpůrce celkovým rozsahem ploch ZV vymezil nepřiměřeně rozsáhlé veřejné plochy, a to na pozemku navrhovatele jako soukromého vlastníka, aniž by se zabýval skutečnou veřejnou potřebou takových ploch a nutností tyto plochy udržovat. Navrhovatel se domnívá, že skutečným důvodem není potřeba zvýšení podílu ploch zeleně, ale snaha zamezit jakémukoliv rozvoji a nejlépe vůbec existenci občanské vybavenosti a současně diskriminační přístup k právnímu předchůdci navrhovatele, tj. předchozímu vlastníkovi pozemku společnosti ALBET spol. s r. o.,

Námitku proti návrhu ÚP podala společnost ALBET spol. s r.o. dne 17. 3. 2020 s návrhy a odůvodněním shodnými viz. shora.. Této odpůrce nevyhověl pro ochranu přírody a krajiny a

pro nepotřebnost sportovišť či občanskou vybavenost. Namísto urbanistické koncepce odpůrce předjímá hospodářský neúspěch třetí osoby při rozšíření kapacity existujícího sportoviště – tenisový areál. Plocha ZV na pozemku 335/140 se přitom nachází v zastavěném území obce, v blízkosti páteřní veřejné komunikace.

Navrhovatel za to, že v této části ÚP 2022 zasahuje do vlastnického práva navrhovatele, aniž by tak odpůrce činil jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Navrhovatel touto žalobou navrhuje zrušení části ÚP 2022 v části grafického vymezení plochy ZV na pozemku p.č. 335/140 v obci a k.ú. Tachlovice.

Důkaz:

- územní plán sídelního útvaru ze září 1999 (dále „ÚPSÚ“) ve znění pozdějších změn č. 1. až 5
- OOP územní plán obce Tachlovice účinný od 5. 1. 2022 včetně odůvodnění
- LV 729 pro obec a k.ú. Tachlovice
- snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků navrhovatele
- územním rozhodnutí MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 020492/UR/06/Ky z 22. 12. 2006
- stavební povolení MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04771/07/Ky z 30. 4. 2008
- kolaudační souhlas se stavbou MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04803/09/Ky z 4. 11. 2009
- námitka společnosti ALBET spol. s r. o. z 17. 3. 2020
- připomínky k návrhu územního plánu společnosti ALBET spol. s r. o. ze dne 5. 1. 2018

IV.

Důvody nezákonnosti OOP

Společnost ALBET spol. s r. o., která byla vlastníkem nemovitostí shora před jejich převodem na navrhovatele podala připomínky k návrhu územního plánu dne 5. 1. 2018 a dne 17. 3. 2020 pak rovněž námitku s odůvodněním a návrhy na úpravu návrhu územního plánu.

O námitkách proti návrhu ÚP navrhovatele byl odpůrce v procesu schválení OOP povinen rozhodnout a své rozhodnutí řádně zdůvodnit, což neučinil. Z ÚP 2022 vyplývá, že ačkoliv odpůrce tyto námitky obdržel absentuje v OOP řádné odůvodnění, z jakého důvodu obec považuje námitky navrhovatele za nedůvodné, proč skutečnosti uváděné navrhovatelem nejsou správné či rozhodné. Naopak odpůrce namísto řádného odůvodnění ve vztahu k tvrzené skutečnosti uvádí pouze obecná tvrzení bez vztahu k uplatňované námitce a zejména konkrétně řešené lokalitě.

Navrhovatel výše uvádí rovněž důvody, proč je ÚP 2022 v napadených částech nezákonný z důvodu stanovení regulativů neurčitým či nesrozumitelným způsobem, tedy nesplňuje zákonné náležitosti pro opatření obecné povahy.

Z obsahů územního plánu uvedených v přílohách vyhlášky o územně analytických podkladech lze dovodit, že i relativně konkrétnější stanovení regulace zástavby již v územním plánu jsou přípustné, ale jen v určité míře odpovídající cílům územního plánu, ale nesmí být nedůvodné a nepřipustně omezující a neodpovídají cílům územního plánování.

Změna užití plochy pozemku p.č. 335/140 je neodůvodněnou změnou, která je v rozporu se zásadou legitimního očekávání a zachování kontinuity regulace území. Takto podstatná změna se navíc nezakládá na urbanistické koncepci či potřebě uspořádání krajiny, ale je účelově namířená proti již existující zástavbě sportoviště a znemožňující jakýkoliv rozvoj

s argumentem, že se jedná o využití rušící přilehlé plochy bydlení, ačkoliv sousední plochy OS.1. nacházející se blíže husté obytné zástavbě jsou sportovišti.

Je pochopitelné, že přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, přesto pořizovatel územního plánu musí respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Došlo-li k tomu, že jsou redukovány stávající zastavitelné (a dosud nezastavěné) plochy či výrazně měněny podmínky využití ploch již zastavěných, je třeba takový postup řádně, racionálně a transparentně zdůvodnit, což odpůrce neučinil. Obdobně musí být řádně a přezkoumatelně odůvodněny rozsáhlé a podrobné podmínky prostorového uspořádání, aby byly rozptýleny pochybnosti o libovůli při rozhodování o přijetí nového územního plánu, což odpůrce ve svém vypořádání s námitkami ani v jiné části ÚP 2022 neprovedl.

Navrhovatel si je vědom toho, že v procesu schvalování a vydávání územního plánu dochází ke střetům mezi veřejnými zájmy a leckdy protichůdnými soukromými zájmy. Nicméně i právo obce regulovat své území je limitováno požadavky zákona na proces a výslednou podobu tohoto opatření obecné povahy. Navrhovatel má za to, že omezení, která jsou předmětných OOP stanovena pro nemovitosti v jeho vlastnictví jsou nedůvodná, nepřiměřená a nezákonně omezují jeho vlastnická práva. Těmito omezeními byl vytvořen zjevný nepoměr mezi využitím území dle ÚP 2022 a omezením vlastnického práva navrhovatele.

Dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu do vlastnického práva je nezbytnou podmínkou zákonnosti jakéhokoli opatření obecné povahy včetně územního plánu dle judikatury Nejvyššího správního soudu ČR. Dovoleno je pouze takový zásah, který není diskriminační, vylučuje znaky užití libovůle, musí splňovat požadavek na zákonnost cíle, o který je usilováno, omezení musí být provedeno pouze v nezbytné míře a zvolen nejšetrnější z možných způsobů vedoucích k rozumně zamýšlenému cíli

Je přitom zjevné, že jakákoliv změna zastavitelného území na nezastavitelné či podstatné omezení typu výstavby je mimořádně citlivým zásahem do vlastnického práva navrhovatele, zejména není-li respektován princip zachování kontinuity územního plánování a legitimního očekávání podstatné neměnnosti dosud platné regulace.

ÚP 2022 výše citovaným podmínkám přípustnosti zásahu do vlastnického práva v částech dotčených touto žalobou nevyhověl.

ÚP 2022 zcela v odůvodnění postrádá úvahu odpůrce nad vyvážením veřejného zájmu a zájmů navrhovatele jako vlastníků pozemku. Celé opatření obecné povahy je zpracováno jednostranně za účelem obrany území před téměř jakýmkoliv rozvojem území. Veřejným zájmem přitom není jen zájem skupiny stávajících obyvatel a vlastníků nemovitostí na minimálním rozvoji území a zamezení jakékoliv dosud legální, i když možná rušící činnosti, ale i zájem vlastníků nemovitostí na přiměřeném a kontinuálním rozvoji území pro účely bydlení, služeb a podnikání.

Důkaz:

- územní plán sídelního útvaru ze září 1999 (dále „ÚPSÚ“) ve znění pozdějších změn č. 1. až 5
- OOP územní plán obce Tachlovice účinný od 5. 1. 2022 včetně odůvodnění
- LV 729 pro obec a k.ú. Tachlovice
- snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků navrhovatele
- územním rozhodnutí MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 020492/UR/06/Ky z 22. 12. 2006
- stavební povolení MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04771/07/Ky z 30. 4. 2008
- kolaudační souhlas se stavbou MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04803/09/Ky z 4. 11. 2009
- námitka společnosti ALBET spol. s r. o. z 17. 3. 2020
- připomínky k návrhu územního plánu společnosti ALBET spol. s r. o. ze dne 5. 1. 2018

Navrhovatel tak s ohledem na shora uvedené navrhuje, aby soud rozhodl o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2021 – Územní plán Tachlovice vydaný zastupitelstvem obce Tachlovice na svém zasedání dne 20. 12. 2021 pod usnesením č. 3 takto:

I. Zrušuje se v textové části f) stanovící podmínky pro využití plochy Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS.1), v části Nepřípustné využití text: *„kapacitní sportovní zařízení, zvyšující dopravní zátěž v území s rozsáhlými plochami v klidu, byty, ubytovací zařízení“*.

II. Zrušuje se v textové části f) stanovící podmínky pro využití plochy Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS.1) v části Podmínky prostorového uspořádání text: *„oplocení do výšky max. 2 m, maximální výška zástavby 6,0 m. (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) Výšku 6 m mohou překročit pouze nafukovací haly, které nezakrývají povrch hřišť celoročně“*.

III. Zrušuje se v grafické části vymezení plochy Veřejné prostranství – veřejná zeleň (ZV) na pozemku parc. č. 335/140 v obci a k.ú. Tachlovice.



Přílohy:

- LV 759 pro obec a k.ú. Tachlovice
- snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků navrhovatele
- územní rozhodnutí MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 020492/UR/06/Ky z 22. 12. 2006
- stavební povolení MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04771/07/Ky z 30. 4. 2008
- kolaudační souhlas se stavbou MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 04803/09/Ky z 4. 11. 2009
- námitka společnosti ALBET spol. s r. o. z 17. 3. 2020
- připomínka společnosti ALBET spol. s r. o. z 5. 1. 2018