Filipa Turazová

Digitálně podepsal Filipa Turazová
Datum: 2026.09.24 10:11:41 +02'00'

Č.j. SMKL/184696 /2026/OAUR

Vyhodnocení požadavků z projednání návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Svinařov, včetně návrhu zadání změny č.1. územního plánu, finální.

Poř. číslo	Předkladatel	Číslo jednací, ze dne	Obsah stanoviska, požadavku,… (významná část)	Vyhodnocení
1.	**Obvodní báňský úřad**	SBS5/30905/2026/ OBÚ-02/1 z 1.6.2026	Souhlasné vyjádření k návrhu zadání změny č.1	Pořizovatel bere na vědomí.
2.1	**Krajský úřad Středočes. kraje, odbor život. prostř. a zemědělství** -stanovisko dle § 45i zák. č. 114/1992 Sb.	076981/2026/KUSK z 22.6.2026	SKÚ konstatuje, že v souladu s §45i zákona lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti krajského úřadu.	Pořizovatel bere na vědomí.
2.2			Nad rámec stanoviska k vlivu územního plánu na soustavu Natura 2000 Krajský úřad v intencích své působnosti podle § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb. sděluje, že se na pozemcích p. č. 430/4, 569/2 v k. ú. Svinařov u Kladna nachází biotop zvláště chráněných druhů živočichů, zejména obojživelníků (skokan štíhlý, skokan skřehotavý, ropucha obecná) a ptáků (strakapoud prostřední). Vymezení zastavitelného území je nežádoucí, neboť jej lze hodnotit jako škodlivé zasahování do jejich biotopu, které je podle § 50 zákona č. 114/1992 Sb. zakázáno	Upozornění na uvedené lokality či možné limity území může sloužit projektantovi jako jeden z územně analytických podkladů pro řešení změny č.1 územního plánu. Problematiku je ale možné řešit pouze v podrobnosti příslušné pro územní plán nikoliv následná řízení. (Biologického hodnocení je podmínkou nepřípustnou pro zpracování územního plánu či změny územního plánu, viz § 72 odst.1 stavebního zákona. Biologické hodnocení podle § 67 zákona č.114/1992 Sb., je povinností investorů v následných řízeních nikoliv územně plánovací dokumentace).
3.1	**Krajský úřad Středočes. kraje, Souhrnné vyjádření - odbor život. prostř. a zemědělství** -Vyjádření dotč. orgánu z hlediska zák.334/1992 Sb.	076375/2026/KUSK ze dne 26.6.2026	Orgán ochrany zemědělského půdního fondu *(dále jen „ZPF“* příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona, na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona uplatňuje následující připomínky k předloženému návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Svinařov včetně návrhu zadání Změny č. 1 územního plánu: Obsahem navrhované změny má být i prověření vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení, a to na zemědělské půdě II. třídy ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasí s pořizovatelem, že před tím bude muset být prokázána potřeba vymezení nových	Pořizovatel bere na vědomí. Orgán ochrany ZPF vydává v rámci § 89 odst. 5 ve spojení s § 107 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona vyjádření s požadavky na obsah zadání územně plánovací dokumentace. Projektant v rámci zpracování změny územního plánu je musí akceptovat, že další zastavitelné plochy lze touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch v souladu s § 108 odst.4 stavebního zákona.

			zastavitelných ploch, v ideálním případě podle Metodického pokynu MMR „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“ z roku 2022. V aktuálním územním plánu Svinařova z listopadu 2024 je poměrně značné množství doposud nevyužitých zastavitelných ploch. V takovém případě se nový zábor ZPF nejeví jako nezbytný. Navíc, podle ustanovení § 4 odst. 3 zákona *lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit* v *územně plánovací dokumentaci k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze* v *případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.* Takový veřejný zájem s ohledem na výše uvedené nalézt nelze. Nový zábor ZPF může být zdejším úřadem odsouhlasen, pouze pokud bude kompenzován zrušením jiných, dosud nevyužitých zastavitelných ploch na ZPF a jejich navrácením do ploch zemědělských, a to při zohlednění zásad plošné ochrany ZPF (rozsahu, umístění a bonity dotčené zemědělské půdy). Celkový rozsah zastavitelných ploch, zejména těch pro bydlení, by měl odpovídat reálnému potenciálu rozvoje dané obce. Stanovisko k návrhu Změny č. 1 územního plánu Svinařov může být uplatněno až po předložení kompletního vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF v další fázi projednávání	
3.2	-z hlediska zák. č.285/1995 Sb.		Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. b) zákona, nemá připomínky k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Svinařov včetně zadání změny č. 1 územního plánu Svinařov. V této fázi projednávání ještě nejsou podrobně vyhodnoceny důsledky navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa.	Pořizovatel bere na vědomí.
3.3	-z hlediska zák. č. 201/2012 Sb.		Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny územního plánu Svinařov sděluje**:** Obecně by neměla těsně	Pořizovatel doporučuje projektantovi změny č.1 se touto obecnou zásadou řídit při zpracování v návrhu změny územního plánu. V případě obce Svinařov ale je upozornění pravděpodobně bezpředmětné.

			sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti. Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje vyjmenovaného v příloze č. 2 zákona, je kompetentní rozhodovat krajský úřad. U nevyjmenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle § 11 odst. 3 zákona.	
3.4	-z hlediska zák.č. 224/2015 Sb. o prevenci závažných havárií….		Bez připomínky.	Pořizovatel bere na vědomí
3.5	-z hlediska zák. č. 13/1997 Sb.		Bez připomínky.	Pořizovatel bere na vědomí
3.6	-Stanovisko z hlediska zák. č.100/2001 Sb.		Příslušný orgán nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č.1 ÚP Svinařov na životní prostředí (tzv. SEA).	Pořizovatel bere na vědomí.
4.	**Ministerstvo životního prostředí ČR**	MZP/2026/510/1626 ze dne 8.6.2026	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění (dále jen „horní zákon"), a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, v platném znění, sděluje: Na území obce Svinařov se nacházejí následující limity ve smyslu výše uvedených předpisů. V jihozápadní části území se vyskytují svahové deformace, klasifikované jako sesouvání. Dále pak poddolované území a chráněné ložiskové území s výskytem černého uhlí. Více informací o limitech na území naleznete na https://mapv.geologv.cz/udaje o uzemi/. K návrhu zprávy o uplatňování územního plánu obce Svinařov nemáme další připomínky.	Pořizovatel bere na vědomí. Jedná se o informaci pro projektanta o limitech využití území z hlediska nerostného bohatství.

5.1	**Hasičský záchranný sbor Stř. kraje**	HSKL-5476-2/2026-PCNP	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 54 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 1.6.2026 ve svém vyjádření uplatňuji požadavky a připomínky. Požadavky**:** Při změnách územního plánu zhodnotit jejich vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany a v případě nevyhovujícího stavuje nutné provést úpravy (popř. nové řešení) požadavků civilní ochrany. V souladu s § 2 odst. 1 písm. k) a § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., se do územního plánu zapracuje návrh ploch (i víceúčelových**)** odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených §20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.	Projektant prověří dokumentaci v souladu s požadavkem dotčeného orgánu a případně aktualizuje řešení požadavků civilní ochrany podle uvedené vyhlášky… Vzhledem k tomu, že úplné znění po změně územního plánu neobsahuje již původní odůvodnění územního plánu, doporučuje pořizovatel řešení CO zapracovat do výrokové textové části nikoliv do části odůvodnění (bude tedy i součástí obsahu úplného znění) .
5.2			Připomínky: V technické infrastruktuře při řešení zásobování vodou požadujeme navrhnout i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrní místa z vodních ploch atd.).	Požadavek bude řešen ve změně č.1 územního plánu, projektant problematiku prověří a případně aktualizuje řešení na úrovni možné podrobnosti řešení územního plánu, tzn. koncepce -kapitola řešení technické infrastruktury. V územním plánu je řešeno pouze v části odůvodnění…
5.3			Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný **mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení. S** tímto souvisí i řešení odstavných a parkovacích ploch v nových rozvojových plochách, zejména u bytové výstavby.	Požadavek na umožnění přístupu požární techniky (vymezení dostatečně velkých ploch pro obslužné komun. a obratiště) a dále, aby tento přístup a případný zásah požár. jednotek byl proveditelný mimo OP nadzemních energ. vedení bude projektantem řešen a to pouze na úrovni územního plánu (změn územního plánu) v rámci řešení koncepce veřejné infrastruktury.
5.4			K vytvoření podmínek pro správnou činnost integrovaného záchranného systému je nutné zejména v oblasti funkčnosti	Pořizovatel se domnívá, že připomínka je mimo možnou podrobnost pro řešení územního plánu či jeho změny.

			systému ochrany obyvatelstva vytvořit podmínky pro varování a informování občanů**.** Dále se věnovat rozvoji a ochraně kritické infrastruktury, která je nezbytnou součástí potřeb pro udržitelný rozvoj posuzovaného území. Nedílnou součástí musí být zohlednění dopadu nově připravovaných řešení na funkční systém ochrany obyvatelstva hendikepovaných a zdravotně postižených občanů a na rozvoj systému ochrany obyvatelstva v turistických a rekreačních oblastech a ve specifických prostředcích jako jsou obchodní centra, multikina, sídliště, multifunkční areály atd. Při řešení zastavitelných ploch zohlednit další vývoj jak nových staveb, tak bývalých výrobních a skladovacích areálů především z pohledu bezpečnosti obyvatelstva (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.) Upozorňujeme na povinnost obce dle § 29 zákona č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zabezpečovat pro potřeby svého územního obvodu v rámci občanské vybavenosti, popř. ploch veřejné vybavenosti i výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení a umožňovat dislokaci jednotek hasičského záchranného sboru.	
5.5			Obec Svinařov není ohrožena zvláštní povodní. Ve správním území obce Svinařov není stanovena zóna havarijního plánování.	Údaj bude sloužit jako podklad pro projektanta změny č.3
6.	**Krajská hygienická stanice**	KHSSC 41807/2026 ze dne 1.6.2026	Bez připomínek.	Pořizovatel bere na vědomí.
7.1	**Povodí Vltavy s.p.**	PVL-36481/2026/240-Sk	Povodí Vltavy jako oprávněný investor bez připomínek k projednávanému.	Pořizovatel bere na vědomí.
7.2			Povodí Vltavy jako subjekt s právem hospodařit bez připomínek k projednávanému.	Pořizovatel bere na vědomí.
7.3			Vyjádření správce povodí. Srážkové vody z nově navrhovaných rozvojových ploch budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona a § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Srážkové vody ze střech jednotlivých objektů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových	Územní plán podmínku splňuje. Řešení nebude ve změně č.1 měněno

			komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásech či zasakovacích zařízeních - vše v souladu s § 5 odst. 3 zákona 254/2001 Sb., o vodách v platném znění.	
7.4			Splaškové vody z nově navrhovaných obytných ploch budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Odkanalizování bude přednostně řešeno centralizovaným způsobem - nová výstavba bude podmíněna dostatečnou kapacitou obecní ČOV.	Územní plán podmínku splňuje přednostní řešení odkanalizování do veřejné čističky odpadních vod. Ale je umožněno i lokální řešení v případech uvedených v územním plánu. Řešení nebude ve změně č.1 měněno.
7.5			Při projektování funkčního využití území požadujeme podél koryt drobných vodních toků zachovat volné nezastavitelné území o šíři 6 m od břehové čáry na obě strany, dle § 49 odst. 2 písmeno c) a b) zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění, a to pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryta vodního toku, ve kterém nebudou umísťovány žádné nové stavby ani vysazovány nové trvalé porosty.	Požadavek na řešení manipulačního pásma vodních toků na úrovni územního plánu je vzhledem k rozsahu mimo možnou podrobnost řešení. Požadavek ke nutné uplatnit při následném rozhodování v území ke konkrétnímu záměru
7.6			Jednotlivé stavební záměry umístěné v záplavových územích a záměry týkající se vodních toků ve správě Povodí Vltavy, státní podnik budou správci toku předloženy k vyjádření.	Požadavek je nad rámec možností projednání územního plánu. Požadavek je možné uplatnit pravděpodobně v následných řízeních v území ke konkrétním záměrům.
7.7			Plocha pro bydlení na p. č. 430/4 v k. ú. Svinařov u Kladna je navržena z části v Q_{100} Svinařovského potoka. V souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje nebude do záplavového území umísťována zastavitelná plocha (viz kapitola 2. článek 26 PÚR a část B kapitola 09a ZÚR). Upozorňujeme v souvislosti s pozemky p. č. 430/4 a 569/2 na institut významného krajinného prvku ze zákona - údolní niva, vodní tok a dále na systém ekologické stability - biokoridor.	Projektant ,v souladu s požadavkem určené zastupitelky, požadavek na změnu na dotčeném pozemku prověří a to i s ohledem na požadavky Politiky územního rozvoje. Zastavitelnou plochu je možné navrhnou pouze v případě, že se jedná o výjimečný, zvláště odůvodněný případ… Projektant navržené řešení odůvodní. Pořizovatel se ztotožňuje s názorem Povodí Vltavy. Pořizovatel upozorňuje, že v území není vymezena a vyhlášena údolní niva a podle údajů územního plánu území není součástí územního systému ekologické stability. (Prosím projektanta v této souvislosti o ověření, zda je ÚSES v ÚP dobře vyznačen…)
7.8			Upozorňujeme na opatření týkající se zájmového území: Ve schváleném Plánu dílčího povodí Dolní Vltavy v útvaru povrchových vod DVL 0760 - Knovízský potok od pramene po ústí do toku Zákolanský potok je navrženo opatření DVL31202001 Revitalizace nebo renaturace v dílčím povodí Dolní Vltavy. Konkrétně pro dotčené území: Renaturace	Pořizovatel bere na vědomí. Informace může sloužit jako případný podklad pro projektanta.

			Knovízského potoka a přítoků (DVL220116) (Revitalizace vodního toku s uplatněním renaturačního režimu a prověřením možnosti rušení vodních děl). Jelikož navrhovatel/nositel není u tohoto opatření uveden, doporučujeme se v tomto případě obrátit na Agenturu ochrany přírody a krajiny ČR, neboť na základě jejich návrhu byla opatření tohoto charakteru do plánů povodí zařazena.	
8	**Joana Bunce, adresa na Hřišti 395, Úhonice**	Č.j. SMKL/157744/2026 /OAUR ze den 13.7.2026	Podnět k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Svinařov (2026) a k návrhu zadání změny č. 1 Územního plánu Svinařov. I. 1) Magistrát města Kladna, Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města, se sídlem nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno (dále jen **„pořizovatel“**), oznámil veřejnou vyhláškou ze dne 20. května 2026, č. j. SMKL/109846/2026/OAUR, zveřejnění návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Svinařov 2026, č. j. OAUR/109774/2026/OAUR (dále jen **„**návrh Zprávy“), jehož součástí je mimo jiné návrh zadání změny č. 1 Územního plánu Svinařov (dále jen **„**návrh zadání“). Uvedená veřejná vyhláška byla vyvěšena dne 29. května 2026 a v souladu s § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, se považuje za doručenou dnem 13. června 2026 (shodně údaj na doložce vyhlášky). 2) Podle poučení obsaženého ve veřejné vyhlášce a podle ust. § 89 odst. 5 písm. b) ve spojení s ust. § 107 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), může každý písemně doručit pořizovateli svůj podnět ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení oznámení, tj. do 13. července 2026. 3) Při zachování stanovené lhůty pak tímto podatelka podává níže tento svůj p o d n ě t: II. 4) Úvodem tohoto podání podatelka pro přehlednost rekapituluje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 565/1, orná půda, parc. č. 566/9, ostatní plocha a parc. č.	Posouzení podnětu na obsah změny č.1 Územního plánu Svinařov. Pořizovatel konstatuje: -Převážná část podání rekapituluje výstupy rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 28. listopadu 2025, č. j. 41 A 87/2025-40. Výše uvedený rozsudek se týká procesu pořízení Územního plánu Svinařov a zrušení územního plánu v dotčené lokalitě. Tzn. neobsahuje závazné pokyny pro proces pořízení návrhu zadání změny č.1 Územního plánu Svinařov, jehož proces je podstatou tohoto současného projednání. - Současný požadavek žadatelky na změnu funkčního využití v dotčeném území je odlišný od řešení Územního plánu Svinařov schváleného v roce 2009. Pořizovatel doporučuje do návrhu zadání změny č.1 doplnit <u>konkrétní požadavky žadatelky na obsah návrhu zadání</u> , které projektant změny č.1 následně prověří ve změně a to: - Na dotčených pozemcích (na částech) prověřit vymezení zastavitelné plochy pro funkční využití bydlení BV, popř. SV, bez obnovení plochy drobné výroby a služeb, - prověřit podmínky prostorového uspořádání: bydlení v rodinných domech, výměra nových stavebních pozemků cca 800 - 1000 m^2, koeficient zastavění cca 25 %, přípustná okolí nerušící drobná podnikatelská a samozásobitelská činnost; *Pořizovatel upozorňuje: jedná se o požadavek na rozdílnou prostorovou regulaci než je stanovena koncepčně územním plánem pro všechny*

			567/2, ostatní plocha, vše v k.ú. Svinařov u Kladna, zapsaných na LV č. 537 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno (dále společně jen „**Pozemky**“). Podatelka byla rovněž navrhovatelkou v řízení o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2024, jímž byl vydán Územní plán Svinařov, v němž Krajský soud v Praze svým rozsudkem ze dne 28. listopadu 2025, č. j. 41 A 87/2025-40 (dále jen **„Rozsudek“**), zrušil Územní plán Svinařov v textové i grafické části ve vztahu k Pozemkům. Důkaz: *- Výpis z LV č. 537 (dostupný pořizovateli náhledem do katastru nemovitostí), a rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 28. listopadu 2025, č. j. 41 A 87/2025-40.* 5) Podatelka pak podává tento svůj podnět pro níže uvedená skutková a právní východiska: Využití Pozemků podle předchozí územně plánovací dokumentace 6) **Podle Územního plánu Svinařov účinného ode dne 17. dubna 2009,** ve znění změny č. 1 účinné ode dne 31. prosince 2010 (dále jen **„Předchozí územní plán“**), byly Pozemky v celém svém rozsahu součástí zastavitelných ploch, a to ploch označených jako **Nízkopodlažní bydlení (severní část), Smíšené venkovské bydlení (jihozápadní část) a Drobná výroba a služby (jihovýchodní část).** 7) Ve vztahu k Pozemkům bylo navíc již dříve vydáno územní rozhodnutí Městského úřadu Slaný, odbor výstavby, č. 19/2002 ze dne 20. června 2002 o umístění stavby „Svinařov - Třebichovická stráň - výstavba rodinných domů, inženýrské sítě a komunikace“. Takto povolený stavební záměr předpokládal výstavbu 13 rodinných domů a související infrastruktury. Vhodnost dotčeného území pro obytnou zástavbu tak byla v minulosti opakovaně odborně posouzena a aprobována, a to při pořizování Předchozího územního plánu i souhlasem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Zrušení části Územního plánu Svinařov (2024) soudem	*plochy BV či SV.* -prověřit možnost řešit pozemky jako součást obytného celku (včetně dopravní obsluhy, veřejných prostranství, doprovodné zeleně); v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu připustit funkce s tímto limitem slučitelné; -Do zadání nebude doplněna podmínka nutnosti respektování závazného právního názoru výše uvedeného rozsudku a to vzhledem k tomu, že závěry jsou platné i bez jejich ukotvení v zadání změny č.1. -Do zadání nebude doplněno, že vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch bude provedeno podle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj a to z důvodu, že ve zprávě o uplatnění územního plánu je již požadavek na vyhodnocení potřeby uveden obecně pro řešení změny č.1. Požadavek na způsob vyhodnocení provedení není závazně stanoven zákonem ani prováděcí vyhláškou, ale jedná se pouze o metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj. -Do zadání změny nebude doplněna podmínka na vyhodnocení řešení z hlediska ZPF s prioritou odnětí půdy vyhodnotit nižší kvality podle ust. § 4 odst. 1 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb.. Důvodem je , že pro projektanta územně plánovací dokumentace podle výše uvedeného zákona (který chrání veřejný zájem ochranu ZPF) přímo vyplývají požadavky na zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu, pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace jsou povinni řídit se zásadami této ochrany, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. -Pořizovatel doporučuje prověřit projektantem vhodnost stanovení podmínky do územního plánu a to podmínky

			8) Opatřením obecné povahy č. 1/2024, jímž byl vydán Územní plán Svinařov s účinností od 3. ledna 2025 (dále jen „Územní plán“), byla podstatná část Pozemků bez náhrady vypuštěna ze zastavitelných ploch (plochy AP.p - pole, ZK - zeleň krajinná a DS.u - účelové komunikace). Rozsudkem byla tato část Územního plánu zrušena pro podstatné vady řízení. Z nosných důvodů Rozsudku je pro pořízení změny č. 1 nutno zdůraznit zejména: a) procesní vadu spočívající v tom, že úprava návrhu po opakovaném veřejném projednání, provedená na základě stanoviska orgánu ochrany ZPF ze dne 9. srpna 2024, č. j. 084412/2024/KUSK, nebyla s podatelkou žádnou formou projednána; podatelce tím byla odepřena možnost uplatnit námitky a vést procesní dialog o přiměřenosti výsledné regulace (body 55 až 57 Rozsudku, s odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. srpna 2025, č. j. 2 As 118/2024-86); b) absenci přezkoumatelného posouzení proporcionality zásahu do vlastnického práva podatelky, včetně zohlednění legitimního očekávání založeného Předchozím územním plánem a požadavku kontinuity územního plánování (body 57 a 63 Rozsudku, s odkazem na rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 29. ledna 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, a ze dne 6. března 2025, č. j. 8 As 48/2024-68); c) věcné deficity stanoviska orgánu ochrany ZPF, které vycházelo výlučně z dosavadního demografického vývoje, aniž vysvětlilo, proč pominulo ostatní hlediska potřeby rozvojových ploch, aniž hodnotilo význam konkrétních ploch z hlediska ochrany ZPF a aniž zdůvodnilo, proč mají být vypuštěny právě plochy na půdě IV. třídy ochrany, když Územní plán současně převzal i nově vymezil zastavitelné plochy na půdách I. třídy ochrany (body 58 a 59 Rozsudku); d) závěr, že z Územního plánu není patrné, že by zachování zastavitelných ploch na Pozemcích ve větším rozsahu ohrožovalo celistvost zemědělských půd, vytvářelo těžko obdělávatelné enklávy, bránilo zarovnání urbanistického půdorysu či kladlo vyšší nároky na investice do infrastruktury (bod 59 Rozsudku).	zpracování územní studie nebo podmínky plánovací smlouvy nebo regulačního plánu a to vzhledem k rozsahu území, umístění území v obci a pravděpodobně nutnosti vymezení veřejného prostranství podle § 15 odst.5 vyhl. 157/2024 Sb. -Projektant může využít podkladů žadatelky jako jeden z nezávazných územně plánovacích podkladů pro řešení změny č.1. -Citované územní rozhodnutí pro dotčené území (nebo jeho část) není závazným podkladem pro zpracování změny č.1 a to vzhledem k tomu, že rozhodnutí není již platné a to vzhledem k do době svého vzniku (2002) a vzhledem k tomu, že územní rozhodnutí nebylo Určená zastupitelka: souhlasí s předloženým návrhem na řešení podnětu p. Bunce zpracovaným pořizovatelkou Určená zastupitelka: souhlasí s vyhodnocením požadavků dotčených orgánů či ostatních podnětů

			9) V důsledku nabytí právní moci Rozsudku je pak dotčená část území bez územně plánovací dokumentace, což návrh Zprávy správně reflektuje [písm. a) a e) návrhu Zprávy a Požadavek č. 1 návrhu zadání]. **Návrh zadání však cílové funkční využití dotčeného území nijak nespecifikuje a omezuje se na obecné konstatování, že „projektant vyřeší změnou č. 1 územního plánu využití dotčeného území“**. Právě k odstranění tohoto deficitu, a k tomu, aby změna č. 1 obstála v případném dalším soudním přezkumu, směřuje tento podnět. III. 10) Tímto podáním pak podatelka předkládá následující podnět **na doplnění návrhu Zprávy a návrhu zadání:** **Požadavek A: Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení na Pozemcích** 11) Podatelka požaduje, aby do návrhu zadání [do písm. b) - Popis obsahu navrhované změny, k Požadavku č. 1] bylo výslovně doplněno, že **na Pozemcích (zejména částech dotčených Rozsudkem) budou vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení**, **a to primárně jako plochy bydlení venkovského (BV), popřípadě plochy smíšené obytné venkovské (SV). Pro účely tohoto požadavku pak tímto podatelka sděluje, že netrvá na obnovení plochy drobné výroby a služeb v jihovýchodní části Pozemků, vymezené Předchozím územním plánem.** 12) Požadované řešení, tj. vymezení Pozemků jako zastavitelných ploch pro bydlení, je vůči území, jeho okolí i veřejné infrastruktuře obce významně šetrnější než stav založený Předchozím územním plánem - navrhované řešení eliminuje potenciálně rušivou výrobní složku (hluk, intenzivnější doprava) a soustředí využití na okolí nerušící bydlení v rodinných domech, které je v lokalitě dlouhodobě preferováno a které plně odpovídá základnímu rozvojovému koncepčnímu záměru platného Územního plánu (rozvoj bydlení formou ploch BV a SV). 13) Pro plochy podle bodu [11] podatelka navrhuje, aby zadání uložilo projektantovi prověření zejména těchto	

			podmínek využití a prostorového uspořádání: hlavní využití - bydlení v rodinných domech; předpokládaná výměra nových stavebních pozemků cca 800 - 1000 m^2; koeficient zastavění pozemku cca 25 %; jako přípustné využití drobná podnikatelská činnost a samozásobitelská pěstitelská a chovatelská činnost, která nebude negativně ovlivňovat sousední pozemky. 14) Pozemky podatelka požaduje řešit jako integrální součást obytného celku (včetně dopravní obsluhy, veřejných prostranství či doprovodné zeleně obytné zástavby), v souladu s celkovou koncepcí podle bodu [11]. V rozsahu bezpečnostního pásma VTL plynovodu a VTL regulační stanice, v němž nelze umisťovat stavby rodinných domů, podatelka nerozporuje vymezení funkcí s tímto limitem slučitelných (zahrady, zeleň, veřejná prostranství). Nesouhlasí však s tím, aby existence tohoto liniového limitu byla důvodem pro plošné vyloučení zastavitelnosti podstatné části Pozemků, jak se stalo vymezením plochy AP.p (srov. rekapitulaci vypořádání námitek v bodě 39 Rozsudku). 15) **Požadavek B: Respektování závazného právního názoru soudu** 16) Podatelka požaduje, aby zadání výslovně uložilo pořizovateli a projektantovi respektovat závazný právní názor vyslovený v Rozsudku, zejména: a) vypořádat se s požadavkem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním podatelky založeným Předchozím územním plánem, tj. identifikovat, zda vůbec nastala relevantní změna okolností nebo věcná nesprávnost původního řešení, jež by odůvodňovala odklon od něj (bod 63 Rozsudku; případně srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 9 As 171/2018-50); b) provést a přezkoumatelně odůvodnit posouzení proporcionality případného omezení vlastnického práva podatelky, a to i v kontextu zacházení s ostatními zastavitelnými plochami v obci (zásada rovnosti a rovnoměrného rozložení zátěže; body 59, 60 a 63 Rozsudku); c) zajistit podatelce reálný procesní dialog, tj. možnost	

			seznámit se s případnými stanovisky dotčených orgánů uplatněnými k řešení dotčeného území a vyjádřit se k nim před vydáním změny č. 1, ať již dalším veřejným projednáním, nebo jinou vhodnou formou (body 55 a 61 Rozsudku); d) v případě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF využít zákonné nástroje řešení rozporů včetně dohodovacího řízení a trvat na tom, aby stanovisko hodnotilo konkrétní plochy, nikoli pouze souhrnná demografická data (body 56 a 58 Rozsudku); připomíná se rovněž zásada kontinuity stanovisek dotčených orgánů, které lze měnit jen při změně podmínek nebo poměrů v území (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. října 2013, č. j. 2 As 40/2013-32). **Požadavek C: Korektní vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch (§ 108 odst. 4 stavebního zákona, metodika Ministerstva pro místní rozvoj)** **16)** Návrh zadání dále odkazuje na předpoklad prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle ust. § 108 odst. 4 stavebního zákona a na metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj. Podatelka požaduje, aby zadání současně stanovilo, že toto vyhodnocení bude provedeno úplně a metodicky korektně podle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“ (č. j. MMR-1640/2022-81, publikován 17. ledna 2022), včetně přílohy „Příklady aplikace metodického pokynu“ (č. j. MMR-1709/2022-81); metodický pokyn sám předpokládá analogickou aplikaci svých vybraných částí při zpracování zprávy o uplatňování územního plánu i návrhu zadání změny územního plánu. 17) Předně **podatelka zdůrazňuje, že v případě Pozemků se materiálně nejedná o vymezení „dalších“ (nových) zastavitelných ploch, nýbrž o navrácení ploch, které byly jako zastavitelné vymezeny kontinuálně od roku 2009** (a jejichž vhodnost k zastavění byla již územním rozhodnutím aprobována) a jejichž vypuštění bylo Rozsudkem shledáno procesně vadným a nepřezkoumatelným. Požadavek prokázání potřeby podle ust. § 108 odst. 4 stavebního zákona	

			je proto nutno vykládat ve světle zásady kontinuity územního plánování; potřeba zastavitelnosti Pozemků byla v minulosti opakovaně prokázána a aprobována, včetně souhlasu orgánu ochrany ZPF při pořizování Předchozího územního plánu. 18) Podpůrně platí, že i při plné aplikaci metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj potřeba vymezení ploch pro bydlení na Pozemcích jednoznačně vychází: **a) Deficit ploch vůči návrhovému období.** Podle vlastního odůvodnění platného Územního plánu odpovídají vymezené zastavitelné plochy pro bydlení (7,91 ha) potřebě dle metodického výpočtu Ministerstva pro místní rozvoj pouze na cca 7 až 8 let, zatímco návrhové období územního plánu se obvykle uvažuje na cca 15 až 20 let (metodický pokyn MMR pracuje s návrhovým obdobím 15 let). Územní plán tedy sám deklaruje deficit kapacit pro standardní návrhové období; navrácení zastavitelných ploch na Pozemcích tento deficit zčásti kryje, aniž by vyžadovalo zábor dosud „nedotčené“ zemědělské půdy vyšší kvality. **b)Neúplnost dosavadního hodnocení potřeby.** Metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj je založen na třísložkovém vyhodnocení celkové potřeby (vnitřní potřeba, vnitřní poptávka, vnější poptávka) a na urbanistických korektivech zohledňujících mj. polohu obce v rozvojové oblasti. Stanovisko orgánu ochrany ZPF ze dne 9. srpna 2024, o něž bylo vypuštění ploch opřeno, vycházelo výlučně z dosavadního demografického vývoje, aniž tento redukovaný přístup jakkoli vysvětlilo (bod 58 Rozsudku). Obec Svinařov přitom leží v Metropolitní rozvojové oblasti Praha (OB1) vymezené Politikou územního rozvoje ČR, kde metodický pokyn předpokládá korekci potřeby směrem nahoru podle salda migrace rozvojové oblasti, a obec podle vlastních vyjádření dlouhodobě eviduje 5 až 6 žádostí o stavební pozemek měsíčně (srov. body 24 a 38 Rozsudku). **c) Redukovaná (reálná) kapacita vymezených ploch.** Metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj (část B.2.2) ukládá snížit výpočtovou kapacitu vymezených ploch podle míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití, mj. s	

			ohledem na majetkoprávní vlastnosti ploch (fragmentace vlastnictví, pasivita vlastníků). Sama obec v procesu pořizování Územního plánu opakovaně uváděla, že vlastníci ploch Z.2, Z.5 a Z.6 výstavbu dlouhodobě blokují a že obci hrozí „zásadní nedostatek vhodných zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení“ (srov. body 24 a 38 Rozsudku). Tyto plochy proto nelze do disponibilní kapacity započítávat v plné výši. Naproti tomu Pozemky vykazují podle kritérií metodického pokynu nejvyšší míru pravděpodobnosti skutečného využití: jsou ve vlastnictví jediné osoby, je pro ně zpracováno polohopisné a výškopisné zaměření i návrh parcelace, mají dobré dopravní napojení na stávající komunikační systém a snadnou možnost napojení na inženýrské sítě (jak u navazující plochy Z.7 konstatuje samo odůvodnění Územního plánu) a vlastník má doložený a trvající záměr výstavbu realizovat. **d) Kvalitativní vhodnost lokality.** Pozemky bezprostředně navazují na zastavěné území obce; jejich zástavbou dojde k zarovnání a zkompaktnění urbanistického půdorysu (jak uvádělo i odůvodnění návrhu Územního plánu pro opakované veřejné projednání ve vztahu k plochám Z.15 BV a Z.7 SV) a nevznikají enklávy narušující celistvost zemědělských půd uprostřed souvislých honů. Řešení je tedy plně v souladu s urbanistickou koncepcí platného Územního plánu. **Požadavek D: Hledisko ochrany zemědělského půdního fondu** 19) Podatelka požaduje, aby zadání uložilo projektantovi vyhodnotit řešení z hlediska ZPF v souladu se zákonnými prioritami: podle § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, je nutno odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní, přičemž tato zásada je podle § 5 téhož zákona určující i pro územně plánovací činnost. 20) Zemědělská půda na Pozemcích spadá do IV. (druhé nejnižší) třídy ochrany podle BPEJ. Zpřísněný režim § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. (prokazování výrazně převažujícího jiného veřejného zájmu), na který návrh	

			Zprávy odkazuje v souvislosti s Požadavkem č. 2 (pozemky parc. č. 430/4 a 569/2 na půdě II. třídy ochrany), na Pozemky podatelky vůbec nedopadá. Z hlediska plošné ochrany ZPF je tak navrácení zastavitelnosti Pozemků řešením zákonem preferovaným - na rozdíl od situace, kdy platný Územní plán vymezuje 6,67 ha zastavitelných ploch na půdách nejvyšší (I.) třídy ochrany. 21) Nadto plocha dříve vymezená jako AP.p (pole) je pro zemědělské využití fakticky nezpůsobilá - nachází se ve značně svažitém terénu, je obklopena zástavbou a terénními útvary a její obhospodařování jako orné půdy je podle podatelky nerealizovatelné (srov. rekapitulaci v bodech 4 a 59 Rozsudku, v nichž soud současně konstatoval, že opak nebyl v Územním plánu nijak doložen). Produkční újma ZPF spojená s navrácením zastavitelnosti je proto nulová, nanejvýš zcela marginální. **Požadavek E: Podklady pro zpracování změny a odstranění pochybností o grafické části Předchozího územního plánu** 22) Návrh Zprávy upozorňuje na nižší kvalitu zpracování grafické části Předchozího územního plánu (nedostatečnou rozlišitelnost funkčního využití dotčených ploch). K odstranění těchto pochybností podatelka nabízí pořizovateli a projektantovi plnou součinnost a předložení podkladů, které má k dispozici: územní studii (urbanistické řešení lokality), polohopisné a výškopisné zaměření Pozemků, návrh parcelace pro výstavbu rodinných domů a územní rozhodnutí č. 19/2002. Podatelka požaduje, aby tyto podklady byly v zadání zařazeny mezi podklady pro zpracování změny č. 1 (kapitola „Podklady pro zpracování zprávy“, resp. odpovídající část zadání). **Požadavek F: Upozornění na majetkové důsledky opětovného vyloučení zastavitelnosti** 23) Pro úplnost a v zájmu hospodárnosti dalšího postupu podatelka upozorňuje, že případné opětovné nevymezení zastavitelných ploch na Pozemcích, které by nerespektovalo závazný právní názor soudu, by bylo vystaveno značnému riziku dalšího soudního přezkumu a mohlo by zakládat	

			majetkové nároky podatelky, ať již v režimu náhrad za změnu v území podle § 133 a násl. stavebního zákona, tak případně přímo na základě čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. července 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120). Podatelka již v důvěře v Předchozí územní plán nenávratně vynaložila značné finanční prostředky na přípravu záměru (územní studie, zaměření, návrh parcelace). 24) S ohledem na vše výše uvedené podatelka navrhuje, aby pořizovatel návrh Zprávy a návrh zadání změny č. 1 Územního plánu Svinařov před jejich předložením ke schválení doplnil takto: 1) v zadání (k Požadavku č. 1) výslovně stanovit, že na Pozemcích (zejména částech dotčených Rozsudkem) budou vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení (BV, popř. SV), bez obnovení plochy drobné výroby a služeb; 2) uložit projektantovi prověřit podmínky prostorového uspořádání: bydlení v rodinných domech, výměra nových stavebních pozemků cca 800 - 1000 m^2, koeficient zastavění cca 25 %, přípustná okolí nerušící drobná podnikatelská a samozásobitelská činnost; 3) Pozemky řešit jako součást obytného celku (včetně dopravní obsluhy, veřejných prostranství, doprovodné zeleně); v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu připustit funkce s tímto limitem slučitelné; 4) uložit respektování závazného právního názoru Rozsudku (kontinuita územního plánování, test proporcionality, procesní dialog s podatelkou, případné dohodovací řízení s orgánem ochrany ZPF); 5) stanovit, že vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch podle ust. § 108 odst. 4 stavebního zákona bude provedeno podle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“ v úplnosti (trísložková potřeba, urbanistické korektivy polohy obce v rozvojové oblasti OB1, redukovaná kapacita ploch blokovaných pasivitou vlastníků) a se zohledněním skutečnosti, že jde o navrácení soudem zrušené regulace,	

			nikoli o nové rozšiřování zástavby; 6) vyhodnotit řešení z hlediska ZPF s prioritou odnětí půdy nižší kvality (na Pozemcích IV. třída ochrany) podle ust. § 4 odst. 1 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb.; 7) zařadit mezi podklady pro zpracování změny č. 1 podklady podatelky (územní studie, polohopisné a výškopisné zaměření, návrh parcelace, územní rozhodnutí č. 19/2002). Podatelka žádá, aby byla o způsobu vyhodnocení tohoto podnětu a o dalších úkonech v procesu pořizování změny č. 1 Územního plánu Svinařov vyrozumívána prostřednictvím svého právního zástupce.	