

Městský úřad ve Slaném

stavební úřad

úřad územního plánování

Velvarská 136, 274 53 Slaný, tel.: 312 511 111

Spis. zn.: 860/2025/SÚ/Br
Č.j.: MUSLANY/8591/2025/SÚ
Vyřizuje: Ivana Brožová
Tel: 312 511 143
E-mail: brozova@meuslany.cz

Slaný dne 25.02.2025

PŘEDLOŽENÍ NÁVRHU NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU PLCHOV ZASTUPITELSTVU OBCE

Plchov č.p. 27, 273 75 Třebíz

(dále jen "navrhovatelka") dne 16.12.2024 podala návrh na pořízení změny územního plánu **obce Plchov** (dále jen "změna ÚP").

Městský úřad ve Slaném - úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel" nebo "ÚÚP"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 25 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil podle § 46 odst. 2 stavebního zákona úplnost návrhu, jeho soulad s právními předpisy, a zjistil, že návrh splňuje všechny stanovené náležitosti. Pořizovatel podle § 46 odst. 3 stavebního zákona návrh na pořízení územního plánu posoudil a

p ř e d k l á d á

návrh k rozhodnutí zastupitelstvu obce.

Návrh na změnu ÚP:

Návrh **Plchov č.p. 27, 273 75 Třebíz** bytem Plchov č.p. 27, 273 75 Třebíz na změnu územního plánu Plchov se týká změny funkčního využití pozemků parc.č. 68/4 (orná půda, 10307 m²), 68/1 (orná půda, 242 m²), 68/8 (trvalý travní porost, 27 m²), 68/2 (trvalý travní porost, 1932 m²), 68/6 (trvalý travní porost, 542 m²) a 68/5 (trvalý travní porost, 2796 m²) k. ú. Plchov na plochu zemědělskou a lesnickou umožňující podporu výroby medu, výstavbu zemědělských budov, technologie výroby medu a skladování.

Žadatelka uvádí, že na pozemku byla realizována stavba Sklad včelařských potřeb dle stavebního povolení č.j. 1929/06/SÚ z 23.6.2006. Dále byla povolena elektro přípojka skladu včelařských potřeb v roce 2007. Dále sdělila, že Povodí Vltavy dále v roce 2012 dalo souhlasné stanovisko k požadované přístavbě skladu včelařských potřeb (nebylo doloženo, pouze citovány některé části). Skladu včelařských potřeb bylo v roce 2014 přiděleno číslo popisné a pro toto území bylo stanoveno záplavové území až po realizaci přístavby. Motivem žádosti o změnu ÚP je dle názoru žadatelky neoprávněné Řízení o odstranění stavby, které nerespektovalo skutečnost zvýšení množství vyrobeného medu a nutných činností s tím spojených.

Doložená plná moc dále uvádí, že je žadatelka zastupována Ing. Příkaským ve věci řízení o dodatečném povolení stavby „Přístavba na pozemku parc.č. 68/4 ke stávající stavbě na pozemku st.p. 130 v k.ú. Plchov, garáž s dílnou a včelín na pozemku parc.č. 68/4 v k.ú. Plchov.

Stanovisko pořizovatele:

Úřad územního plánování Slaný **nedoporučuje návrh zařadit do změny územního plánu Plchov** z následujících důvodů:

- Dotčené pozemky parc.č. 68/4 (část) a 68/1 k.ú. Plchov leží v nezastavěném stabilizovaném území s funkčním využitím Plochy zemědělské – zahrady a sady mimo zastavěné území (NZZ), další část pozemku parc.č. 68/4 je součástí plochy zemědělské – orná půda (NZO), které jako podmíněně přípustné využití uvádějí zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování. Objekty - stavby, které se nacházejí dle zjištění našeho úřadu, nelze považovat za zemědělské zařízení. Dle dokumentace předložené v žádosti o Závazné stanovisko obsahoval výkres objektu SO A (původní objekt Skladu včelařských potřeb s navrhovanou přístavbou) prvky a zařízení, které odpovídají vybavení rodinného domu - komín, krb, dřez na mytí, mycí kout, mycí vana, tepelné čerpadlo, elektrokotel, bojler, terasa...). Závazné stanovisko je přílohou tohoto vyhodnocení.

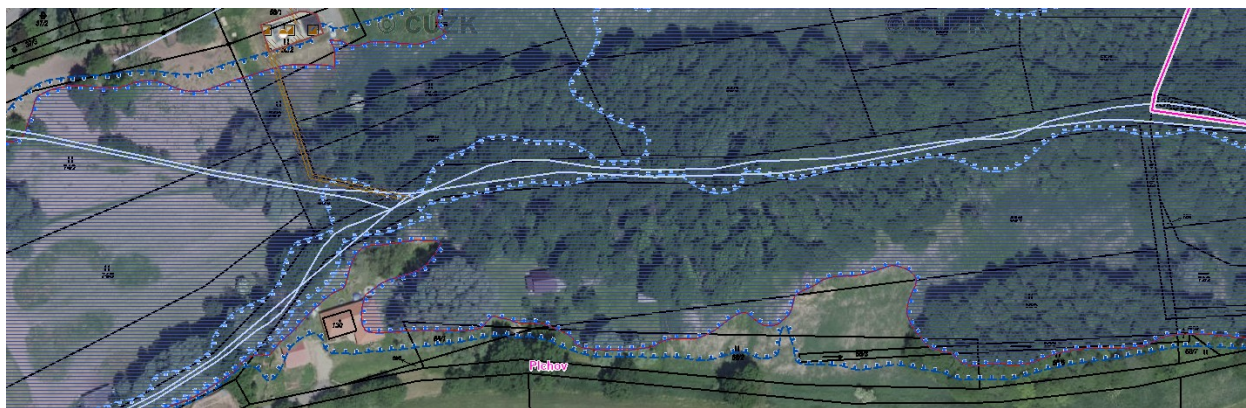
Pozemky parc.č. 68/8, 68/2, 68/6, a 68/5 k. ú. Plchov jsou zařazeny územním plánem jako plochy zemědělské – trvalý travní porost s totožnými podmínkami využití.



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

| PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA (NZO), TRVALÝ TRAVNÍ POROST (TTP), ZAHRADY A SADY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ (NZZ), | |
|---|---|
| Hlavní využití | orná půda trvalý travní porost zahrady a sady |
| Přípustné využití | změna kultury meliorace protierozní opatření cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší) |
| Podmíněně přípustné využití | revitalizační opatření opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, větrolamy apod.) zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování nezbytná technická a dopravní infrastruktura |
| Nepřípustné využití | nepřípustné stavby dle §18 odst.5 Stavebního zákona 183/2006, kromě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití |

- Předmětné pozemky leží částečně v aktivní zóně záplavového území (QAZ) Bakovského potoka (celý st.p.130 a většina pozemků parc.č. 68/4 a 68/5) a všechny pozemky jsou zasaženy i záplavou Q100 – stoletá voda. Umísťování staveb do záplavových území významných vodních toků není z hlediska ochrany před škodami způsobenými povodněmi vhodné a zvyšuje povodňové průtoky. V aktivní zóně záplavového území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl (více rovněž v příloženém ZS).



Vymezování zastavitelných ploch v záplavovém území řeší i úkoly stanovené Politikou územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR ČR) v bodu 26: *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.*

- Pozemky parc.č. 68/4, 68/1, 68/8, 68/2, 68/6, a 68/5 k. ú. Plchov leží na půdách s I. třídou ochrany ZPF, přičemž dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění (dále jen zákona) lze kvalitní zemědělskou půdu s I. a II. tř. ochrany odejmout ze ZPF pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Veřejný zájem může být prokázán u původního Skladu včelařských potřeb, úlů, případně drobného skladu, ale ne u přístavby, která nese rysy obytného objektu ani u garáže. Dle § 5 odst.1 zákona jsou pořizovatelé a projektanti ÚPD a ÚPP povinni řídit se zásadami ochrany ZPF, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecních zájmů nejvýhodnější.
- Pozemky se nacházejí v údolní nivě Bakovského potoka, která je chráněna jako významný krajinný prvek ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. (*§ 3 odst.1 písm.b) významný krajinný prvek jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašelinště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje podle § 6 orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek, zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy ...).*)
 § 4 odst. 2 zákona dále stanovuje: 2) Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení nebo oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit souhlas orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny druhu nebo způsobu využití pozemků, výstavba lesních cest, budování lesních melioračních systémů, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů. Podrobnosti ochrany významných krajinných prvků stanoví Ministerstvo životního prostředí vyhláškou.
(Údolní nivou se rozumí území, které bylo vytvořeno vodním tokem ukládáním sedimentů, a buď je jím nadále přetvářeno nebo ovlivňováno, ať už na povrchu (rozlivy), či pod ním (hladina podzemní vody), anebo v tomto prostoru existuje potenciál pro obnovu ekologicko-stabilizačních funkcí prvku (tlumivé rozlivy povodní, podpora přirozené akumulace, retence, infiltrace povrchové vody apod.). Nivou se tedy rozumí nejen území zahrnující současné rozlivy vodních toků, ale i ty historické, které vytvořily stávající strukturu se současnými hodnotami a potenciálem).
- Výstavbou v tomto území by došlo k rozdírání výstavby do volné krajiny a vzniku samostatné enklávy vprostřed přírodních pozemků, což je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 38 a 39 stavebního zákona. Rozvoj samot a odtržených enkláv je zcela v rozporu se Zásadami územního rozvoje SK i Politikou územního rozvoje ČR (sociální segregace - bod 15 PÚR ČR). Cíle územního plánování dále stanovují v §38 odst. 4: *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu*

nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

- Dále by došlo k negativnímu zásahu do krajinného rázu, což je v rozporu s § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, který krajinný ráz chrání (*Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.*).

Problémem je i fragmentace krajiny, která je definována jako roztržičnost krajiny vlivy lidské činnosti. (*Fragmentace krajiny může vést k izolaci částí krajiny a živočichů v ní žijících, což může vést k přemnožení či vymření lokální populace daných druhů nebo jejich genetické degeneraci způsobené příbuzenským křížením.*)

- Dle republikových priorit stanovených PÚR ČR ve znění aktualizace č. 7 s účinností od 1.3.2024 je nutné vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní (bod 25).

V bodu 15 je uvedeno, že je zapotřebí předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Bod 16 stanoví: *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.*

- Pořizovatel upozorňuje, že takovouto změnou územního plánu může vzniknout nebezpečný precedens v území, kdy umožněním změny ÚP pro stavby vzniklé nelegálně a zcela v rozporu s pravidly ÚP, veřejnost pozbyde jistoty o právním stavu a závaznosti důležitého veřejného dokumentu jako je Územní plán. (Možný výklad - „občané se nemusí řídit územním plánem, neboť územní plán se bude řídit podle vzniku černých staveb v zájmu jejich legalizace bez ohledu na koncepci, hodnoty v území a pravidla daná ÚP). Rozhodnutí o pořízení změny ÚP je plně v kompetenci obce Plchov jako orgánu samosprávy. Na pořízení změny ÚP není právní nárok.
- V souladu s § 2 odst.4) zákona č. 500/2004 Sb., správním řádem v platném znění Úřad územního plánování jako správní orgán musí dbát, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu. Jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.
- ÚÚP upozorňuje, že možnost přístavby ke Skladu včelařských potřeb a později i možnost výstavby další stavby (zřejmě garáže) konzultoval ústně několikrát přímo s žadatelkou, přičemž jí upozornil, že v tomto území jsou jakékoli stavby vyloučené a vzhledem k podmínkám v území není v souladu se zákonem prosazovat změnu ÚP. Žadatelka rovněž podala žádost o dodatečné povolení těchto staveb, která jí byla z výše uvedených důvodů stavebním úřadem zamítnuta a bylo vydáno rozhodnutí o odstranění přístavby, garáže i skladu. Žadatelka proti tomuto rozhodnutí podala odvolání na Krajský úřad SK, ten však rozhodnutí stavebního úřadu Slaný potvrdil. Žadatelka tedy nemohla mít legitimní očekávání („dobrou víru“), že záměr bude projednán kladně a stavby budou povoleny. S požadavkem nesouhlasil ani odbor životního prostředí Slaný, pouze Povodí Vltavy a.s. stavbu garáže a přístavbu k původnímu Skladu včelařských potřeb respektovalo (zvl. s ohledem na to, že stavby jsou již realizovány). Souhlas Povodí Vltavy a.s. je však pouze jednou, ale zdaleka ne jedinou podmínkou výstavby. Zásadní k povolení změn v území (staveb) je posouzení souladu s územním plánem a ochranou veřejných zájmů dle zákona.

Původní stavba Skladu včelařských potřeb a umístění včelích úlů v daném území byla z pohledu ochrany přírody přípustná právě vzhledem charakteru záměru a území, na kterém se včelín nachází. Jedná se o biologicky hodnotnou lokalitu, které výskyt včel prospěje. Zároveň z důvodu ochrany opylovačů je podporován jejich výskyt v přírodě. Odbor životního prostředí se ke stavbě vyjádřil kladně právě z toho důvodu, že šlo o včelín. Toto však nelze aplikovat na další výstavbu v území, natož na objekty, které výslovně vylučuje jak územní plán, tak charakter území (§ 41 stavebního zákona), proto jsou jiné stavby v dané lokalitě nepřípustné.

Poučení:

O výsledku jednání zastupitelstva informuje obec bezodkladně navrhovatele a úřad územního plánování.

ÚÚP upozorňuje, že projednání změny č. 2 ÚP Plchov by muselo předcházet projednání Zprávy o uplatňování ÚP Plchov a návrh změny i Úplné znění ÚP po změně č.2 by musel být zpracován v jednotném standardu (§ 59 stavebního zákona), což je značně časově i finančně nákladná záležitost. ÚÚP rovněž upozorňuje, že nemá v současné době ani ve výhledu 1 -2 let kapacitní možnosti pro zpracování Změny ÚP, proto by musela být změna pořizována prostřednictvím zástupce pořizovatele (§ 50 – 53 SZ), což by dále zvýšilo finanční náklady (zástupce pořizovatele pořizuje na základě smlouvy o dílo s obcí).

Schvalující orgán (obec) může podmínit pořízení změny územně plánovací dokumentace částečnou či úplnou úhradou nákladů podle § 91 odst. 1 a § 92 tím, kdo dal ke změně podnět.

Ivana Brožová
úřad územního plánování
stavebního úřadu MěÚ ve Slaném

Příloha:

Návrh na pořízení územního plánu

Návrh na usnesení zastupitelstva:

Zastupitelstvo obce Plchov projednalo návrh [REDACTED] (dále jen "navrhovatel") na pořízení změny územního plánu Plchov (dále jen "návrh") podaný v souladu s § 109 odst. 2) č. 283/2021 Sb., stavební zákon a usnesením č.j. ze dne rozhodlo takto:

(ne)souhlasí s pořízením územního plánu obce Plchov podle návrhu předloženého navrhovatelem, nedoporučeného pořizovatelem, Městským úřadem ve Slaném – úřadem územního plánování.

Obdrží:

1. Obec Plchov, IDDS: gkcaw29 sídlo: Plchov č.p.64, 273 75 Třebíz
2. Spis SÚ ÚÚP Slaný