

**VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ PROJEDNÁNÍ  
NÁVRHU ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU  
RADEŠÍN**

dle § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ  
ODBOR STAVEBNÍ A ŽP – LEDEN 2026  
Nejedlá Linda

## VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH STANOVISEK

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněná stanoviska k návrhu Změny č. 1 ÚP Radešín (dále jen „Změna ÚP“).

V rámci společného jednání návrhu Změny ÚP byla uplatněna následující stanoviska:

**a) Ministerstvo průmyslu a obchodu, IDDS: bxtaaw4  
Na Františku č.p. 1039/32, 110 00 Praha 1-Staré Město**

Stanovisko ze dne 13. 3. 2025

- souhlasné stanovisko

**b) Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina, územní odbor Žďár nad Sázavou,  
Jamská 4, 591 01 Žďár nad Sázavou IDDS: ntdaa7v**

Stanovisko ze dne 19. 3. 2025

- Souhlasné stanovisko

**c) Báňský úřad obvodní pro území krajů Královéhradeckého, Pardubického,  
Libereckého a Vysočina, IDDS: gf9adwf, 1. máje 858/26, 460 07 Liberec**

Stanovisko ze dne 18. 3. 2025

- souhlasné stanovisko

**d) Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a  
státního odborného dozoru, IDDS: hjyaaavk, Tychonova 1, 160 01 Praha 6**

Stanovisko ze dne 31. 3. 2025

- Uplatňuje požadavek na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu změny ÚP.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 stavebního zákona), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona

č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 stavebního zákona) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany“.

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119).

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

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

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujete následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. V textové části navrhované ÚPD je toto vymezené území zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Za předpokladu správného zpracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Radešín souhlasí.

#### Vyhodnocení stanoviska:

Do koordinačního výkresu bude doplněné textové znění: „Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany. Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Dále do textové části odůvodnění návrhu Změny ÚP bude doplněn výše uvedený text o požadavku vzdušného prostoru pro létání v malých a přízemních výškách.

Stanovisko bude respektováno.

#### **e) Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, Územní pracoviště Žďár nad Sázavou, IDDS: py2ivam, Tyršova č.p. 623/3, 591 01 Žďár nad Sázavou 1**

Stanovisko ze dne 31. 3. 2025

- Souhlasné stanovisko

#### **f) Krajský úřad Kraje Vysočina, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor životního prostředí a zemědělství, úsek lesního hospodářství**

Stanovisko ze dne 4. 4. 2025

- Souhlasí s plochami rekreace – rekreace individuální RI za splnění následující podmínky: na předmětných plochách bude možná pouze rekonstrukce existujících objektů ve stávající výměře. Rozšíření objektů nebude možné.

#### Vyhodnocení stanoviska:

Požadovanou podmínku již návrh Změny ÚP respektuje. Stanovisko je vzato na vědomí.

**g) Krajský úřad Kraje Vysočina, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1,  
Odbor životního prostředí a zemědělství, úsek ochrany ZPF, OPK**

Stanovisko ze dne 9. 4. 2025

- Stanovisko za OPK souhlasné
  
- Stanovisko za ZPF nesouhlasné

Z důvodu množství zastavitelných a nevyužitých ploch pro bydlení v platném územním plánu a demografickému vývoji v obci nesouhlasíme se zařazení nových zastavitelných ploch pro bydlení - smíšená obytná venkovská (SV) Z.8 (0,23 ha na IV. a V. třídě ochrany), Z.9 (0,48 ha na I. respektive III. třídě ochrany). Celkový rozsah plocha pro rozvoj smíšených obytných venkovských ploch činí 4,31 ha. Vzhledem k velikosti a umístění obce, dále k demografickému vývoji a počtu obyvatel (124 obyvatel v roce 2022) není zdůvodněno navýšení ploch pro bydlení.

Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě.

Územní plán vhodně využívá dvě přestavbové plochy (1,28 ha + 1,17 ha) pro smíšené bydlení venkovské, dále je možné využít stávající zastavitelné plochy Z.5a a Z.5b (0,71 ha) a plochu Z.6 (0,44 ha). Uvedený rozsah zastavitelných ploch představuje dostatečnou kapacitu pro zajištění rozvoje obce.

Návrh územního plánu byl zhodnocen dle zásad ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona o ochraně ZPF. Vyhodnocením a odůvodněním záboru zastavitelných ploch a ploch krajiny není prokázáno, že je ve smyslu § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. z hlediska záboru ZPF v rozsahu navrhovaných ploch v nezbytně nutném rozsahu předložené řešení nejvýhodnější a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Vyhodnocení stanoviska:

Na základě došlého stanoviska vyvolal pořizovatel jednání s DO a domlouval se na úpravách návrhu změny ÚP a konečné odsouhlasení bylo dohodnuto e-mailovou korespondencí s DO.

Na základě vypořádání stanoviska i po doplňujících informacích bude nakonec z návrhu Změny ÚP vypuštěna zastavitelná plocha Z.8 i Z.9.

**NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU ZMĚNY ÚP**

V rámci veřejného projednání byly uplatněny následující připomínky:

**Připomínka č. 1 – ze dne 15. 4. 2025**

**Lenka Vaníčková**

Dotčené území: p. č. 156/18 v k. ú. Radešín nad Bobrůvkou

Text připomínky:

Nesouhlasím se zařazením pozemku parc. č. 156/18 do plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová. Odůvodnění: Obec schválila před necelými čtyřmi roky nový územní plán, ve kterém byl můj pozemek parc. č. 156/18 zařazen do plochy Z6 - plochy smíšené obytné venkovské, tedy s možností výstavby rodinného domku.

Bylo to rozumné a logické řešení, protože parcely v tomto místě jsou v intravilánu obce a jejich zastavění by zvýšilo kompaktnost obce. Jedná se o dlouhé zahrady, na jejichž konci směrem k Jamčici mohly ještě stát domky, aniž by byl narušen urbanistický ráz sídla.

Nyní ve změně č. 1 je můj pozemek parc. č. 156/18 změnou Z\_15 zařazen do plochy ZZ - zeleň zahradní a sadová, bez možnosti pořízení stavby pro bydlení a dokonce bez možnosti pořízení chatky pro individuální rekreaci (viz str. 21 Odůvodnění). V odůvodnění potřebnosti této změny se píše: Část zastavitelné plochy Z6 (nově Z.6) byla redukována. Jedná se o zahrady ke stávajícím domům a jejich zastavění je v nejbližší budoucnosti nereálné. Uvolněná kapacita představuje prostor pro vymezení nových zastavitelných ploch. Stabilizace plocha zahrad přispívá k zachování zeleně v rámci sídla.

Jak může pořizovatel a zpracovatel této změny tvrdit, že zastavění zahrad je v nejbližší budoucnosti nereálné? Ani obec, ani pořizovatel, ani zpracovatel nás, majitele, v průběhu zpracovávání změny nekontaktovali a změnu zapracovali bez předchozího projednání s námi, což považuji za naprosto nepřijatelné jednání. Já jako vlastník pozemku naopak zastavění v nejbližší budoucnosti plánuji. Dále odůvodnění bezostyšně uvádí, že uvolněná kapacita představuje prostor pro vymezení nových zastavitelných ploch. Takže nám obec zastavitelnou plochu odebere, aby mohlo dojít k vymezení nových pozemků?

Rovněž další důvod - stabilizace plocha zahrad (patrně zpracovatel mínil plochy zahrad) je naprosto nekonceptní. Původní ÚP zařazoval plochy zeleně po obvodu sídla, aby docházelo k přirozenému přechodu mezi zastavěným územím a volnou krajinou. Ve změně č. 1 ÚP naopak předkladatel změny zeleň v obvodu sídla ruší (např. změna Z\_18) a přesouvá ji do vnitřku obce (bez vnitřní logiky, jen aby mu to nějak vyšlo“).

S uvedenou změnou tedy nesouhlasím z těchto důvodů:

- Finanční ztráta - přeměna stavebního pozemku na pozemek určený pouze pro zeleň vede k výraznému snížení tržní hodnoty.
- Omezení využití - přeměna stavebního pozemku na pozemek určený pouze pro zeleň mi znemožní záměr výstavby garantovaný původním ÚP a k tomuto zásadnímu obratu dochází během necelých čtyř let od schválení původního ÚP.
- Absence komunikace - změna byla provedena bez předchozího projednání se mnou jako vlastníkem.
- Nekonceptní řešení - vyjmutí zeleně z obvodu sídla a její ukotvení uvnitř sídla je nelogické a nekonceptní.



Obr.1: Požadavek žadatele (červený obrazec) uplatněné připomínky.

Připomínce se **vyhovuje v plném rozsahu.**

Dotčené území: p. č. 156/16 v k. ú. Radešín nad Bobrůvkou

Text připomínky:

Nesouhlasím se zařazením pozemku parc. č. 156/16 do plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová. Odůvodnění: Jakožto vlastník pozemku parc. č. 156/16 v katastrálním území Radešín tímto podávám připomínku k návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Radešín. V minulosti byl schválen nový územní plán, ve kterém byl můj pozemek parcelní číslo 156/16 zařazen do plochy Z6 - plochy smíšené obytné venkovské, tedy s možností výstavby.

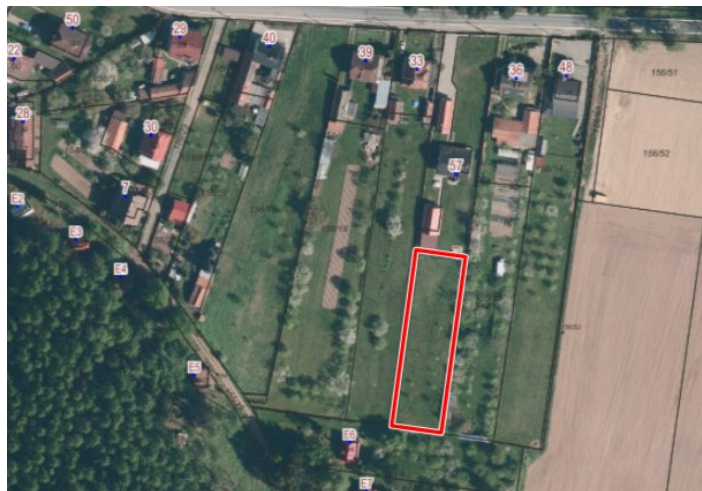
Nyní ve změně č. 1 je pozemek parc. č. 156/16 změnou Z\_15 zařazen do plochy ZZ-zeleň zahradní a sadová, bez možnosti pořízení stavby pro bydlení, a dokonce bez možnosti postavení stavby pro individuální rekreaci.

Nesouhlasíme s navrženým zařazením výše uvedeného pozemku do plochy ZZ - zeleň zahradní a sadová, neboť tento návrh zásadním způsobem omezuje možnosti využití pozemku, především z hlediska rekreačního zázemí. Konkrétně nám toto zařazení znemožňuje realizovat záměr výstavby menšího saunového domku pro rekreační účely, který je plně v souladu s dosavadním charakterem lokality a využíváním okolních pozemků.

Navrženou změnou nám navíc vzniká finanční škoda v důsledku znehodnocení majetku, neboť nově navržené využití významně snižuje hodnotu pozemku a zároveň nás omezuje v dalším rozvoji a smysluplném využívání tohoto majetku.

Současně upozorňujeme, že ze strany vedení obce s námi nebyla navrhovaná změna předem nijak konzultována či projednána, přestože se nás zásadně dotýká.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byla parcela č. 156/16 ponechána v plochách umožňujících rekreační výstavbu drobného charakteru - například v kategorii RI (plochy individuální rekreace), případně jiné odpovídající funkční ploše, která umožní realizaci drobné stavby pro rekreační využití.



Obr.2: Požadavek žadatele (červený obrazec) uplatněné připomínky.

Připomínce se **vyhovuje v plném rozsahu.**

Dotčené území: plochy Z.9, Z.8, ZZ na úkor Z.6 a T.1 v k. ú. Radešín nad Bobrůvkou

Text připomínky:

V několika dílčích změnách v rámci Změny ÚP se navrhuje poměrně značný zásah do zastavitelných ploch – a to jejich rozšíření mimo ucelenou sídelní strukturu jednak do ucelených zemědělsky využívaných ploch (plochou Z.9 + 4 800 m<sup>2</sup>), na úkor sídelní zeleně (zvětšení plochy P1 (nově T.1) + 5 000 m<sup>2</sup>) a na úkor kompoziční kostry sídelní struktury (Z.8 + 2 400 m<sup>2</sup>) a částečně je toto kompenzováno zásahem do zastavitelných ploch uvnitř sídelní struktury (část plochy Z.6 se převádí do ZZ – 7 500m<sup>2</sup>).

V rámci ÚP je vymezen dostatek zastavitelných ploch, které jsou v majetku obce i soukromých vlastníků a vzhledem k demografickému vývoji umožňují rozvoj obce v dlouhodobém horizontu. Přistoupit po 2 letech (schválení pořízení ZMĚNY 1 proběhlo 31. 1. 2023) od vydání ÚP k těmto rozsáhlým úpravám v zastavitelných plochách se jeví pro malou obec dle jejího demografického vývoje, dosavadního vývoje potřeby ploch pro trvalé bydlení, připravenosti pozemků ze strany obce pro dostatečné časové období, dopadem do technické a dopravní infrastruktury, proporcionalitu veřejného zájmu (převod zastavitelných ploch Z6 do nezastavitelných ZZ) a nesoulad s koncepcí ÚP, jako nepřiměřený návrh.

Navrhuji úpravu dílčích změn týkající se navyšování zastavitelných ploch a to vypuštěním plochy Z.8 z důvodu výrazného zásahu do kompozice sídelní struktury, u plochy T.1 vrácení sídelní zeleně v původním rozsahu, u plochy Z.9 snížením na 2 500m<sup>2</sup> a na zbytku plochy Z.9 cca 2 300 m<sup>2</sup> navrhnout plochu ZZ a do plochy Z.6 nezasahovat anebo zasáhnout tak, aby byla podpořena struktura sídla po dohodě s vlastníky zahrad.

Odůvodnění:

### 1. Oprávněnost důvodů pro navyšování zastavitelných ploch

Pokud se podíváme na argumenty pro změny v zastavitelných plochách v kapitole K "Odůvodnění" (str.23), ve které předkladatelé změny 1 UP *...vyhodnocují potřeby vymezení zastavitelných ploch*, a dozvídáme se, že *...zastavěné území je účelně využíváno stejně jako zastavitelné plochy*. Pokud tomu tak je, pak je otázkou, proč předkladatelé změny 1 UP navrhuji takovéto radikální zásahy do *účelně využívaných zastavitelných ploch...*, neboť v dalším textu zdůvodňují návrh nových zastavitelných ploch Z.8, Z.9 a T.1 a částečnou redukci doposud zastavitelných Z6, že *...změnou územního plánu došlo ke zrušení zastavitelnosti části plochy Z.6 a to cca o 7 485 m<sup>2</sup>....nové zastavitelné plochy jsou navrženy na zemědělské půdě o výměře 4 800 m<sup>2</sup> a 2 394 m<sup>2</sup>, což odpovídá výměře redukováných či využitých ploch...* A v téže kapitole je konstatováno *... potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, respektive jejich přeskupení, souvisí s uspokojením poptávky po bydlení v obci....*, což není podpořeno žádnou analýzou.

V odůvodnění dílčí změny Z\_18 u zastavitelné plochy T.1 předkladatelé změny 1 konstatují, že *...změnou územního plánu dochází k jejímu úplnému zahrnutí do ploch smíšených obytných, aby došlo k maximálnímu využití zastavěného území a potenciálu přestavby bývalého zemědělského areálu*. Tím, že se tak děje na úkor sídelní zeleně a v rozporu s koncepcí na venkovskou zástavbu, aby se nepřipustil vznik satelitního uspořádání nových lokalit, se předkladatelé změny 1 evidentně nijak nezabývali. Pozoruhodné je především zrušení sídelní zeleně v ploše T.1 v rozsahu přes 5.000m<sup>2</sup>, aniž by zazněl jakýkoliv argument o vhodnosti tohoto návrhu. Přitom při tvorbě UP ten samý orgán předkládající nyní tento návrh trval (Ing. arch. Cacek) na vymezení sídelní zeleně v tomto prostoru a nyní ten samý orgán (Bc. Nejedlá) obhajuje na veřejném projednání její rušení.

V odůvodnění dílčí změny Z\_2 u plochy Z.9 předkladatelé změny 1 konstatují, že *...hloubka zastavitelné plochy je ....do vzdálenosti cca 80 m. Zastavitelná plocha umožní vhodné rozšíření stávající uliční fronty rodinných domů podél komunikace. Vymezením plochy dochází k vytvoření podmínek pro zajištění udržitelného rozvoje území obce, což je jedním z hlavních cílů územního plánování....což je v přímém rozporu, neboť zástavba uliční fronty je do hloubky max. 25m s navazujícími zahradami. Uvedených 80m zakládá jinou strukturu zástavby a navíc se nepožaduje regulativ na dodržení uliční čáry, kterou předkladatelé návrhu argumentují.*

V odůvodnění dílčí změny Z 13 u plochy Z.8 předkladatelé změny 1 konstatují, že ...možnost zastavění stavbou hlavní se stanovuje pouze cca v pivních 2/3 blíže k zastavěnému území...z čehož je patrné, že si uvědomují kolizi se stávající kostrou zástavby.

Pokud se podíváme na skutečnost z hlediska demografického vývoje, potřeby výstavby pro trvalé bydlení, připravenosti ploch pro výstavbu, dopad na infrastrukturu, proporcionalitu s veřejným zájmem a porovnáním návrhu s koncepcí UP, dojdeme k opačným závěrům:

#### 1.a1 demografický vývoj

Obec je z hlediska počtu obyvatel za posledních 20 let dlouhodobě stabilní s počtem trvale bydlících obyvatel 107 —126 (viz tabulka):

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
107	110	117	110	110	109	109	114	113	114	116	120	122	120	113	111	118	127	124	126

Z tabulky je patrné, že demografický vývoj je za posledních 20 let stabilní a kolísá od 110-125 obyvatel. Výkyv v letech 2020 - 2021 byl dán tlakem úřadu na obyvatele, aby si dali do souladu skutečnost s přihlášením trvalého pobytu z důvodu různých dotací pro občany obce.

#### 1.b1 potřeba rozvojových ploch:

Pokud zanalyzujeme výstavbu rodinných domů (RD) za posledních 20 let, zjistíme, že se postavilo 11 RD, ale pro pro trvalé bydlení se využívá pouze 5 RD. (viz tabulka):

R D	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TP							1				1		1			1					1
R						2						1									

Vysvětlivky: RD rodinný dům, TP — trvalý pobyt, R — rekreace

Pro trvalé bydlení byly postaveny čp.47 (2010), čp.51(2014), čp.53(2016), čp.56(2019) a čp.59(2024). Pro rekreaci byly postaveny čp.48 a čp.49(2016), čp.52(2015), čp.55 a 57(2016) + 1 je dlouhodobě rozestavěný.

Pokud tyto údaje promítneme do časové osy, zjistíme, že se v obci staví za posledních 20 let cca 11 domků (z toho 5 pro trvalé bydlení), tj. necelý 1RD za cca 2 roky a pro RD s trvalým bydlením se jedná dokonce o potřebu 1RD za 4 roky.

#### 1.c/ připravenost ploch pro výstavbu:

Obec má dle platného ÚP vymezeno v rámci zastavitelných ploch v lokalitě "pod Jamčicí (plochy Z5) pro cca 4 RD a v ploše Z6 pro cca 2RD, v lokalitě "produčka" (plocha P1) pro další cca 3RD (bez uvážení rozšíření plochy), v ploše SV (parc.č.11 a 90/2) pro 2 RD a v ploše SX1 pro 2RD a má rezervu v ploše R1 pro 3 RD. Bez rezervy R1 je připraveno pro výstavbu 13RD a **tu bez** započtení lokality "lihovar" (plocha P2 cca 7.000m<sup>2</sup> - pro 5 RD), kde se předpokládají větší náklady na sanaci.

#### 1.d/ dostupnost zastavitelných ploch

Předkladatelé změny 1 UP argumentují ve prospěch nových zastavitelných ploch např. v dílčí změně Z 15... část zastavitelné plochy Z6 (nově Z.6) byla redukována. Jedná se o zahrady ke stávajícím domům a jejich zastavění je v nejbližší budoucnosti nereálné.... Je otázka, zda je toto tvrzení pravdivé.

Podíváme-li se na zastavitelné pozemky ve vlastnictví obce, zjistíme, že obec má ve vlastnictví například v ploše Z5 dosud nezastavěný pozemek parc.č.156/11 ihned zastavitelný, o který pro trvalé bydlení 2 roky neprojevil nikdo zájem přes nabídku obce! K tomu získala obec

do vlastnictví celou plochu P1 (nově T.1), kde je možné již dnes připravit dle stávající úpravy UP pozemky pro 3RD.

Je evidentní, že obec má dostatek zastavitelných pozemků dle demografického vývoje a tempu zástavby 1RD/4 roky na období 15-20 let (s privátními pozemky na 40 let). Z uvedeného plyne, že není nutné:

- rozvíjet plochy na úkor ZPF zceleného do zemědělsky využívaného bloku (Z.9).
- redukovat plochu Z.6, jako kompenzaci za plochy Z.8 a Z.9, plochou ZZ na úkor vlastníků zahrad, přitom počet "postižených" vlastníků zahrad je cca 4-5 místo 1 vlastníka plochy Z.8 a 1 vlastníka plochy Z.9,
- rozšiřovat plochu P1 (T.1) na úkor sídelní zeleně.

Z výše uvedeného plyne, že nejsou oprávněné důvody pro rozšiřování zastavitelných ploch a tvrzení o *...potřebě vymezení nových zastavitelných ploch ....související s uspokojením poptávky po bydlení v obci...se nezakládá na skutečnosti.*

## 2. Vliv na technickou infrastrukturu (dále TI):

V "Odůvodnění" návrhu změny 1 není uvedeno vyhodnocení vlivu takového rozšíření zastavitelných ploch na TI. A to v kontextu s problémy 3x přetížené stávající ČOV-hotel (v majetku p.Škorpíka) v souvislosti s napojováním staveb v letech 2011-2018 a výstavbou pivovaru, kdy jen obec zatěžuje ČOV 120 EO a hotel s pivovarem dalšími 180 EO (posledně dostupná kapacita ČOV-hotel byla uvedena 99 EO), o čemž prokazatelně ví stávající vedení obce (starosta je vlastník ČOV) a orgány životního prostředí, které zde vedly cca 12 vodoprávních řízení. Argument napojitelnosti na jímky je zřejmý, ale v praxi stavebníci požadují napojení na kanalizaci i dodatečně a nezalý provozovatel (obec) je běžně napojuje a provozovatel ČOV-hotel p.Škorpík souhlasí, aniž by si uvědomoval kapacitu zařízení (viz vodoprávní řízení 2019-2022). Obec sice má vymezenou plochu pro novou ČOV předchozím vedením, ale aktuální vedení obce kandidovalo pod hlavičkou "Ne druhé ČOV" a výstavbu blokuje a vzhledem k dotačním titulům v této oblasti je již její vybudování ekonomicky nereálné.

Obec má též dlouhodobé problémy s kapacitou vodovodu pro veřejnou potřebu, který je z roku 1964 a byl koncipován pro zásobování státního statku a několika odběratelů, přes jejichž zahrady vedl hlavní řad. Zásadní bylo propojení vodovodu obce s vodovodem hotelu v roce 1988, kdy zdroj obce o kapacitě cca 8m3/den je využíván i hotelem s výrazně nerovnoměrnou spotřebou 2-30m3/den. Obecní zdroj kojenecké vody je míchán s vodou z vrtu, kterou je nutné upravovat a ekonomicky zatěžuje obec, která vodné dotuje. Tyto skutečnosti vedly obec k rozhodnutí o nenapojování provozoven a objektů pro rekreaci (*Usnesení 104/24/21: Zastupitelstvo obce Radešín rozhodlo, že z kapacitních důvodů vodních zdrojů nebude obec od 1.9.2021 napojovat na vodovod pro veřejnou potřebu nové rekreační objekty a provozovny do doby posílení vodních zdrojů. Napojení bude umožněno rodinným domům s trvalým bydlením do doby vyčerpání kapacity*). Přičemž platný provozní řád vodovodu schválený 2021 upřesnil napojení dalších odběratelů do max. výše 10RD pouze pro trvalé bydlení, z toho 2RD již byly napojeny a zbývá možnost napojit 8 RD, přitom připraveny jsou plochy pro 13 RD. S touto skutečností se předkladatelé změny 1 vůbec nezabývali a je otázka, zda tento přístup je v souladu s cíli územního plánování. Udržení životaschopné technické infrastruktury je na malých obcích s ambicemi je provozovat poměrně zásadní problém a územní plánování, které tvoří odborníci, musí v tomto sehrát svou roli a korigovat nepřiměřené ambice rozvoje nebo je alespoň etapizovat tak, aby byly v souladu s kapacitami a stavem TI. Představa, že nová výstavba bude napojena na individuální zdroje vody neodpovídá skutečnosti - většina vrtů v této oblasti je kontaminována dusičnany železem a manganem.

Návrh změny 1 UP se nezabývá dopadem nově vymezených ploch Z.8, Z.9 a T.1 na TI a z toho důvodu je nutné jej přepracovat co se týče rozsahu zastavitelných ploch, nebo jejich rozšiřování zcela zrušit. Je zřejmé, že výstavba musí korespondovat s rozvojem TI.

## 3. vliv na dopravní infrastrukturu

U plochy Z.9 je v odůvodnění dílčí změny Z\_2 uvedeno, že plocha je „dobře dopravně obslužitelná ze stávající komunikace I/388“, s čímž je obtížné souhlasit. V katastrální mapě je již vyznačena potenciální komunikace parc. č. 156/50 napojená na komunikaci I/388 v místě, kde UP předpokládá zpomalovací ostrůvek (označeno CNU D1), a tím bude znemožněno odbočení vlevo a připojení na levou stranu. Tato nelogičnost zakládá do budoucna komplikace a UP by měl toto vylučovat, pokud je dobře promyšlen. Navíc obec pro tento dopravní prvek již vykoupila pozemek a umístění bylo navrženo tak, aby se kácelo minimum stromů a odpovídalo bezpečnosti provozu na výškovém horizontu. O této kolizi též nenajdeme v „Odůvodnění“ žádnou informaci.

#### **4. soulad s ochranou ZPF**

Pokud se podíváme na argumenty pro změny v zastavitelných plochách v kapitole M "Odůvodnění" dozvíme se, že u plochy Z.9 ...dle *faktického stavu* se jedná o pozemky, které jsou součástí obdělávaného půdního bloku, ale na jeho okraji.... a....pokud tedy obec chce uvažovat o nějakém smysluplném rozvoji i s ohledem na základní urbanistické zásady, je zásah do půd 1. třídy ochrany nevyhnutelný. V tomto případě je tedy veřejný zájem na rozvoji sídla v převaze nad

*ochranou půd 1. třídy ZPF. Toto odůvodnění je však nutné chápat v kontextu návrhu, který je vůči velikosti sídla odpovídající a též při zohlednění redukce části plochy Z.6, která je tvořena též půdami 1. třídy ochrany.*

Pokud porovnáme argumenty ...v kontextu návrhu, který je vůči velikosti sídla odpovídající a též při zohlednění redukce části plochy Z.6... s demografickým vývojem obce a stávající dostupností zastavitelných pozemků v majetku obce, je zásah do ...obdělávaného půdního bloku ...neobhájitelný a to i přes spornou redukci části plochy Z.6. Navržené řešení odporuje zásadám *plošné ochrany ZPF* dle vyhl.271/20019 Sb. Uvedený důvod veřejného zájmu rozvoje sídla nad zájmem ochrany ZPF je sporný, protože obec má v současnosti dostatek zastavitelných ploch a zásah do obdělávaného půdního bloku není v této chvíli potřebný.

Další věta v kapitole, že ...zároveň byl brán zřetel na ochranu ZPF ....je v přímém rozporu se skutečností. Plochou Z.9 se zabírá cca 0,5ha ZPF zcela zbytečně v rámci zceleného zemědělského pozemku, neboť obec má již v rámci platného UP dostatek připravených ploch a to i z důvodu vlastnického.

Zásah u plochy Z.9 do ZPF (obdělávaného půdního bloku) je nepotřebný pro rozvoj obce.

#### **5. proporcionalita veřejného zájmu rozšíření zastavitelných ploch na úkor části plochy Z6**

Předkladatelé změny 1 argumentují ...*veřejným zájmem na rozvoji sídla u ploch Z.8 a Z.9* a toto navýšení zastavitelných ploch kompenzují redukcí plochy Z.6 a její převedení do plochy ZZ. U plochy ZZ poškozují přinejmenším 5

#### **2.Vliv na technickou infrastrukturu (dále TI):**

V "Odůvodnění" návrhu změny 1 není uvedeno vyhodnocení vlivu takového rozšíření zastavitelných ploch na TI. A to v kontextu s problémy 3x přetížené stávající ČOV-hotel (v majetku p.Škorpíka) v souvislosti s napojováním staveb v letech 2011-2018 a výstavbou pivovaru, kdy jen obec zatěžuje COV 120 EO a hotel s pivovarem dalšími 180 EO (posledně dostupná kapacita ČOV-hotel byla uvedena 99 EO), o čemž prokazatelně ví stávající vedení obce (starosta je vlastník ČOV) a orgány životního prostředí, které zde vedly cca 12 vodoprávních řízení. Argument napojitelnosti na jímky je zřejmý, ale v praxi stavebníci požadují napojení na kanalizaci i dodatečně a nezalý provozovatel (obec) je běžně napojuje a provozovatel ČOV-hotel p.Škorpík souhlasí, aniž by si uvědomoval kapacitu zařízení (viz vodoprávní řízení 2019-2022). Obec sice má vymezenou plochu pro novou ČOV předchozím vedením, ale aktuální vedení obce kandidovalo pod hlavičkou "Ne druhé ČOV" a výstavbu blokuje a vzhledem k dotačním titulům v této oblasti je již její vybudování ekonomicky nereálné.

Obec má též dlouhodobé problémy s kapacitou vodovodu pro veřejnou potřebu, který je z roku 1964 a byl koncipován pro zásobování státního statku a několika odběratelů, přes jejichž zahrady vedl hlavní řad. Zásadní bylo propojení vodovodu obce s vodovodem hotelu v roce 1988, kdy zdroj obce o kapacitě cca 8m3/den je využíván i hotelem s výrazně nerovnoměrnou spotřebou 2-30m3/den. Obecní zdroj kojenecké vody je míchan s vodou z vrtu, kterou je nutné upravovat a ekonomicky zatěžuje obec, která vodné dotuje. Tyto skutečnosti vedly obec k rozhodnutí o nenapojování provozoven a objektů pro rekreaci (*Usnesení 104/24/21: Zastupitelstvo obce Radeš in rozhodlo, že z kapacitních důvodů vodních zdrojů nebude obec od 1.9.2021 napojovat na vodovod pro*

veřejnou potřebu nové rekreační objekty a provozovny do doby posílení vodních zdrojů. Napojení bude umožněno rodinným domům s trvalým bydlením do doby vyčerpání kapacity). Přičemž platný provozní řád vodovodu schválený 2021 upřesnil napojení dalších odběratelů do max. výše IORD pouze pro trvalé bydlení, z toho 2RD již byly napojeny a zbývá možnost napojit 8 RD, přitom připraveny jsou plochy pro 13 RD. S touto skutečností se předkladatelé změny 1 vůbec nezabývali a je otázka, zda tento přístup je v souladu s cíli územního plánování. Udržení životaschopné technické infrastruktury je na malých obcích s ambicemi je provozovat poměrně zásadní problém a územní plánování, které tvoří odborníci, musí v tomto sehrát svou roli a korigovat nepřiměřené ambice rozvoje nebo je alespoň etapizovat tak, aby byly v souladu s kapacitami a stavem TI. Představa, že nová výstavba bude napojena na individuální zdroje vody neodpovídá skutečnosti - většina vrtu v této oblasti je kontaminována dusičnany, železem a manganem.

Návrh změny 1 UP se nezabývá dopadem nově vymezených ploch Z.8, Z.9 a T.1 na TI a z toho důvodu je nutné jej přepracovat co se týče rozsahu zastavitelných ploch, nebo jejich rozšiřování zcela zrušit. Je zřejmé, že výstavba musí korespondovat s rozvojem TI.

#### **6. vliv na dopravní infrastrukturu**

U plochy Z.9 je v odůvodnění dílčí změny Z\_2 uvedeno, že plocha je „dobře dopravně obslužitelná ze stávající komunikace I1/388“, s čímž je obtížné souhlasit. V katastrální mapě je již vyznačena potenciální komunikace parc.č. 156/50 napojená na komunikaci I1/388 v místě, kde UP předpokládá zpomalovací ostrůvek (označeno CNU D1), a tím bude znemožněno odbočení vlevo a připojení na levou stranu. Tato nelogičnost zakládá do budoucna komplikace a UP by měl toto vylučovat, pokud je dobře promyšlen. Navíc obec pro tento dopravní prvek již vykoupila pozemek a umístění bylo navrženo tak, aby se kácelo minimum stromů a odpovídalo bezpečnosti provozu na výškovém horizontu. O této kolizi též nenajdeme v „Odůvodnění“ žádnou informaci.

#### **7. soulad s ochranou ZPF**

Pokud se podíváme na argumenty pro změny v zastavitelných plochách v kapitole M "Odůvodnění" dozvíme se, že u plochy Z.9 ...dle *faktického stavu* se jedná o pozemky, které jsou součástí obdělávaného půdního bloku, ale na jeho okraji... a...pokud tedy obec chce uvažovat o nějakém smysluplném rozvoji i s ohledem na základní urbanistické zásady, je zásah do půd 1. třídy ochrany nevyhnutelný. V tomto případě je tedy veřejný zájem na rozvoji sídla v převaze nad

*ochranou půd 1. třídy ZPF. Toto odůvodnění je však nutné chápat v kontextu návrhu, který je vůči velikosti sídla odpovídající a též při zohlednění redukce části plochy Z.6, která je tvořena též půdami 1. třídy ochrany.*

Pokud porovnáme argumenty ...v kontextu návrhu, který je vůči velikosti sídla odpovídající a též při zohlednění redukce části plochy Z.6... s demografickým vývojem obce a stávající dostupností zastavitelných pozemků v majetku obce, je zásah do ...obdělávaného půdního bloku...neobhájitelný a to i přes spornou redukci části plochy Z.6. Navržené řešení odporuje zásadám *plošné ochrany ZPF* dle vyhl.271/20019 Sb. Uvedený důvod veřejného zájmu rozvoje sídla nad zájmem ochrany ZPF je sporný, protože obec má v současnosti dostatek zastavitelných ploch a zásah do obdělávaného půdního bloku není v této chvíli potřebný.

Další věta v kapitole, že ...zároveň byl brán zřetel na ochranu ZPF ....je v přímém rozporu se skutečností. Plochou Z.9 se zabírá cca 0,5ha ZPF zcela zbytečně v rámci zceleného zemědělského pozemku, neboť obec má již v rámci platného UP dostatek připravených ploch a to i z důvodu vlastnického.

Zásah u plochy Z.9 do ZPF (obdělávaného půdního bloku) je nepotřebný pro rozvoj obce.

#### **8. proporcionalita veřejného zájmu rozšíření zastavitelných ploch na úkor části plochy Z6**

Předkladatelé změny 1 argumentují ...*veřejným zájmem na rozvoji sídla u ploch Z.8 a Z.9* a toto navýšení zastavitelných ploch kompenzují redukcí plochy Z.6 a její převedení do plochy ZZ. U plochy ZZ poškozují přinejmenším 5

- je v rozporu s b.4./... *chránit krajinnou kompozici* .... s ohledem na kompoziční kostru zástavby v této lokalitě,

- umístění plochy na, respektive již mírně za, horizont obce má potenciál ...*mění charakter přírodních pohledových horizontů, a nezachovává výhledy a průhledy do volné krajiny* (b.5)...pokračováním zástavby za horizont od severu se mění pohledy od **směn** Podali a Bobruvka a v návaznosti na bod 9.1 má plocha Z.9 potenciál být *rušivou dominantou* vzhledem k rozsahu a jinému charakteru zástavby než je dosavadní uspořádání (viz obrázek výše),
- umístění plochy není v souladu s b.12/ koncepcí UP, který požaduje *.potlačovat působení dominant rušivých...: plocha umístěná na horizontu obce se stane rušivou dominantou potenciálně v rozporu s kostrou sídla a ovlivňovat krajinný ráz trojúhelníku Soch Krista Trpitele — Horka — horizont vjezdu do Radešína, a to i v návaznosti na b.14./ ...zachovávat, podporovat a vytvářet přirozený přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou.*
- je patrné možné porušení *vzájemné interakce jednotlivých architektonických a přírodních dominant, které tvoří základní kompoziční kostru struktury sídla* (bod 10.1 koncepcí UP) - navržená plocha Z.9 má potenciál založit jinou *kompoziční kostru* nerespektující výše uvedený stav, není vymezen žádný limit nebo regulativ, který by zajistil dodržení uliční čáry a neumožnil nepřijatelný vývoj směrem k „satelitu“ (plošnému zastavění). V textu odůvodnění 2\_2 se sice píše, že *....zastavitelná plocha...umožní vhodné rozšíření stávající uliční fronty rodinných domů podél komunikace..., ale rozsah plochy včetně již založené struktury dle katastrální mapy dává jistotu, že zástavba nepůjde s uliční frontou (není předepsán regulativ), ale dojde k zástavbě jižním směrem se strukturou „kobercového náletu satelitního uspořádání“, což právě vylučovala koncepcí UP.*
- je návrh v rozporu s 1).15/ *...nová zastavitelná území jsou navržena pouze v místech, kde scelují zastavěné území a vytváří kompaktní strukturu sídla, což by při jednom RD podél uliční čáry bylo pravděpodobně v souladu s tímto požadavkem, ale cca 5000m<sup>2</sup> má evidentní potenciál se rozvíjet proti uspořádání zástavby v lokalitě, tj. proti přirozené kostře sídla.*

Závěrem lze konstatovat, že navyšování zastavitelných ploch Z.8 a Z.9 na úkor redukování ploch Z.6 a zvětšením plochy P1 (T.1) na úkor sídelní zeleně v tomto místě je v kontextu

- s demografickým vývojem obce,
- s potřebou výstavby pro trvalé bydlení v obci (1RD / 4 roky),
- s připraveností zastavitelných ploch včetně jejich dostupnosti, - s vlivem na nedostatečnou infrastrukturu,
- s nevhodným zásahem do zemědělsky ucelených pozemků, - s nesouladem s koncepcí UP zcela nepřiměřené a nevhodné. Zásah do plochy 16 vymezením plochy ZZ je i neproporcionální s veřejným zájmem.

Na tyto koncepční zásady změna 1 zcela rezignovala a plocha Z.9 se jeví navržená v rozporu s koncepcí UP. Nejprve se tedy dozvídáme, že *a/ nová zastavitelná území jsou navržena pouze v místech, kde scelují zastavěné území a vytváří kompaktní strukturu sídla, b/ byl brán zřetel na ochranu ZPF, c/ zastavěné území je účelně využíváno stejně jako zastavitelné plochy a na základě těchto argumentů, které jsou zcela v rozporu se skutečností, předkladatelé změny 1 navrhuji redukcí části zastavitelné plochy Z.6 a nové zastavitelné plochy jsou navrženy na zemědělské půdě. Z citovaného je evidentní, že se jedná o nepromyšlené kroky, kdy oproti předkládaným argumentům jsou navrhovány kroky v rozporu s těmito argumenty.*

**Připomínce se vyhovuje částečně.**

Vyhověno je v části zrušení plochy ZZ a navrácení zastavitelné plochy Z.6 pro smíšené obytné venkovské a ve vypuštění zastavitelné plochy Z.8.

Není vyhověno u požadavku na zmenšení zastavitelné plochy Z.9 (bude z návrhu Změny ÚP vypuštěna) a zásahu do sídelní struktury na úkor sídelní zeleně (transformační plocha T.1).

### **ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:**

Pořizovatel ověřil, zda podání obsahuje náležitosti dle § 97 odst. 2 stavebního zákona a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která jej uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené připomínkou, je obsažen vlastní obsah připomínky a odůvodnění.

Odůvodnění se týká části připomínky, kde není navrženo připomínce vyhovět.

Žadatel požadoval částečně v návrhu ponechat zastavitelnou plochu Z.9 a na zbývajících částech této zastavitelné plochy navrhnout plochy zahrad. Tomuto požadavku není vyhověno, neboť zastavitelná plocha Z.9 bude z návrhu plně vypuštěna z důvodu nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu zajišťující ochranu zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství). Tento požadavek je plnohodnotně vyhodnocen v souladu se stavebním zákonem, zejména § 98 odst. 3, kdy „návrh vyhodnocení připomínek nesmí být v rozporu s právními předpisy, **se stanovisky dotčených orgánů** nebo s výsledkem řešení rozporů a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.“

Žadateli není vyhověno v požadavku na rozšíření transformační plochy T.1 (dále jen „T.1“) a navrácení plochy do návrhu sídelní zeleně, neboť rozšířením dané plochy T.1 se vhodně využívá brownfield (zchátralý zemědělský areál), kde je plocha T.1 plně vymezena v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména § 39 odst. e), kde se mají „vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch“. Na plochu T.1 je také stanoven Změnou č. 1 ÚP požadavek zpracování územní studie, v níž jsou specifikovány požadavky, které musí být územní studií dodrženy. Požadavky jsou následující: „Územní studie prověří parcelaci, návrh dopravní a technické infrastruktury pro potřeby bydlení v rodinných domech. Stanoví výškovou hladinu zástavby a přechod sídla směrem do volné krajiny. Zajištěna bude ochrana stávajícího zámku a nebudou navrhovány negativní vlivy, které by ovlivnily zámek. Výměra jednotlivých stavebních pozemků pro rodinné bydlení bude max. 1200 m<sup>2</sup>.“ Ze stanovených podmínek je patrné, že se má řešit i přechod sídla do volné krajiny, kde cílem bude vytvořit rozhraní, které není vnímáno jako "konec obce", ale jako postupný přechod do krajiny, který se zpravidla navrhuje zelení, ať již izolační, nebo sídelní zelení. Zeleň v celém areálu tedy nebude opomenuta a plnohodnotně se využije potenciál zdevastovaného areálu.

Využitím plochy T.1 se chrání zemědělský půdní fond, účelně se využívá zastavěného území. Ve svém tvrzení žadatel staví své závěry na retrospektivní analýze demografického vývoje a dosavadního tempa výstavby. Takový přístup je však v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu, podle níž: „Územní plán není reakcí na minulý stav, ale nástrojem tvorby podmínek pro budoucí rozvoj území.“ (rozsudek NSS č. j. 6 Ao 1/2007). Argumentace předpokladu, že vychází z existence volných zastavitelných ploch v obci automaticky vylučuje vymezení ploch nových. Tento fakt nemá oporu v právních předpisech ani judikatuře.

Územní plán nevychází pouze z minulého vývoje, ale vytváří nabídku územních možností pro budoucí rozvoj, stabilní počet obyvatel nevyklučuje potřebu prostorové optimalizace zástavby. Nízké tempo výstavby může být důsledkem nevhodné struktury či lokalizace ploch, nikoliv důkazem jejich nadbytečnosti.

Nejvyšší správní soud například opakovaně judikoval, že: „Územní plánování není nástrojem optimalizace využití konkrétních pozemků ani zajišťování jejich realizace.“ (rozsudek NSS č. j. 4 Ao 3/2010) Rozhodující o vymezení zastavitelných ploch je koncepční úvaha o

prostorovém uspořádání území, nikoliv okamžitá dostupnost či tržní atraktivita pozemků. Obec není povinna vyčkávat na realizaci dříve vymezených lokalit, ani dokazovat, že stávající plochy budou či nebudou využity. Žadatel nesouhlasil s vymezením nových zastavitelných ploch i z důvodu nedostatečné kapacity sítí technické infrastruktury, zejména kapacitní limity čistírny odpadních vod. Pořizovatel k tomuto faktu uvádí, že žadatel zaměňuje územně plánovací rovinu s provozní a investiční rovinou, kde územní plán neřeší kapacitní a technické detaily jednotlivých staveb infrastruktury, ty jsou předmětem navazujících řízení. Otázky kapacity ČOV či vodovodu nebrání vymezení zastavitelných ploch, mohou být pouze omezujícím faktorem jejich realizace a nebo mohou vést k etapizaci výstavby. Neexistuje však zákonný požadavek, aby každá zastavitelná plocha byla okamžitě realizovatelná.

Pořizovatel se dále identifikoval při vypořádání připomínky i s rozsudkem Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 Ao 3/2007 - 55, kdy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.

Pořizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení připomínky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionalní řešení celého ÚP.

#### **Připomínka č. 4 – ze dne 22. 4. 2025**

**Zdeněk Tulis**

Dotčené území: 90/1 v k. ú. Radešín nad Bobrůvkou (plocha Z.8)

Text připomínky:

Návrh plochy Z.8 je nevhodný z hlediska kompoziční kostry lokality, která zde vytváří typickou venkovskou zástavbu patrnou z leteckého pohledu "silnice - hlavní stavba - zahrada - volná krajina". Tento návrh zakládá druhou řadu staveb směřující k "satelitní" zástavbě. Jedná se o nevhodné řešení v lokalitě s patrnou historickou stopou, neboť venkovská struktura je zde stejná po více než 200 roků. Vzhledem k tomu, že obec má dostatek rozvojových zastavitelných ploch na vhodnějších místech nesleduje tato změna žádný relevantní veřejný zájem, ale pouze zájem vlastníka dotčeného pozemku na jeho zhodnocení. Vytvoření zastavitelné plochy je navíc kompenzováno dle odůvodnění, kap.l.1, str. 20 vymezením plochy ZZ v rámci dílčí změny Z\_15 na úkor plochy Z.6 uvnitř obce - tedy na úkor cca pěti vlastníků zahrad v této ploše.

Navrhuji, aby se od tohoto návrhu upustilo, neboť obec má dostatek rozvojových zastavitelných ploch na urbanisticky vhodnějších lokalitách a je ve veřejném zájmu kompozici této lokality zachovat a to i vzhledem k blízkosti zámku.

Odůvodnění:

## Odůvodnění:

### 1. Nesoulad s koncepcí Územního plánu Radešín (dále UP)

V textu odůvodnění této dílčí změny Z\_13 se způsob prověření a úvahy, které vedly k návrhu této dílčí změny Z\_13 nic nedozvíme, předkladatel uvádí pouze, že ...plocha navazuje na zastavěné území... a navrhuje podmínku ... možnost zastavění stavbou hlavní se stanovuje pouze cca v prvních 2/3 blíže k zastavěnému území, z čehož si lze dovodit, že si uvědomuje problematičnost tohoto návrhu, neboť porušuje kompoziční kostru struktury lokality.

Tento návrh navýšení zastavitelných ploch je v tomto okamžiku zbytečné narušení koncepce územního plánu (UP) požadující .... zdůraznění a zachování vzájemné interakce jednotlivých architektonických a přírodních dominant, které tvoří základní kompoziční kostru struktury sídla.

Pokud porovnáme návrh Z\_13 s koncepcí UP, dojdeme nutně k závěru, že se jedná o krok proti mnoha koncepčním zásadám platného UP:



Obr.1 - vlevo zřetelná linie staveb v ploše SV podél komunikace s navazujícími zahradami ZS a přechodem do volné krajiny, vpravo pro porovnání otisk mapy z 1836 ukazující stabilizovanou strukturu zástavby již 200 let (vlevo platný UP a vpravo mapa 1836)

Z výše uvedených obrázků lokality je zřetelná struktura zástavby podél silnice a na ni navazující zahrady plynule přecházející do volné krajiny. Dále je zde plocha Z3 (v návrhu Z.3) pod rybníkem Handrdlák, která byla a je specifikována jako veřejná zeleň a přirozeně tuto lokalitu ze severní části zakončuje. Zároveň jsme v blízkosti zámku s navazujícím parkem zahrnujícím i rybník.

Struktura osídlení podél silnice s navazujícími zahradami je v této lokalitě již přes dvě stě let stabilizována a v souladu s koncepcí UP *.....rozvíjet novou zástavbu uvnitř a po okrajích sídla v přiměřeném rozsahu k jeho velikosti tak, aby svou strukturou odpovídala struktuře venkovských sídel.* Struktura zástavby je zde silnice - stavby - zahrady - volná krajina. Navrhovaná plocha Z.8 jde proti této struktuře. Tímto návrhem se zakládá druhá řada staveb měnící kompozici této lokality, což je v rozporu s koncepcí UP a není tudíž možné tuto změnu v této podobě realizovat, neboť dle koncepce UP je třeba *...chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického .....dědictví.... a též ....chránit krajinnou kompozici, tedy vzájemné působení přírodních a architektonických prvků,* což takto dlouhodobě stabilizovaná struktura zástavby v blízkosti zámku je.

Z obcí na Vysočině je známo mnoho negativních zástaveb porušující venkovskou strukturu a tomuto je nutné v rámci územního plánování zabránit.



Obr. 2 Na obrázku je příklad nepovedené „satelitní zástavby“ s ulicemi nerespektujícími krajinný vývoj ani venkovskou strukturu zástavby v podobě staveb s navazujícími zahradami a přechodem do volné krajiny. Příklad satelitů z centrální části Žďárských vrchů (obec Kadov) a sousední obce Bohdalec, kde po levé straně silnice je patrná venkovská zástavba a nově realizovaná zástavba nerespektující venkovskou strukturu (červeně orámované).

Založení nové řady staveb v místě zahrad dle této dílčí změny Z\_13 je krok směřující k podobné uliční „satelitní zástavbě“ a to i přes podmínku zastavění pouze 2/3 hloubky pozemku. Ze situace na místě je patrné, že i tento krok by porušil venkovskou strukturu zástavby *silnice – stavba – zahrada* a struktura by se postupně změnila na *silnice – stavba – ulice – stavba – volná krajina*. Tato lokalita s navazujícím parkem, rybníkem a blízkou vazbou na dominantu celé obce – zámek tvoří strukturu v nejbližším okolí dominanty, kde by zásahy měly být promyšlené, dlouhodobě stabilní a to i v návaznosti na koncepci UP *.....nepřipouštět nevhodné zásahy (stavby) v okolí zámku jako dominanty obce z důvodu historické stopy rozvoje obce...a neměly by připouštět zastavitelnost směřující k porušení koncepce UP, které mají potenciál*

narušovat hodnoty území a rušit kompoziční strukturu sídla. Lokalita, kterou Z\_13 chce výrazně měnit, má dlouhodobě stabilizovanou venkovskou strukturu osídlení a vytváří přirozený přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou, což je prvek, který dle koncepce UP ...je nutné zachovávat a chránit.

## 2. Obec má dostatek zastavitelných ploch

V textu „Odůvodnění“ Změny č. 1 (dále změny 1) se předkladatelé změny 1 nikde nezabývají tím, zde je vhodné další rozšiřování zastavitelných ploch pro cca 2 rodinné domy (2.400m<sup>2</sup>) vzhledem k demografickému vývoji obce a potřebnosti této plochy pro rozvoj obce. Obec má dostatek urbanisticky vhodnějších zastavitelných ploch pro rozvoj a dokonce okamžitě dostupných ve svém vlastnictví - plochy P1 nebo parc.č.156/11, o kterou pro trvalé bydlení během 2 let neprojevil nikdo zájem.

## 3. Kompenzace vyčlenění části plochy Z6 do plochy ZZ

Předkladatelé změny 1 argumentují ...veřejným zájem na rozvoji sídla u ploch Z.8 a Z.9 a toto navýšení zastavitelných ploch (2.400m<sup>2</sup> - Z.8 a 4.800m<sup>2</sup> - Z.9) kompenzují redukcí části plochy Z6 (7.000m<sup>2</sup>) a její převedení do plochy ZZ (nezastavitelné). U plochy ZZ poškozují přinejmenším 5 vlastníků zahrad. Naproti tomu počet vlastníků ploch Z.8 a Z.9 je menší, dle údajů v katastru nemovitostí dva. Není tedy zřejmé, jaký zájem je více veřejný, proporcionálně je větší zájem vlastníků zahrad na ploše ZZ. Z tohoto důvodu se jeví návrh ploch Z.8 a Z.9 v rozporu s veřejným zájmem.

Protože se jedná o dílčí změnu porušující v mnoha bodech koncepci UP a z hlediska rozvoje obce (potřeby zastavitelných ploch) není potřebná, a není v souladu s veřejným zájmem z důvodu kompenzace redukcí plochy Z6, je třeba ji z návrhu vypustit, neboť upřednostňuje zájem jednotlivce před proporcionálně uplatněným veřejným zájmem chránící kompoziční kostru struktury sídla.

Přípomínce se vyhovuje v plném rozsahu.

## Přípomínka č. 5 – ze dne 22. 4. 2025 Zdeněk Tulis

Dotčené území: ochranné pásmo kolem sochy Krista Trpitele, epicentrum umístěno na p. č. 72/2 v k. ú. Radešín nad Bobrůvkou (uvedeno v koordinačním výkrese platného ÚP)

Text připomínky:

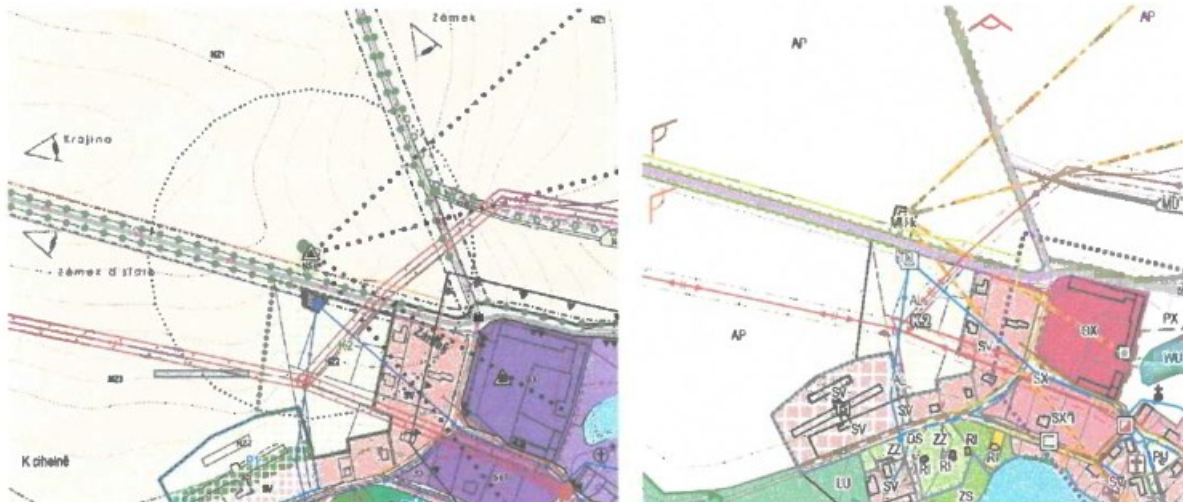
V grafické části změny 1, koordinační výkres neobsahuje zákres ochranného pásma sochy Krista Trpitele. Jedná se o dosud zachovalý příklad barokního krajinářství. Solitérní sochu nad Radešínem je nutné ochránit před zástavbou, která se v minulosti již tímto směrem chybně rozvíjela a snaha vlastníků pozemků o zastavitelnost v plochách směrem k soše je již dlouhodobá. Zde je nutné ochránit veřejný zájem místa s významnou historickou stopou před zájmy požadující zastavitelnost plochy kolem sochy. Navrhují ochranné pásmo doplnit tak, jak bylo v původním územním plánu.

Odůvodnění:

### Odůvodnění:

Předkladatelé změny 1 provedli změnu na výkrese B1 Koordinační výkres Územního plánu Radešín (dále v textu ÚP) v porovnání s výkresem 4 - koordinační výkres dle návrhu změny 1, ze kterého zmizelo ochranné pásmo (OP) kolem sochy Krista Trpitele a to, aniž by tato významná změna byla součástí Obsahu Změny č. 1, odsouhlaseného zastupitelstvem, a někde v textu "Odůvodnění" byla zmínka, proč k této dílčí změně došlo. Na obrázku níže je porovnání obou výkresů:

Obr. 1 vlevo platný ÚP s ochranným pásmem kolem sochy, vpravo návrh změny 1



Tuto změnu je nutné zrušit a OP do grafické části vrátit z těchto důvodů:

- 1.) Socha Krista Trpitele je významnou barokní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod rejstř. č. ÚSKP 37000/7-4374. Socha je z 18. století od neznámého sochaře a tvoří pozůstatek barokního urbanismu spojený s přestavbou hospodářského dvorce Radešín při žďárském klášteře z pol. 18. století.
- 2.) Umístění sochy jako solitéru nad radešinským dvorcem je historická stopa hodná ochrany a výstavba směřující mezi zámek a sochu realizovaná na začátku 21. století byla urbanistickou chybou a ÚP by měl toto pochybení nadále nepodporovat a místo v přiměřeném rozsahu ochránit. Proto bylo navrženo ochranné pásmo sochy, kde je výstavba vyloučena. Je evidentní, že vypuštění ochranného pásma má umožnit výstavbu jižně směrem od sochy.
- 3.) Tato změna nebyla odsouhlasena zastupitelstvem a je tedy v rozporu s procesem zrychleného projednávání.

**Z hlediska ochrany historické stopy v území odkazující na pozůstatky barokního urbanismu je nutné ochranné pásmo vrátit do dokumentace a neumožnit tento nevhodný zásah do územního plánu.**

Připomínce se **nevyhovuje**.

### ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:

Pořizovatel ověřil, zda podání obsahuje náležitosti dle § 97 odst. 2 stavebního zákona a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která jej uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené připomínkou, je obsažen vlastní obsah připomínky a odůvodnění.

Požadavek žadatele na doplnění ochranného pásma sochy Krista Trpitele do grafické části návrhu Změny č. 1 ÚP nelze akceptovat. Ochranné pásmo sochy Krista Trpitele není vyhlášeno na základě zvláštního právního předpisu a nejedná se ani o limit využití území přebíraný z územně analytických podkladů. Z tohoto důvodu není možné ochranné pásmo v rámci změny územního plánu nově vymezovat ani obnovovat jeho zákres podle původního územního plánu.

Změna územního plánu pracuje výhradně s limity a regulativy, které mají oporu v platné legislativě nebo jsou převzaty z územně analytických podkladů. Požadavek připomínky tak přesahuje věcný i právní rámec projednávané změny územního plánu. Závazná je pouze výroková (regulativní) část územního plánu, zatímco odůvodnění, včetně koordinačního výkresu, má vysvětlující a informativní charakter a samo o sobě nezakládá práva ani povinnosti. Zastupitelstvo obce při vydání změny územního plánu rozhoduje o jeho závazné části (výrokové části). Nepoužití ochranného pásma v koordinačním výkrese je pouze aktualizace limitů v území a jedná se o část odůvodnění Změny ÚP.

PZN.: Pokud by se mělo vyhlásit ochranné pásmo nemovité kulturní památky, musel by k tomu dát podnět např.: Národní památkový ústav a toto ochranné pásmo by vyhlášoval Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí (úsek státní památkové péče).

**Připomínka č. 6 – ze dne 23. 4. 2025**      **Mgr. Dorota Tulisová, Ing. Vojtěch Tulis**

Dotčené území: zastavitelné plochy Z.5a, Z.5b

Text připomínky:

U dotčeného území má být změnou ÚP odstraněna následující podmínka:  
*„Z urbanistického hlediska je žádoucí umístit stavby při západní straně plochy a směřovat tak nezastavěnou část do volné krajiny. Hlavní stavba bude umístěna od 5 m do 20 m od obslužné komunikace.“*

Jedná se o změnu vedenou pod č. 8 (konkr. Z\_8), kterou pořizovatel odůvodňuje následovně:

*„Podmínka byla zrušena, neboť zásadně ovlivňovala budoucí využití plochy. Cílem vypuštění je uvolnit možnosti výstavby rodinných domů v lokalitě bez zřetelně utvořené struktury zástavby. Stanovené rozmezí pro umístění od 5 do 20 m od obslužné komunikace je poměrně přísné a zásadně ovlivňuje využití pozemku. V případě umístění stavby hlouběji na pozemky nevznikne negativní ovlivnění panoramatu sídla zejména z příjezdové komunikace od Bobrové. V současné době jsou zřetelné stavby pod vrcholem Horka. Nová výstavba horizont tvoření lesním porostem nikterak nenaruší. V současné době je též vymezena nová zastavitelná plocha Z.9, pro kterou nejsou stanoveny podmínky pro umístění staveb, proto se jeví jako disproporční ponechat tento požadavek pro plochu Z.5.“*

**Návrh dílčí změny ÚP ruší stavební čáru v proluce mezi stávající zástavbou. Z urbanistického hlediska se jedná o nevhodný zásah do kompoziční kostry struktury zástavby v lokalitě. Stavební čára je založena od plochy Z.5a (rozestavěná stavba) přes plochu Z.7 (stavba č.p. 59), plochu Z.5b ke stavbám na parc. č. 156/13 a 156/25. Jedná se tak o stavební čáru založenou 4 stavbami, která má být nyní zrušena pro potenciální 3 další stavby. Jedná se o neadekvátní zásah do urbanismu lokality, a proto navrhuje zrušení této změny Z\_8.**

Odůvodnění:

### Odůvodnění připomínky

Shora specifikovaná změny Z\_8 je z urbanistického hlediska zcela neakceptovatelná a v rozporu s koncepcí stávajícího ÚP. Při tvorbě ÚP se s pořizovatelem zcela jasně diskutovala kompozice této lokality „pod Jamčicí“, a došlo se společně s obcí k závěru, že kompozice má výraznou interakci s přírodní dominantou – kopcem Horka (též Jamčice) a je nutno ji v rámci ÚP zafixovat a podpořit.

Pokud se podíváme na letecký snímek lokality „pod Jamčicí“, zjistíme založení kompoziční kostry struktury sídla v této lokalitě, která naznačuje zástavbu s navazujícími zahradami „po spádnicí“ směrem od vrcholu Jamčice a zástavbu v podobě prstence po vrstevnici pod lesem kolem vrcholu a druhou linkou zástavby podél silnice směr Bobrová.



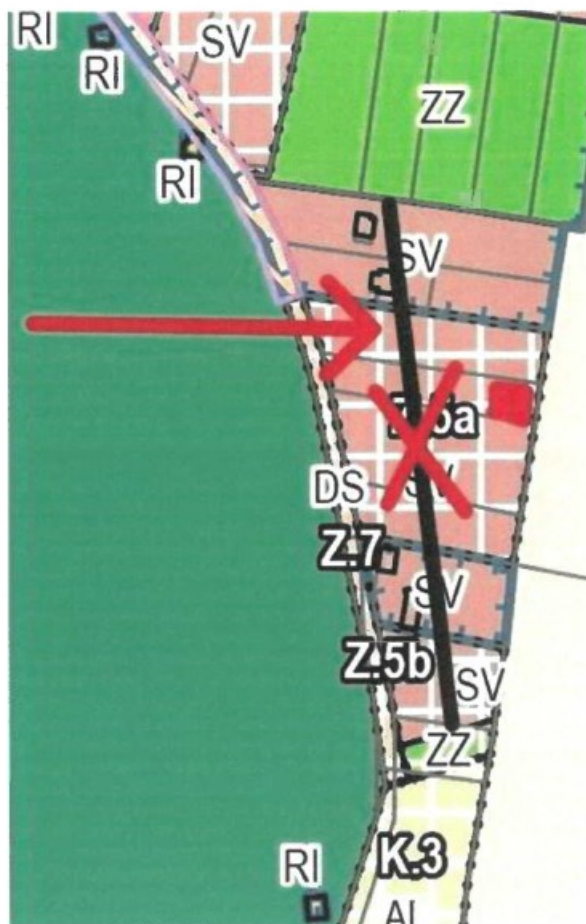
Obrázek č. 2 - prstencová zástavba pod lesem kolem vrcholu Horka (Jamčice) od plochy Z5, Z7 (RD č.p.59) a Z.6 přes stávající chaty ev.č.6 a 7 a dále RD č.p.7 a 28 přes rezervu R1 až k RD

Vymezené prstencovité uspořádání zástavby je nutné podpořit vhodnými limity. Na obrázku č. 2 je patrná jednak stávající uliční zástavba podél silnice se zahradami přibližně směřujícími k vrcholu kopce a jednak založený prstenec pod lesem - a to stavbami od č. p. 13 přes č. p. 28, č. p. 7, stávající chaty ev. č. 6 a ev. č. 7 až po novostavby č.p.59 a rozestavěný domek na parc. č. 156/9. **V jižní části svahu kopce (plocha Z.5a dotčená změnou) nezastavěné zahrady, tvořící dnes proluku, mají tuto stavební čáru logicky zachovat.** Koncepce ÚP pod b.10 požadující zdůraznění a zachování vzájemné interakce jednotlivých architektonických a přírodních dominant, které tvoří základní kompoziční kostru struktury sídla byla propsána právě do limitu pro zástavbu hlavní stavbou 5-20 m od okraje lesa (dnes od místní komunikace vytvořené po okraji lesa). Tato podmínka zajišťovala dodržení jedinečné kompoziční kostry v lokalitě (stavební čáry) v návaznosti na dominantu vrcholu kopce. V tomto duchu již byly povoleny 2 novostavby (jedna dokončena, jedna rozestavěna), u kterých řešil odbor územního plánování i nutnost dodržet v těchto limitech celou stavbu vč. terasy / balkonu. Nyní ten samý odbor územního plánování předkládá spolu se zpracovatelem dílčí změnu ÚP Z\_8 s argumentací, že cílem vypuštění této podmínky je uvolnit možnosti výstavby rodinných domů v lokalitě bez zřetelně utvořené struktury zástavby a že se požadavek jeví jako disproporční, což je dle obrázku č. 2 zcela jistě nepravdivé tvrzení.

Na veřejném projednání konaném dne 8.4.2025 zpracovatel na připomínku, že zrušením stavební čáry dochází k porušení základních principů urbanismu, sdělil, že to tak obec chtěla a zástupkyně odboru územního plánování argumentovala již jinak než v popisu změny, a to ochranným pásmem lesa. Ochranné pásmo lesa v rámci stavební praxe nikdy neovlivnilo výstavbu v Radešíně, a to ani v případě staveb v blízkosti lesů vlastněných Lesy ČR, natož u lesů vlastněných obcí. V tomto kontextu je zajímavé, že tentýž orgán přímo v lese vymezuje plochy RI pro stavby chat a zřizuje les na ploše Z2 a P3 místo veřejné zeleně v těsné blízkosti zástavby. Argumentace odboru územního plánování je tak zcela v rozporu s dalšími změnami ÚP. Ze strany pořizovatele ÚP je evidentní rezignace na základní urbanistické zásady v podobě dodržení zřetelné stavební čáry, což je zcela v rozporu s podstatou územního plánování. Přestože změna ÚP Z\_8 ve svém odůvodnění uvádí, že „v současné době jsou zřetelné stavby pod vrcholem Horka“, a je tak nepochybné, že si pořizovatel uvědomuje stávající kompozici sídla, přesto navrhuje její zrušení.

**Zrušením tohoto regulativu 5-20 m dojde i ke zrušení koncepce sídelní zeleně v této lokalitě, která ji má chránit od východu a umožnit přirozený přechod do volné krajiny. Tímto krokem by ÚP umožnil efekt „kobercové zástavby“ připomínající satelit, což by zničilo založenou a odborem územního plánování podporovanou kompoziční kostru struktury lokality v návaznosti na konfiguraci terénu směrem k vrcholu kopce.** To je v přímém rozporu s bodem b.2./ koncepce ÚP požadujícím, aby *(nová zástavba) svou strukturou odpovídala struktuře venkovských sídel, která je v obci charakterizována od cesty hlavní stavbou a navazující zahradou s přechodem do krajiny.* Dílčí změna ÚP Z\_8 umožňující plošnou zástavu v celé ploše je též v kolizi s bodem b.3./ koncepce ÚP, dle kterého je nutno *chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického.....dědictví,* neboť zrušením regulativu zcela jistě nedojde k rozvíjení hodnot území, pokud považujeme již založenou kompozici zástavby za hodnotu, kterou je třeba chránit.

Je otázkou, zda navrhovaná dílčí změna ÚP Z\_8 není jen snahou pořizovatele ÚP vyhovět jednomu stavebníkovi, a tedy není nijak promyšlena návaznost na okolí, a zda její potřebnost není z urbanistického hlediska vyloučena. Místo respektování koncepce ÚP a poměrně zajímavé struktury zástavby lokality mající jistou myšlenku, pořizovatel ÚP navrhuje tuto dílčí změnu ÚP Z\_8 bez jakékoliv návaznosti na kompozici a urbanistické zásady. Při porovnání návrhu této dílčí změny ÚP Z\_8 s dílčí změnou ÚP Z\_15 zjistíme, že jsou tyto protichůdné. Změny ÚP Z\_2 a Z\_8 kompozici zástavby ruší, na druhé straně změna Z\_15 tuto zástavbu při jisté korekci podporuje. **Ze shora uvedeného je nepochybné, že kompoziční změny zástavby v rámci změny ÚP jsou zcela nepromyšlené.**



Obrázek č. 3 – zrušení „stavební čáry“ (resp. grafické vyjádření změny ÚP Z\_8)

V neposlední řadě nelze souhlasit s odůvodněním změny ÚP Z\_8, dle kterého „v případě umístění stavby hlouběji na pozemky nevznikne negativní ovlivnění panoramatu sídla zejména z příjezdové komunikace od Bobrové“, neboť pokud bychom se soustředili na vnímání celé plochy od silnice po vrchol Jamčice ve výseči od založeného sadu za nově postaveným domkem (směr jih) po silnici do Radešína, tak určitě zavnímáme kompozici krajiny od řady domů podél silnice přes sady a zahrady po spádnicí směrem k vrcholu kopce se zalesněným vrchlíkem lesu a již patrným prstencem „druhé vlny“ zástavby na okraji lesa. Tato kompozice byla v rámci tvorby stávajícího ÚP vyhodnocena jako přijatelná dostavba v ploše této lokality. Povolení chaotické zástavby této lokality dle dikce změny ÚP Z\_8 je i v tomto ohledu nepřijatelné. Pokud se podíváme na poslední větu odůvodnění změny ÚP Z\_8, a to že: „v současné době je též vymezena nová zastavitelná plocha Z.9, pro kterou nejsou stanoveny podmínky pro umístění staveb“ – je v tomto ohledu zřejmé, že pořizovatel předjímá situaci, neboť se jedná o návrh plochy Z.9. Plocha Z.9 je nastavena bohužel bez limitů, přestože se v rámci odůvodnění této změny argumentuje tím, že: „plocha umožní vhodné rozšíření stávající uliční fronty rodinných domů podél komunikace“ - požadavek na dodržení uliční čáry však zcela absenteje.

Závěrem lze konstatovat, že smyslem a účelem ÚP by měla být především dlouhodobá předvídatelnost a kontinuita vývoje v území, čemuž požadavek na změnu limitu na linii zástavby v prstenci pod lesním vrchlíkem Horka (Jamčice) odporuje. Limit na linii zástavby 5-20 m od lesa byl předepsán právě z důvodů, aby se výstavba neumisťovala na spodní část zahrad, čímž by byla narušena již založená krajinná kompozice vrchol s lesem - stavby - zahrady - volná krajina, a nerespektoval by se požadavek na plynulý přechod zastavěného území do krajiny. Kompozice, kterou umožňuje změna ÚP Z\_8, je z hlediska krajinného rázu nevhodná. Vyhovět jednomu stavebníkovi, který nechce tuto kompozici dodržet, není proporcionální s veřejným zájmem, a proto tato změna jako taková nemůže obstát.

#### IV.

##### Navrhovaná úprava změny ÚP

S ohledem na vše shora uvedené, mají vlastníci za to, že je na místě ponechat podmínky pro výstavbu v rámci ploch Z.5a a Z.5b tak, jak stanovuje stávající ÚP, a změnu Z\_8 tedy z návrhu změny č. 1 územního plánu obce Radešín vypustit.

Přípomínce se **nevyhovuje**.

#### ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:

Pořizovatel ověřil, zda podání obsahuje náležitosti dle § 97 odst. 2 stavebního zákona a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která jej uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené připomínkou, je obsažen vlastní obsah připomínky a odůvodnění.

Návrh Změny ÚP je zpracováván v souladu se schváleným obsahem změny, které bylo schváleno na zastupitelstvu obce dne 4. 6. 2024. V obsahu byl bod tohoto požadavku ve znění „Z\_8 Zrušit podmínku u zastavitelné plochy Z5: „Z urbanistického hlediska je žádoucí umisťovat stavby při západní straně plochy a směřovat tak nezastavěnou část do volné krajiny. Hlavní stavba bude umístěna od 5 m do 20 m od obslužné komunikace.“ Dále byl v obsahu Změny ÚP schválen bod Z\_19 „Bude zohledněn ČL. II Přejícná ustanovení zákona č. 350/2012 Sb., konkrétně bod 4., který stanoví, že části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se musí při nejbližší změně z této dokumentace vypustit. S ohledem na výše uvedené je třeba při Změně ÚP tuto skutečnost komplexně prověřit.“ Na základě těchto bodů byla v návrhu Změny ÚP vypuštěna specifická podmínka uvedená pod bodem Z\_8. Dle nového zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon musí být Změna ÚP řešena v souladu s ust. § 324, které zní: „ Části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí a při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny; toto vypuštění nepodléhá posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivů, které se vztahuje k původní územně plánovací dokumentaci, se neupravuje.“ Konkrétně tedy věta „Hlavní stavba bude umístěna od 5 m do 20 m od obslužné

komunikace.“ je tímto ustanovením podmíněna, aby byla z návrhu Změny ÚP vypuštěna. Jedná se mimo jiného o soulad Změny ÚP se stavebním zákonem.

Pořizovatel konstatuje, že tvrzení o existenci jednoznačně založené stavební čáry v dané lokalitě kolem lesního komplexu „Horka“ není v souladu se skutečným urbanistickým uspořádáním území. V posuzované lokalitě není stavební čára pevně a jednotně stanovena, naopak se jedná o volnou zástavbu s proměnlivou hloubkou osazení jednotlivých staveb. Některé stávající objekty se svým umístěním nacházejí i za hranicí 20 m od přilehlé obslužné komunikace, což potvrzuje volný charakter zástavby.

Navrhovaná dílčí změna územního plánu proto nepředstavuje narušení kompoziční kostry zástavby, jak je v připomínce uváděno, ale respektuje stávající urbanistickou strukturu území a její variabilitu.

Dále je nutno zohlednit skutečnost, že plochy Z.5a a Z.5b bezprostředně sousedí přes komunikaci s lesním komplexem, na který se vztahuje zákonné ochranné pásmo lesa v šíři 30 m. Vynucování umístění staveb blíže k obslužné komunikaci by v tomto kontextu bylo z hlediska bezpečnosti a ochrany budoucích uživatelů staveb nevhodné a potenciálně problematické z hlediska získání souhlasu ochrany státní správy lesa ke stavbě jako takové.

Z uvedených důvodů pořizovatel nepovažuje zrušení požadavku rozmezí 5 – 20 m pro umístění stavby hlavní v dané lokalitě za urbanisticky nevhodný zásah. Ba naopak je zde upřednostněn veřejný zájem na ochranu lesního porostu a ochrany veřejného zdraví.

Při vyhodnocení bylo postupováno i v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména dle ust. § 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.

§ 38 odst. (5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona **koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.**

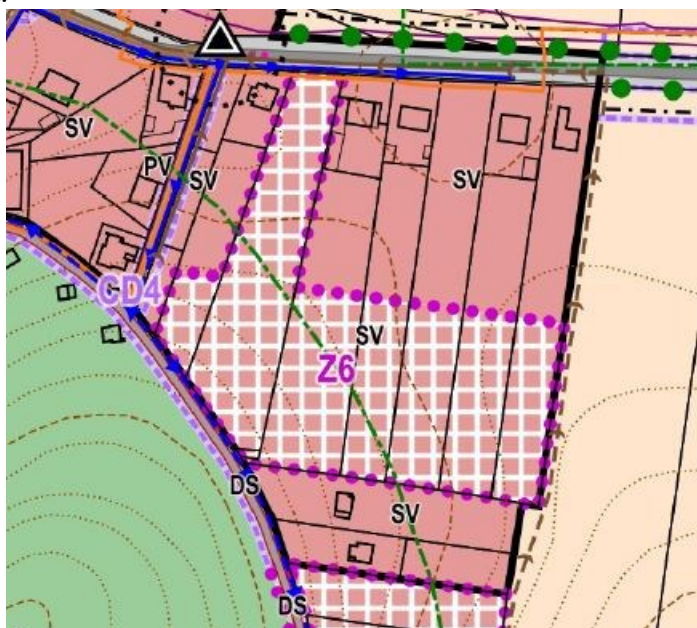
Vzhledem k tomu, že i nová výstavba v dané lokalitě nedodržela podmínku umístit hlavní stavbu do 20 m od obslužné komunikace, se připomínce nevyhovuje. Pořizovatel se dále identifikoval při vypořádání připomínky i s rozsudkem Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 Ao 3/2007 - 55 , kdy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.

Dotčené území: p. č. 156/14 v k. ú. Radešín nad Bobrůvkou

Text připomínky: Nesouhlasím se zařazením svého pozemku parc. č. 156/14 do plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová.

Odůvodnění:

Obec schválila před necelými čtyřmi roky nový územní plán, ve kterém byl můj pozemek parc. č. 156/14 zařazen do plochy Z6 – plochy smíšené obytné venkovské, tedy s možností výstavby rodinného domku.



Bylo to rozumné a logické řešení, protože parcely v tomto místě jsou v intravilánu obce a jejich zastavění by zvýšilo kompaktnost obce. Jedná se o dlouhé zahrady, na jejichž konci směrem k Jamčici mohly ještě stát domky, aniž by byl narušen urbanistický ráz sídla.

Nyní ve změně č. 1 je můj pozemek parc. č. 156/14 změnou Z\_15 zařazen do plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová, bez možnosti pořízení stavby pro bydlení a dokonce bez možnosti pořízení chatky pro individuální rekreaci (viz str. 21 Odůvodnění). V odůvodnění potřebnosti této změny se píše:

*Část zastavitelné plochy Z6 (nově Z.6) byla redukována. Jedná se o zahrady ke stávajícím domům a jejich zastavění je v nejbližší budoucnosti nereálné. Uvolněná kapacita představuje prostor pro vymezení nových zastavitelných ploch. Stabilizace plocha zahrad přispívá k zachování zeleně v rámci sídla.*

Jak může pořizovatel a zpracovatel této změny tvrdit, že zastavění zahrad je v nejbližší budoucnosti nereálné? Ani obec, ani pořizovatel, ani zpracovatel nás, majitele, v průběhu zpracovávání změny nekontaktovali a změnu zapracovali bez předchozího projednání s námi, což považuji za naprosto nepřijatelné jednání. Já jako vlastník pozemku naopak zastavění v nejbližší budoucnosti plánuji.

Dále odůvodnění bezostyšně uvádí, že uvolněná kapacita představuje prostor pro vymezení nových zastavitelných ploch. Takže nám obec zastavitelnou plochu odebere, aby mohlo dojít ke zbytečnému záboru orné půdy a vymezení nových pozemků Z.9, Z.8 (viz změna Z\_2, 13) v nynějším extravilánu obce? Dále je v tomto kontextu velice zvláštní, že starosta si naopak na svém pozemku u hájovny zastavitelnost bez jakéhokoliv omezení umožňuje, a sice změnou Z\_4.

Rovněž další důvod - stabilizace plocha zahrad (patrně zpracovatel mínil plochy zahrad) je naprosto nekonceptní. Původní ÚP zařazoval plochy zeleně po obvodu sídla, aby docházelo k přirozenému přechodu mezi zastavěným územím a volnou krajinou. Ve změně č. 1 ÚP naopak předkladatel změny zeleně v obvodu sídla ruší (např. změna Z\_18) a přesouvá ji do vnitřku obce (bez vnitřní logiky, jen aby mu to „nějak vyšlo“).

S uvedenou změnou tedy nesouhlasím z těchto důvodů:

- Finanční ztráta – přeměna stavebního pozemku na pozemek určený pouze pro zeleně vede k výraznému snížení tržní hodnoty.
- Omezení využití – přeměna stavebního pozemku na pozemek určený pouze pro zeleně mi znemožní záměr výstavby garantovaný původním ÚP a k tomuto zásadnímu obratu dochází během necelých čtyř let od schválení původního ÚP.
- Absence komunikace – změna byla provedena bez předchozího projednání se mnou jako vlastníkem.
- Nekoncepční řešení – vyjmutí zeleně z obvodu sídla a její ukotvení uvnitř sídla je nelogické a nekonceptní.



Obr: Požadavek žadatele (červený obrazec) uplatněné připomínky.

Připomínce se **vyhovuje v plném rozsahu.**

#### **Připomínka č. 8 – ze dne 24. 4. 2025 Radek Chocholáč**

Dotčené území: p. č. 178/5, 178/4 v k. ú. Radešín nad Bobrůvkou, která je součástí označené plochy Z.4

Text připomínky:

**Dílčí připomínka 1:** V navrhované Změně č. 1 je navrženo snížení výměry plochy Z.4 pro výstavbu ČOV z 0,3 ha na 0,15 ha. Z textu není zřejmé, zda se jedná o změnu v souladu s návrhem nové ČOV a zda navrhovatel této změny zvažil i její budoucí rozvoj. Proto požaduji původní výměru ponechat.

Odůvodnění dílčí připomínky 1:

V příloze č. 1 změny 1 UP v části “Text s vyznačením změn” (dále text změn) je na straně 7. uvedena změna výměry plochy Z.4 určené pro výstavbu ČOV z 0,3ha na 0,15ha - viz obr.:

<b>Z4</b> <b>Z.4</b>	<del>Plochy technické infrastruktury</del> Technická infrastruktura všeobecná (TU) (TT)	<ul style="list-style-type: none"><li>Respektovat požadavek zajištění přístupu správce k vodnímu toku v šířce nejméně 6 m u DVT. V tomto případě lze výjimečně akceptovat i šířka 4 m.</li><li>ČOV umístěnou v extravilánu kultivovaně začlenit do krajiny.</li></ul>	0,3015
-------------------------	--	---	--------

Na obrázku výše je výřez z textu změn, kde pro plochu Z.4 je nově určena výměra 1.500m<sup>2</sup> a není nikde odůvodnění, proč se toto navrhuje. Navrhují tuto změnu vypustit z těchto důvodů:

1. Obec má vyprojektovanou novou ČOV s vydaným stavebním povolením na parc.č. 178/5. Není zřejmé, zda předkladatelé změny 1 UP s touto informací pracovali a výměru snížili v souladu s dokumentací.
2. Dále se nedozvíme, zda uvažují i s případným rozšířením ČOV pro případné napojení hotelu a zbytku obce. Je nutné, aby tento údaj byl promyšlen a řádně odůvodněn.
3. Tato podstatná změna nebyla odsouhlasena zastupitelstvem a je v kolizi s principem zrychleného projednávání.

### **Dílčí připomínka 2: plochy označené RI v koordinačním výkrese návrhu Změny č. 1 Územního plánu Radešín.**

Z\_17 Provéřit v koncepci uspořádání krajiny kapitolu 5.7 s ohledem na stávající rodinnou rekreaci.

Změnou územního plánu došlo ke zjednoznačnění. Stávající stavby pro rekreaci je možné nadále pro tento účel využívat. Stavby nacházející se na pozemcích funkce lesa či v obecně v zeleni a zároveň pokud tyto stavby jsou řádně zaevidovány v katastru nemovitostí, došlo k jejich zařazení do plochy RI – rekreace individuální.

Tato dílčí změna Z\_17 není v souladu s koncepcí ÚP, která stavby chat na lesních pozemcích v majetku obce považuje za vhodné z volné krajiny odstranit tak, jak budou dožívat. Tato věc je ve veřejném zájmu, neboť většina chat je prakticky nevyužívána a postupně chátrá. Proporcionalita veřejného zájmu je zajištěna umožněním běžné údržby, ale ne zásadních přestaveb a rozvoje. Navrhují vypuštění této dílčí změny Z\_17 a ponechání stávající úpravy.

Odůvodnění dílčí připomínky 2:

V územním plánu (dále UP), kapitola 5.7 REKREACE se uvádí, že ... v koncepci uspořádání krajiny není uvažováno vymezení ploch s rekreačním či sportovním využitím. Stávající stavby pro individuální rekreaci umístěné na lesních pozemcích jsou historickou zátěží území a je žádoucí je postupně odstranit z volné krajiny.

Jejich rozvoj je nepřipustný.

V odůvodnění dílčí změny Z\_17 se dozvíme, že ...změnou...došlo k zjednoznačnění...stávající stavby lze pro tento účel využívat....pokud jsou řádně zaevidovány v katastru nemovitostí a v textu “Odůvodnění” se uvádí, že ...v souvislosti se stabilizací funkce rekreace v území došlo k definování nové plochy s rozdílným způsobem využití – plochy RI – rekreace individuální.

Rekreace individuální (RI)

Plochy individuální rekreace zahrnují pozemky staveb pro rodinnou rekreaci zpravidla soustředěných do chatových lokalit. Či individuálních chat rozptýlených ve volné krajině, zpravidla po úpatí vrchu Horka. Součástí plochy mohou být zejména pozemky související dopravní a technické infrastruktury, či drobné doprovodné stavby.

Jako nepřípustné využití jsou stanoveny další funkce, které nesouvisí s rekreací. Jedná se zejména o bydlení, občanské vybavení nebo výrobu a skladování.

Podmínky prostorového uspořádání jsou nastaveny tak, aby bylo možné stávající objekty dále užívat a též rekonstruovat. Výšková regulace stanovená na 1 NP + P je stanovena s ohledem na současný stav objektů, který zpravidla této výšky dosahuje. Maximální zastavěnost 80 m<sup>2</sup> je opět stanovena s ohledem na max. nepřekročitelnou velikost zastavěné plochy. Je nutné podotknout, že do plochy RI byly zařazeny v drtivé většině pouze stavební pozemky evidované v katastru nemovitostí, bez bližšího okolí. U těchto staveb je tedy jejich rozšíření prakticky nemožné (pouze v možnosti stávajícího půdorysu evidovaného v katastru nemovitostí).

Teoreticky je možná demolice objektu a výstavba nové chaty v půdorysné velikosti, ovšem za splnění všech zákonných podmínek. Určitou výjimku tvoří objekt u parc. č. 50/8, st. 62. Tyto pozemky byly zařazeny do plochy RI společně a to kvůli jejich pozici v rámci zastavěného území. U tohoto objektu je tedy teoreticky možné rozšíření na výšku 1 nadzemní podlaží a podkroví a zároveň rozšíření na max. 80 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Předpokladem dále je skutečnost, že na 1 pozemku může být 1 stavba pro rodinnou rekreaci.

V textu "Odůvodnění" se nedozvíme, z jakého důvodu dochází v rámci navrhované dílčí změny k negaci koncepce ÚP. Pod pojmem .... zjednoznačnění.... dochází k úplnému odmítnutí koncepce ÚP. Z věty ...stávající stavby lze pro tento účel využívat.... pokud jsou řádně zaevidovány.... lze odvodit, že dle platného ÚP toto nebylo možné. Opak je pravdou - v platném ÚP se připouští užití staveb pro rekreační účely a jejich údržbu dokonce bez ohledu na evidenci, pouze se nepřipouští jejich zásadní přestavby. Předpokládá se jejich postupné odstranění z volné krajiny po jejich dožití u objektů, které nejsou řádně užívané. Skutečností totiž je, že z 9 chat v této lokalitě jsou dlouhodobě 3 nevyužívány vůbec, 1 je v rámci podnikání pronajímána a 2 jsou užívané sporadicky. Pouze 3 smysluplně plní svůj účel. Z těchto důvodů byla schválena koncepce ÚP. Změnit zcela opačně koncepci ÚP po dvou letech platnosti pro tento typ využívání ploch z důvodů uvedených v dílčí změně není v souladu s koncepcí ÚP. Předkladatelé změny 1 by měli zdůvodnit, proč mění proporcionálně uplatněný veřejný zájem postupného odstranění chat z volné krajiny, navíc z lesních pozemků ve vlastnictví obce (stavby nejsou součástí pozemku), a upřednostňuje individuální zájem vlastníků chat, kteří ve většině své vlastnictví řádně neudržují a podstatná část chat vyloženě chátrá. Ti vlastníci, kteří je řádně udržují, mají možnost i v rámci stávající úpravy ÚP o ně pečovat a užívat je.



Obr. - ukázky dvou příkladů chat - vlevo mnohaleté skladiště, vpravo mnoho let nevyužívaná zchátralá chata

Závěrem lze konstatovat, že tento návrh dílčí změny je z hlediska platné úpravy územního plánu nevhodný. Navrhovaná dílčí změna je v rozporu s realitou, kdy tyto objekty z větší části chátrají a nejsou řádně udržovány. Ti vlastníci, kteří je řádně užívají, mají toto garantováno i v rámci platného ÚP.

Z dlouhodobého hlediska je vhodné rekreační objekty nechat dožít a postupně plochy navrátit do LPF, neboť se jedná o nevhodný relikv minulosti. V tomto kontextu je původní řešení dle ÚP vhodné a v souladu s veřejným zájmem, je potřebné tuto dílčí změnu vypustit, a to minimálně u lesních ploch kolem kopce Horka v majetku obce vč. pozemků pod stavbami chat.

Připomínce se **nevyhovuje**.

## **ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE**

---

Pořizovatel ověřil, zda podání obsahuje náležitosti dle § 97 odst. 2 stavebního zákona a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která jej uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené připomínkou, je obsažen vlastní obsah připomínky a odůvodnění.

### **Odůvodnění k dílčí připomínce 1:**

---

Pořizovatel konstatuje, že navržené snížení výměry plochy Z.4 určené pro výstavbu čistírný odpadních vod je provedeno na základě aktuálních podkladů a skutečných prostorových nároků záměru. Vymezení plochy v rozsahu cca 0,15 ha odpovídá reálným potřebám stavby ČOV včetně nezbytných provozních vazeb a technického zázemí.

Skutečnost, že obec disponuje projektovou dokumentací nové ČOV s vydaným stavebním povolením (č.j. MUNMNM/155674/2021/47 s nabytím právní moci 6. 1. 2022) na parc. č. 178/5, není snížením výměry dotčena. Navržená plocha Z.4 je dostatečná pro umístění povolené stavby v souladu se Změnou ÚP. Z návrhu se vypouští část plochy Z.4, konkrétně se jedná o pozemek p. č. 187/1 v k. ú. Radešín nad Bobrůvkou, který se nachází přes silnici 36043 naproti pozemku p. č. 178/5 v k. ú. Radešín nad Bobrůvkou. V obsahu Změny ÚP byl tento požadavek schválen zastupitelstvem obce pod bodem Z\_16. I z hlediska případného budoucího rozšíření ČOV není efektivní ponechávat část plochy pro ČOV, která je přetnuta komunikací. Pro možné rozšíření ČOV bude nadále plocha Z.4 dostatečná.

Mimo výše uvedeného lze na základě posouzení regulativů Změny ÚP konstatovat, že technická infrastruktura je přípustným druhem využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Technická infrastruktura představuje nezbytný veřejný zájem zajišťující základní obsluhu území (zejména zásobování energiemi, vodou, odkanalizování, elektronické komunikace apod.) a je proto ve Změně ÚP standardně umožňována napříč funkčními plochami.

### **Odůvodnění k dílčí připomínce 2:**

---

Žadatel se domáhá zrušení požadavku Z\_17 ze schváleného obsahu Změny č. 1 ÚP Radešín, který byl schválen v zastupitelstvu obce dne 4. 6. 2024. Touto procesní cestou se nelze domáhat zrušení požadavku, který byl schvalován na základě ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

K problematice řešení v návrhu Změny ÚP uvádíme, že se nenavrhují žádné zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití plochy rekreace individuální. Pouze se na základě schváleného obsahu Změny ÚP přiznávají stabilizované stavby sloužící individuální rekreaci, jež jsou řádně zkolaudovány a zapsány v katastru nemovitostí. Žadatel uvádí, že chaty vymezené na lesním pozemku p. č. 155/1 v k. ú. Radešín nad Bobrůvkou jsou vymezeny na pozemku ve vlastnictvím obce, což je řečeno správně a pořizovatel tento fakt akceptuje. Nicméně budovy na daném

pozemku se nacházejí v soukromém vlastnictví fyzických osob. Navíc schválená dílčí změna Z\_17 v obsahu Změny ÚP nepředstavuje koncepční podporu rozvoje nové rekreační zástavby ve volné krajině, ale pouze **zpřesnění a právní stabilizaci faktického stavu existujících**, které se na daném území dlouhodobě nacházejí. Vymezení ploch RI je provedeno převážně pouze v rozsahu stavebních pozemků evidovaných v katastru nemovitostí, bez zahrnutí širších lesních ploch. Nedochozí tedy k plošnému záboru lesního půdního fondu ani k vytváření nových rozvojových lokalit.

Pořizovatel se ztotožňuje při vypořádání připomínky s rozsudkem Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 Ao 3/2007 - 55 , kdy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejšířším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky. Obdobně ve svém rozsudku č. 6 Ao 2/2010 - 102, NSS uvedl, že „výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejnými zájmy na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé.

Obec požadovala, aby byla ponechána možnost majitelům chat rekonstruovat své stavby, navíc v případě uváděného lesního komplexu není ani možné rozšíření chat, neboť musí být umístovány ve stávajícím půdorysu, jež je zaznamenán v katastru nemovitostí. Platný Územní plán Radešín z roku 2021 nevymezoval žádné plochy stávajících ploch rekreace a považoval je za „relikt minulosti“. Z hlediska podmínek využití nebyla možnost u stávajících rekreačních objektů realizovat stavební úpravy. Za těchto stanovených podmínek není platným ÚP Radešín možné realizovat zateplení, výměna okenních otvorů, výměna střešní krytiny, modernizace uvnitř stavby, aniž by bylo zasaženo do nosné konstrukce, či se měnila obálka budovy, atd. Jediné, co majitelé rekreačních objektů v tuto chvíli mohou, jsou udržovací práce. Proto je třeba říci, že územní plán není neměnný dokument. Zastupitelstvo obce je oprávněno svou koncepcí přehodnotit, pokud tak činí zákonným způsobem. Samotná skutečnost, že dochází ke změně dříve přijatého řešení, neznamena jeho nezákonnost. Rozhodující je, zda je nové řešení racionálně odůvodněné, nepůsobí diskriminačně, není zjevně nepřiměřené. Tyto podmínky jsou v případě změny Z\_17 splněny.

Veřejný zájem na ochraně krajiny je legitimní a zůstává zachován. Změna však reflektuje se skutečností, že stavby pro individuální rekreaci jsou dlouhodobě existující, evidovány v katastru nemovitostí a jejich existence je faktickým stavem území. Samotná skutečnost, že některé objekty jsou méně využívány nebo vykazují horší stavební stav, nemůže být důvodem pro plošné omezení práv všech vlastníků. Územní plán není nástrojem sankcionování nýbrž umožnění rozvoje obce. Jak vyplývá z judikatury NSS (např. sp. zn. 6 Ao 5/2010), veřejný zájem musí být konkrétně vymezen a musí obstát v testu přiměřenosti. V daném případě bylo shledáno, že stabilizace stávajících staveb při současném zachování přísných regulačních podmínek představuje vyvážené řešení mezi ochranou krajinného rázu, ochranou lesního půdního fondu a ochranou legitimních očekávání vlastníků. Stejně tak nález Ústavní soud sp. zn. Pl. ÚS 14/07 zdůrazňuje nutnost vyváženosti mezi veřejným zájmem a ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Pořizovatel dospěl k závěru, že změna Z\_17 dle schváleného obsahu změny ÚP, jak je navrhována v rámci Změny ÚP, není v rozporu s právními předpisy, nepředstavuje nepřiměřený zásah do veřejného zájmu, respektuje princip proporcionality, zachovává rovnováhu mezi veřejnými a soukromými zájmy a je řešena v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovené stavebním zákonem zejména dle ust. § 38 odst. 3 a 5.

**Přípomínka č. 9 – ze dne 22. 4. 2025** **Jolana Tulisová**

Dotčené území: k. ú. Radešín nad Bobrůvkou

Text připomínky:

**Dílčí připomínka 1:**

Vymezené území dotčené dílčí připomínkou 1: p.č.st.28, 56/3, 222, st.32, st. 27, 54, 216, 217, vše v katastr. území Radešín nad Bobrůvkou, plocha Z.9, plocha Z.5, plocha R.1-X, plocha Z.8, plocha ZZ vzniklá z části zastavitelné plochy Z6, parcela č. 55, 223 v kat. úz. Radešín nad Bobrůvkou, plocha T.1.

Přípomínka z důvodu nesouladu Změny č. 1 se základní urbanistickou koncepcí územního plánu

Obec Radešín schválila územní plán v květnu 2021, ve kterém definovala cíle a koncepci svých priorit. Ihned po volbách 2022 začala pod novým vedením připravovat Změnu 1. První Obsah Změny č. 1 Územního plánu Radešín obsahoval 23 dílčích změn a byl schválen obcí dne 26.9.2023. Vzhledem ke značnému rozsahu dílčích změn předepsal Krajský úřad pro Vysočinu (dále KÚ) řadu podmínek včetně posouzení SEA, na základě čehož přistoupila obec k jisté redukci rozsahu dílčích změn a KÚ upustil od posouzení SEA a obec ve spolupráci s pořizovatelem a zpracovatelem (dále předkladatelé Změny 1) předložili k veřejnému projednání tuto Změnu 1, která obsahuje 19 změn plus další drobné změny, uvedené v textu Změny 1.

Změna 1 necelé dva roky po schválení pův. ÚP nebyla potřebná, nebyla ve veřejném zájmu, je v zájmu pouze několika vlastníků nemovitostí v obci, a je v příkrém rozporu s původní koncepcí ÚP.

Odůvodnění:

V textové části Změny 1 a především v dokumentu "Odůvodnění" je několikrát tvrzeno, že základní urbanistická koncepce je zachována.

Např. str.20, Odůvodnění:

Ostatní:

2) Zachovat základní urbanistickou koncepci, která je stanovena v ÚP Radešín.

Stávající základní urbanistická koncepce ÚP Radešín je zachována.

Jak bude popsáno dále, přes výše citovanou deklaraci většina dílčích změn koncepcí ÚP nezachovává.

Předkladatelé Změny 1 v dokumentu „Odůvodnění“ pouze konstatují, že koncepce ÚP je zachována, nijak toto tvrzení nerozvádějí a není zde ani odkaz na text, kde by toto tvrzení bylo podpořeno argumenty, že tomu tak skutečně je.

Pro tuto a další připomínky si z důvodů lepší orientace ocitujeme základní koncepci ÚP, která byla definována v Zadání územního plánu Radešín (dále Zadání) (a):

1. Cíl ÚP Radešín: stabilizace postavení obce s převažující funkcí bydlení venkovského typu s určující dominantou areálu Zámku.

2. ÚP zachovává charakter obce se zástavbou pro trvalé bydlení venkovského typu s důrazem na charakteristické panorama obce.

3. a) Demografický rozvoj obce je dlouhodobě stagnující, rozvojové plochy pro bydlení se požadují minimální a to i s ohledem na kapacity technické infrastruktury. Zájmem obce není skokové zvětšování zastavěného území obce.

b) Z důvodu zachování venkovského charakteru sídla nepředpokládat významné zvyšování koeficientů zastavění ploch.

c) Zastavitelné plochy budou vymezovány s ohledem na kapacity technické a dopravní infrastruktury.

4. Územní plán nebude vymezovat nové plochy pro rekreaci.

5. V ÚP se neuvažují výrobní a skladové plochy a plochy zemědělské výroby. V ÚP vyloučit veškeré podnikatelské aktivity většího rozsahu.

6. ÚP vymezí urbanisticky a krajinářsky hodnotná území, stanoví stupně jejich ochrany s ohledem na dochovanou historickou strukturu zástavby a prostorové vazby uvnitř katastru obce (socha Krista, Boží muka, stromořadí).

7. U nových zastavěných ploch řešit přechod urbanizovaného území do volné krajiny tak, aby tato hranice nebyla ostrá.

8. Pokud dojde k dotčení pozemků (vymezení nových zastavitelných ploch), které jsou součástí ZPF, je nutno dodržet zásady ochrany ZPF, a která byla propsána do koncepce ÚP (b):

1. Struktura osídlení je územně stabilizována, proto je vyloučen vznik nových struktur osídlení ve volné krajině.

2. Rozvíjet novou zástavbu uvnitř a po okrajích sídla v přiměřeném rozsahu k jeho velikosti tak, aby svou strukturou odpovídala struktuře venkovských sídel.

3. Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Respektovat limity území.

4. Chránit krajinnou kompozici, tedy vzájemné působení přírodních a architektonických prvků.

5. Neměnit charakter přírodních pohledových horizontů, zachovávat výhledy a průhledy do volné krajiny.

6. Akceptovat historickou stopu zastavění v sídle, respektovat kompozici dvojice dominant, a to vztah zámek (sídlo) – Horka (krajina).

7. Chránit zámek Radešín – jedinečnou dominantu sídla a zároveň respektovat další působení tradičních dominant, které vytvářejí obraz obce.

8. Při rozhodování v území respektovat evidované nemovité kulturní památky a ostatní kulturně hodnotné objekty včetně objektů drobné architektury sakrálního významu, které neodmyslitelně patří do krajiny řešeného území. Posilovat jejich význam a vytvořit přiměřené ochranné pásmo.

9. Nepřipustit stavby, zařízení a činnosti, které by svým charakterem významně narušovaly hodnoty území, potlačovat působení dominant rušivých.

10. Zdůraznění a zachování vzájemné interakce jednotlivých architektonických a přírodních dominant, které tvoří základní kompoziční kostru struktury sídla.

11. Jedinečnou a zásadní plochou sídelní zeleně je specifické veřejné prostranství (PX), které zahrnuje park u zámku Radešín. Do této plochy jsou nicméně zařazeny také stávající objekty, u kterých vznikla potřeba specifických podmínek pro fungování parku s návazností na zámek jako celku.

12. Vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření, které by mohly mít případný negativní vliv na kvalitu prostředí obce. Nepřipustit stavby, zařízení a činnosti, které by svým charakterem významně narušovaly hodnoty území, potlačovat působení dominant rušivých.

13. Zajímavou příležitostí pro obec je přestavba stávajících areálů, které již neplní svoji původní funkci a svým charakterem výrazně narušují obraz sídla. Jejich přestavba je víc než žádoucí a může pozitivně ovlivnit obraz sídla a jeho urbanistickou strukturu.

14. Zachovávat, podporovat a vytvářet přirozený přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou.

15. Nová zastavitelná území jsou navržena pouze v místech, kde scelují zastavěné území a vytváří kompaktní strukturu sídla.

16. Veřejnou zelení propojit zámecký park s okolní krajinou a umožnit plynulý vstup do volné krajiny.

Vzhledem k množství změn uvedených v kapitole I.1 dokumentu „Odůvodnění“ a drobných změn zde neuvedených, ale do Změny 1 implementovaných, směřuje tato námitka k věcné problematice Změny 1, a to, že podstatná část je v rozporu s koncepcí ÚP a tímto rozporem se předkladatelé Změny 1 ve většině případů nezabývali a nijak jej nezdůvodnili.

#### **a) Nerespektování historického odkazu sídla**

Soudě především z navrhovaných změn si předkladatelé Změny 1 pravděpodobně neuvědomují historický odkaz sídla, poměrně podrobně popsany v odůvodnění k námitkám ÚP při jeho projednávání, což je v případě obce neobvyklé, neboť v koncepci ÚP tento požadavek na přiměřenou ochranu historických stop v území je. Je poměrně známo, že obec Radešín byla ve své historii spojená se žďárským klášterem jako jeho hospodářský dvorec (grangrie) již od 15.století a po sekularizaci na konci 18.století se stala malým venkovským panstvím zemědělsko-lesnického charakteru. Na tuto historickou stopu ÚP pamatuje ve své koncepci v uvedených bodech b.3., 6. a 7, proti kterým jdou dílčí změny Z\_3, 4, 14 a též dílčí změna nikde neuvedená, pouze v grafické části vypuštěné ochranné pásmo kolem sochy Krista Trpitele z poloviny 18.století, která výrazně odkazuje na barokní krajinářský urbanismus a je nutné tento ojedinělý unikát v okolí chránit v souladu s koncepcí ÚP a stejně tak je třeba přiměřeně chránit i další zbytky historických stop (viz dílčí změny Z\_3, 4, 14).

#### **b) Nerespektování kompoziční kostry struktury sídla**

K dalšímu výraznému porušení koncepce ÚP navrhovanou Změnou 1 dochází v bodu b.10./ a v na něj navazujících bodech b.2./, 14./, 15./ požadujících zachování kompoziční kostry struktury sídla a venkovskou strukturu zástavby. Tyto zdánlivě obecné požadavky na respekt k venkovské zástavbě charakterizované v případě Radešína strukturou “cesta – stavení – zahrada – volná krajina” nebo v případě přírodní dominanty kopce Horka založenou a ÚP podporovanou prstencovou zástavbou kolem vrcholu po okraji lesa se zahradami směřujícími od vrcholu vějířovitě po spádnicí dolů, jsou přesně ty prvky, které ÚP chrání a požaduje zachovat. Proti tomu jdou změny Z\_8, 9, 13, 18.

#### **c) Výrazný nárůst zastavitelných ploch**

Dalším výrazným prvkem, se kterým se navrhovaná Změna 1 nijak zřetelně nevyrovnává, je výrazný nárůst zastavitelných ploch a to i na úkor ZPF (plocha Z.9) a na úkor kompozice obce (plocha Z.8) ve vazbě na demografický vývoj a potřeby pro trvalé bydlení. Obec má od roku 2000 poměrně stabilizovaný počet obyvatel a navrhovaný rozsah zastavitelných ploch se jeví neúměrný a není nijak zdůvodnitelný. Je v příkrém rozporu s bodem b.1. (Struktura osídlení je územně stabilizována, proto je vyloučen vznik nových struktur osídlení ve volné krajině.)

Je zřejmá snaha předkladatelů tento rozsah kompenzovat plochou ZZ v rámci Z\_15 a zrušením rezervy v rámci Z\_9 a pravděpodobně i dalšími úpravami, které nejsou v dílčích změnách uvedeny. V „Odůvodnění“ se nikde nenajde úvaha o potřebnosti takového navýšení zastavitelných ploch ve vazbě na demografický vývoj, a proč je dle předkladatelů Změny 1 vhodnější nový zábor ZPF na horizontu obce na úkor zrušených zastavitelných ploch v kompaktní struktuře sídla a na úkor zrušené rezervy R1 tvořící přirozenou proluku v prstencové

zástavbě kolem Horky. U plochy ZZ (změna Z\_15) se pouze dozvídáme, že ...zastavění této plochy je v nejbližší budoucnosti nereálné a díky tomuto argumentu po 2 letech existence ÚP (!) se v uzavřené kompaktní struktuře obce vytváří nezastavitelná plocha, aby se navrhla plocha směřující do volné krajiny (Z.9), přičemž se zamezuje výstavbě vlastníkům pozemků na navrhované ploše ZZ. Zdůvodňovat tento návrh časovým hlediskem po tak krátké době od platnosti ÚP je neopodstatněné navíc při existenci zastavitelných pozemků v majetku obce. Pokud bychom analyzovali demografický vývoj a požadavek na plochy pro trvalé bydlení, je zřejmé, že obec má dostatečnou rezervu v plochách již připravených a nárůst nových ploch a to i na úkor ZPF je zcela neobhajitelný. Tento nárůst zastavitelných ploch na úkor koncepce ÚP a např. i ZPF by způsobil pouze další výstavbu rodinných domů využívaných pro rekreaci tak, jak se dělo posledních 20 let. Je to v podstatě nezákonné zabírání ZPF, který je třeba chránit a zvažovat, zda převažuje veřejný zájem nad ochranou. Navíc obec se stala vlastníkem lokality bývalé „produčky“ (plocha označená T.1), kde je již dnes dle ÚP vymezen prostor pro zástavbu cca 3-4 domy, což je dle demografického vývoje na cca 12 let dostatečná rezerva pro potřeby uspokojení zájmu pro trvalé bydlení. Na argumenty, že plocha není připravena pro výstavbu a obec má potřebu rychle vyhovět zájemci pro trvalé bydlení, je nutno se ptát, proč další dílčí změna Z\_9 navrhuje zrušení rezervy R1, která je z urbanistického hlediska zcela v souladu s koncepcí ÚP a je napojitelná dopravně i infrastrukturně bez velkých nákladů. Místo toho předkladatelé Změny 1 kompenzují tyto nové zastavitelné plochy zrušením rezervy a společně se zrušením zastavitelnosti v intravilánu obce plochou ZZ se hledají důvody pro vytvoření sporných ploch Z.8 a Z.9.

#### **d) Nerespektování koncepce pův. ÚP v otázce sídelní zeleně**

Z důvodu značného rozsahu této připomínky jí uvádím níže samostatně. Zde jen uvedu, že v rozporu s původní koncepcí jsou změny: Z\_3, Z\_4, Z\_8, Z\_13, Z\_14, Z\_15, Z\_16, a Z\_18.

#### **Závěr:**

Problémem navrhované Změny 1 je, že problematiku souladu Změny 1 s koncepcí ÚP nijak odborně neanalyzuje a v textu „Odůvodnění“ se tomuto tématu vyhýbá a z tohoto hlediska dílčí změny nezdůvodňuje. Nenajdeme zde žádné úvahy, proč tak rozsáhlé změny jsou po 2 letech od přijetí ÚP navrhovány a proč se předkladatelé Změny 1 nijak nezabývají souladem s koncepcí ÚP, pouze nám tvrzení, že vše je v souladu s původní koncepcí, předkládají jako výsledek.

Z koncepčního hlediska je Změna 1 připravena v mnoha bodech v rozporu s koncepcí ÚP a jako taková by měla být přepracována a dána do souladu nebo řádně odůvodněna ve vazbě na koncepci ÚP a zda je natolik potřebná, vhodná a proporcionální v souladu s veřejným zájmem. V opačném případě se jedná de facto o nový ÚP, který by měl být přijímán jiným způsobem a po dostatečné odborné diskusi.

#### **Dílčí připomínka 2:**

Vymezené území dotčené dílčí připomínkou 2: Připomínka k návrhu dílčích změn Z\_1 a Z\_6 – požadavek na jejich úpravy a dání do souladu s reálným stavem

Dílčí změna Z\_1 ruší koridor CD4 na základě Rozhodnutí krajského soudu. Opomíjí skutečnost, že rozsudek KS vytyká obci formální postup při vytyčení koridoru CD4 a vůbec nezpochybňuje opodstatněnost jeho vymezení.

#### **Odůvodnění:**

Tato připomínka směřuje proti rezignaci obce na její odpovědnost za vymezení dopravních koridorů v rámci obce a zachování dopravní obslužnosti sídla. Předkladatelé Změny č.1 Územního plánu Radešín (dále Změny 1) si asi nepřčetli celé Rozhodnutí KS č. 66A2/2022-122 (dále rozhodnutí KS), které sice zrušilo vymezení koridoru, ale z formálních důvodů. V odůvodnění výše uvedeného rozhodnutí KS se mimo jiné píše, že

- ....obec je oprávněna vymežit koridor, ale jiným postupem a to v rámci institutu tzv. veřejnoprávní stavby (dále VPS).

- Z odůvodnění opatření obecné povahy pak stručně, leč zcela srozumitelně vyplývají důvody, pro které je koridor CD4 vymežován. Jeho vymezení koresponduje s koncepcí veřejné dopravní infrastruktury územního plánu a logicky navazuje na koncepci urbanistickou (64)

- .....je však zřejmé, že vymezení koridoru bylo hodnoceno jako přiměřené omezení vlastnických práv navrhovatelů,... (76)

- .....Šířka tohoto koridoru koresponduje s požadavky stanovenými v § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., není s ní tedy v rozporu, jak navrhovatelé namítali. ...(79)

- Nutno dodat, že bude-li v rámci postupu podle § 55 stavebního zákona koridor CD4 ve zrušené části opět vymezen, je nutné se podrobněji věnovat tomu, zda jsou splněny všechny podmínky subsidiarity a minimalizace zásahu do práv dotčených osob.

Z tohoto důvodu je tvrzení uvedené pro Z\_1 zavádějící a v rámci dokumentu „Odůvodnění“ se nedozvídáme skutečnost o oprávněnosti obce vymežit koridor, ale pouhé formalistické uplatnění rozhodnutí KS, které obci vyčítá chybný postup při vymezení koridoru CD4, nikoliv neoprávněnost tohoto vymezení. Z uvedeného je zřejmé, že předkladatelé Změny 1 rezignují na problém dopravní obslužnosti v tomto místě a zcela bez věcného odůvodnění koridor navrhuje zrušit a v rámci dílčí změny Z\_6 zřizují plochu DS bez možnosti respektovat průjezdné profily pro koridor, jakož i skutečnost, že podél komunikace jsou již nyní vybudované inženýrské sítě pro veřejnou potřebu a koridor CD4 umožňoval obci ke zmíněným sítím přístup.

V “Odůvodnění” se nedozvíme jaké důsledky má zrušení koridoru v daném místě a převedení do plochy DS na dopravní obslužnost navazujících ploch. Tímto návrhem uvádí předkladatelé Změny 1 uživatele ploch navazující na tento koridor do právní nejistoty. V rámci odůvodnění se nikde nedozvíme věcné důvody pro zrušení koridoru CD4 a jak hodlá obec tuto problematiku dopravní obslužnosti v rámci ÚP zajistit. Tento návrh dílčí změny vychází pouze z formálního pochybení obce při tvorbě ÚP, na které rozhodnutí KS upozornilo.

Koridor CNU.D4, který má zajistit homogenizaci stávající obslužné komunikace zajišťující přístup k ploše Z.5a Z.5b (podotýkám, že mezi těmito plochami je již zkolaudovaná stavba čp. 59 na pozemku p.č. 156/48) vypadá v současné době takto:



Vybudování koridoru v tomto místě je značně ekonomicky náročné, což odporuje úkolům územního plánování (Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.) a navíc by se musel vybudovat na úkor současného lesního pozemku, což předkladatelé Změny naopak např. v rámci dílčí změny Z\_9 odmítají z důvodu ochrany lesního pozemku dle zákona o lesích.

Stejně jako u mnoha dalších dílčích změn ve Změně 1 je na místě zmínit fakt, že vlastníkem jednoho z pozemků dotčených změnou rušeným koridorem CD4 je pí Adamcová, v současné době zastupitelka obce a spolu s p. Škorpíkem iniciátorka Změny 1, a je nabíledni, že zájem jednotlivce (pí Adamcové) byl upřednostněn nad zájmem veřejným.

Závěr – obec nemůže rezignovat na zajištění dopravní obslužnosti a tuto dílčí změnu Z\_1 a Z\_6 je nutné upravit do souladu s veřejným zájmem - zajištění dopravní obslužnosti navazujících zastavitelných ploch. Je evidentní, že takto upravený koridor CD4 a zařazení do plochy DS není proporcionální s veřejným zájmem a je nutné jej upravit tak, aby zajistil dopravní obslužnost v celé lokalitě pod kopcem Horka (Jamčicí).

### **Dílčí připomínka 3:** Připomínka k návrhu dílčí změny Z\_3, Z\_4 a Z\_14 ve Změně č.1 Územního plánu Radešín

Změna 3, 4 a 14 ruší ochranu této historicky významné lokality „u hájovny“ garantovanou jejím zařazením do plochy SX2. Nově jí zařazuje do plochy SV (smíšené obytné venkovské), kde nejsou žádné limity pro novou zástavbu a uspořádání hmoty a zeleně na pozemku. Jedná se o kardinální porušení koncepce původního ÚP a dále jde o jasný příklad upřednostnění soukromého zájmu nad veřejným, neboť jedním z majitelů pozemků v této lokalitě je starosta obce Škorpík, který změnu ÚP inicioval a stal se určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem v rámci procesu pořizení Změny č. 1 ÚPR. Občan Škorpík přitom v průběhu pořizování původního ÚP v roce 2021 podával námitku a následně žalobu, právě kvůli umístění svých pozemků do plochy SX2. Krajský (i vrchní soud v následné kasační stížnosti) potvrdil, že ochrana lokality je oprávněná, je ve veřejném zájmu a je proporcionální vzhledem k právům majitelů pozemků.

Odůvodnění:

#### **a) Soudní řízení Škorpík vs. Obec Radešín**

V rámci prověření dílčích změn Z\_3, Z\_4 a Z\_14 se dozvídáme všude stejný text, že - cituji: ...k výše uvedeným pozemkům nebo objektům se neváže žádná památková ochrana. Jako velmi přísné bylo stanovení zákazu změn užívání a stavebních úprav objektů, ačkoliv objekty byly v dané lokalitě několikrát přestavovány a dostavovány. Lokalita je od zámeckého areálu a historického středu poměrně značně vzdálena a tak nedochází ani k narušení prostředí kulturní památky. Je nanejvýš zajímavé, že naprosto stejnou argumentaci použil p. Škorpík v žalobě, kterou se po schválení původního ÚP v květnu 2021 domáhal u soudu zrušení opatření obecné povahy - Územního plánu Radešín, v částech týkajících se zařazení pozemku p. č. st. 27 v k. ú. Radešín nad Bobrůvkou do plochy smíšené obytné se specifickým využitím (SX2) a zřízení předkupního práva obce k pozemkům p. č. st. 32 a p. č. 223 v tomtéž katastrálním území. Tuto žalobu podal p. Škorpík z toho důvodu, že krátce před schválením ÚP koupil v této lokalitě pozemky, chtěl zbourat hájovnu a na jejím místě postavit nový RD bez jakýchkoliv omezení. Krajský soud (stejně jako vrchní soud v rámci kasační stížnosti) návrh zamítl a potvrdil, že ochrana této lokality „u hájovny“ (SX2, tedy parc.č. st.28, 56/3, 222, st. 32, st. 27, 216, 217, 54) je zcela oprávněná. P. Škorpík, který neuspěl u soudu, chce nyní prosadit tuto změnu ÚP z pozice starosty obce. Je evidentní, že své osobní zájmy staví nad zájmem veřejným.

Rozsudek krajského soudu je přiložen jako příloha, ale odcitujme zde nejdůležitější pasáže:

16. .... Z územního plánu vyplývá zcela jednoznačně, že důvodem ochrany (SX2 – pozemky „u hájovny“) je dochovaná krajinná a urbanistická hodnota té části území na okraji obce Radešín, kde se nachází mj. i pozemek navrhovatelů p. č. st. 27. Smyslem tedy není přesně zachovat historickou podobu staveb, které zde stojí. Podstatné je hlavně to, že v důsledku historického využití (cihelna, pila) zde vzniklo rozsáhlé volné prostranství se dvěma samostatně stojícími neoplocenými stavbami (jednou z nich je bývalá hájovna ve vlastnictví navrhovatelů), které tvoří vhodný přechod sídla do volné krajiny (že jde o pozůstatek dlouhodobého vývoje v území, to osvědčuje např. mapa stabilního katastru z 19. století na str. 7 výrokové části územního plánu).

Celkový dojem volného prostoru, včetně rozmístění a hmotových poměrů neoplocených staveb, se snaží územní plán zachovat. S jejich stavebními úpravami i s využitím pro účely rekreace či bydlení nicméně počítá (srov. str. 21 výrokové části územního plánu, která ve vztahu k ploše SX2 vymezuje předmět ochrany urbanistické struktury a architektonického výrazu, v kombinaci s vypořádáním námítky jednoho z navrhovatelů na str. 85-86 odůvodnění ÚP).

17. Pokud jde o předmět ochrany a snahu zachovat stávající uspořádání, nemůže to být pro navrhovatele nikterak překvapivé ani se nejedná o cíl uměle vytvořený se záměrem zaměřit územně plánovací regulací výhradně proti nim, jak navrhovatelé tvrdí. Tento záměr lze nalézt na řadě míst v územním plánu a je stěžejní součástí jeho celkové koncepce. Územní plán si klade za cíl chránit krajinnou kompozici (str. 4 výrokové části územního plánu) a zachovávat, podporovat a vytvářet přirozený přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou (str. 5 výrokové části). Odmítá tak připustit stavby, zařízení a činnosti, které by svým charakterem významně narušovaly hodnoty území (str. 5 výrokové části) nebo by mohly narušovat panorama sídla nebo negativně zasahovat do urbanistické struktury (str. 7 výrokové části). Koncepce uspořádání krajiny vychází z přírodních hodnot uvedených v bodě 2.2.1 (kam spadá i krajinná kompozice) a z členění na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Zásadní podmínkou je zachovávat přírodní, kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu řešeného území (str. 15 výrokové části).

18. Krajský soud tak uzavírá, že odůvodnění územního plánu ve vztahu k ploše SX2 shledal přezkoumatelným a dostatečným. Sledovaný cíl považuje soud za legitimní. Prostředky pro jeho dosažení se soudu jeví jako vhodné a nepochybně jimi lze sledovaného cíle, tj. zachování krajinného rázu místa, dosáhnout. Zda se tak děje v přiměřeném rozsahu soud nehodnotil, pouze podotýká, že na první pohled se mu zásah do práv navrhovatelů nejeví nikterak neproporcionálním. Územní plán jim umožňuje svou stavbu ve stávajícím umístění stavebně upravit za podmínky, že zachovají její proporce a měřítko, stejně jako jim podmíněně umožňuje na pozemku umísťovat stavby doplňkové. Popsanou regulaci nepovažuje soud za vnitřně rozpornou či neaplikovatelnou. ...

19. Ke stejnému výsledku dospěl soud i ve vztahu ke zřízení předkupního práva k pozemkům p. č. st. 32 a p. č. 223. Odůvodnění regulace je tu stručnější a není konkrétně zaměřené na pozemky p. č. st. 32 a p. č. 223, neboť vlastník těchto pozemků žádné námítky vůči zřízení předkupního práva nevznesl. Ani navrhovatelé proti němu nebrojili v procesu přijímání územního plánu připomínkami, proto neměl odpůrce důvod věnovat tomuto opatření v odůvodnění územního plánu hlubší pozornost. Přesto lze z územního plánu vyčíst, že v rámci rozvoje civilizačních hodnot území hodlá odpůrce vytvořit podmínky pro posílení funkce veřejných prostranství (str. 5 výrokové části). To je také součástí urbanistické koncepce, a to v kombinaci s přestavbou současně nevyužívaných areálů (brownfields) s cílem odstranit nevzhledné a zanedbané plochy, které svým charakterem a měřítkem zástavby nezapadají do obrazu obce (str. 7 výrokové části).

Mezi principy systému sídelní zeleně řadí odpůrce především podporu přirozeného splynutí intravilánu s volnou krajinou (str. 10 výrokové části).

## b) Důvod ochrany SX2

V textu „Odůvodnění“ Změny č.1 Územního plánu Radešín (dále Změna 1) se píše o zákazu změn užívání a stavebních úprav objektů, což je záměrné vytržení z kontextu a překroucení smyslu. Správné znění v původním Územním plánu Radešín (dále ÚP) bylo: bez možnosti změny užívání a stavebních úprav S NEGATIVNÍM VLIVEM NA OBRAZ MÍSTA (kapitola 6.1.4, strana 21). ÚP v rámci této plochy SX2 požadoval pouze zachování historické stopy rozvoje obce v podobě zachování urbanistického uspořádání, které je patrné již na historických mapách (otisk císařských map 1836) a úzce souvisí s hospodářským dvorcem při žďárském klášteře a po jeho zrušení se zámek v majetku rodiny Schneiderů.

Obr. 1 – císařská mapa z roku 1836, hájovna v kroužku



Tvrzení, že lokalita je od zámeckého areálu a historického středu poměrně značně vzdálena a tak nedochází ani k narušení prostředí kulturní památky není relevantním důvodem pro rušení přiměřené ochrany této lokality. Hospodářský dvorec, později zámek, měl vedle zámku s hospodářskými budovami čtyři navazující prvky v sídelní kostře a to zámecký park založený prvním vlastníkem Františkem Schneiderem 1826, zámeckou zahradu obehnanou kamenným plotem, hájovnu (dříve pila) a bývalý hospodářský objekt (pravděpodobně ovčín) v místě dnešního hotelu.

Požadavek na ochranu urbanistického členění lokality vychází z nedávné historie, kdy přestavba hotelu 1982-88 v podstatě zachovala původní urbanismus místa a na místě zbourané sice historicky cenné stavby z hrázděného zdiva vznikla tvarově podobná modernější stavba. Tato relativně povedená přestavba kontrastuje se zásahem provedeným v roce 1988 do vlastního zámku, kdy došlo ke zcela nesmyslnému zbourání všech hospodářských budov a dvorec po více jak 500 letech prakticky zanikl.

Dalším kontroverzním krokem je umístění sportovního hřiště (kolem roku 2000) do zámeckého parku, který již utrpěl v 50.tých letech realizací silážního žlabu (odstraněn v 80.tých letech) a rozsáhlou dostavbou sušky v 60.tých letech minulého století.

Ochrana historického otisku lokality „u hájovny“ je v rámci původního ÚP v minimálním rozsahu, zásah do práv majitelů pozemků není dle soudu nikterak neproporcionální. Její historie nikam nezmizela, stále je zde, i po zvolení p. Škorpíka starostou obce. Je evidentní, že v rámci prověření se těmito důvody, mnohokrát uvedenými i v rámci tvorby původního ÚP a soudní pře, nijak zpracovatel a pořizovatel změny 1 nezabývali a spolu s obcí nejsou schopni držet kontinuitu svých rozhodnutí.

## c) Rozpor s koncepcí ÚP

Ačkoliv je v návrhu změny ÚP výslovně požádováno a ve Změně č. 1 ÚP „garantováno“ (Odůvodnění, strana 20, ostatní, bod 2) zachovat základní urbanistickou

koncepti, která je stanovena ÚP Radešín, je nutno uvést, že požadavek Z\_3, Z\_4 a Z\_14 je v zásadním rozporu se zadáním a koncepcí ÚP a to především v těchto bodech:

- chránit zámek Radešín – jedinečnou dominantu sídla a zároveň respektovat další působení tradičních dominant, které vytvářejí obraz obce (str.5 Výrokové části ÚP)
- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (str. 4 Výrokové části ÚP)
- akceptovat historickou stopu zastavění v sídle (str. 5 Výrokové části ÚP)

Tento požadavek na přiměřenou ochranu historických stop rozvoje území si obec vytkla jako jeden cíl ÚP ve schváleném zadání, cituji ... „ÚP vymezí urbanisticky a krajinářsky hodnotná území, stanoví stupně jejich ochrany s ohledem na dochovanou historickou strukturu zástavby a prostorové vazby uvnitř katastru obce (socha Krista, Boží muka, stromořadí)“ a nyní ta samá obec předkládá, respektive schvaluje Z\_3, Z\_4 a Z\_14, rušící požadavek na přiměřenou ochranu historické struktury zástavby.

Tento návrh je zdůvodněn pouze tím, že lokalita je vzdálena od zámku a zavádějící tvrzení o ochraně několikrát přestavěných objektů nemůže obstát se skutečností, že koncepce ÚP tuto ochranu vyžaduje, což potvrdilo i rozhodnutí soudu (viz níže). Je evidentní, že historickou stopu zástavby (její urbanismus) v této lokalitě není možné administrativním zásahem změnit, ona existuje a ÚP ji přiměřeně ochraňuje.

Odůvodnění Z\_3, Z\_4 a Z\_14 cílí do zcela jiných argumentů, a to, že ÚP chrání stávající stavby (toto tvrzení je nepravdivé, na stavbu na parc.č.st. 27 byl po vydání ÚP zcela bez problémů vydaný demoliční výměr). Jak bylo mnohokrát řečeno, ÚP chrání urbanistickou strukturu lokality a je nutné Z\_3, Z\_4 a Z\_14 odstranit ze Zč.1ÚPR.

#### **d) Dvojí metr předkladatelů Změny č. 1 ÚPR**

V Odůvodnění změny č. 1 ÚP Radešín v kapitole L (výčet prvků regulačního plánu, str. 24) se autor změny rozepisuje o důvodech, proč je nutná regulace v rámci plochy SX.1. Cituji: Pozemky parc. č. 1/9, 1/8, 1/10, 1/1 v k. ú. Radešín nad Bobrůvkou jsou zařazeny do plochy SX.1 s regulací náležející regulačnímu plánu. Jedná se o plochu bývalé zámecké zahrady se zachovanou obvodovou zdí a stále patrnou interakcí areálu zámku a navazující zemědělsky (sadovnický) obhospodařované plochy exponované jižnímu slunci. Tato plocha bytostně patří společně se zámkem a parkem do jednoho urbanistického celku a je nositelem čitelnosti struktury využívání a fungování intravilánu obce Radešín.

Po změně majetkových poměrů po roce 1945 byla zámecká zahrada (tzn. volná obhospodařovaná plocha) nežádoucím způsobem narušena výstavbou rodinného domu. Pro urbanistické vazby v území je to výrazné narušení, které nelze vzít zpět a které činí vazby v území méně čitelnými. Z důvodu ochrany urbanistických hodnot, tzn. zachování struktury a vazeb v intravilánu obce, není žádoucí tento negativní jev zesilovat a zatěžovat plochu další nadměrnou výstavbou a dělením plochy. Výstavba v ploše SX.1 je z tohoto důvodu výrazně regulována stanovenými podmínkami.

Rozdíl mezi plochou SX2 a SX1 je pouze ten, že p. Juráček, majitel pozemků na ploše SX1, který rovněž původně žádal o zrušení plochy SX1 na těchto pozemcích a o jejich zařazení do plochy SV (seznam žadatelů v příloze), nakonec odmítl zaplatit poplatek 10.000,- Kč účtovaný žadatelům o změnu ÚP (schváleno na jednání zastupitelstva dne 21.2.2024 usnesením č. 05/01/24). Tudíž tato plocha v SX1 zůstala a naproti tomu plocha SX2 byla zrušena. Pokud by p. Juráček poplatek uhradil, autor změny by jistě vymyslel argumenty, proč i tuto plochu zařadit do SV. Takto ale naopak vypisuje důvody, proč by se měla tato vzácná lokalita chránit. Text působí opravdu absurdně, protože důvody ochrany u SX1 a SX2 jsou naprosto totožné. Autor změny se pohoršuje nad tím, že tato oblast „byla po roce 1945 nežádoucím způsobem narušena výstavbou rodinného domu. Pro urbanistické vazby v území je to prý výrazné narušení, které

nelze vzít zpět a které činí vazby v území méně čitelnými. Z důvodu ochrany urbanistických hodnot, tzn. zachování struktury a vazeb v intravilánu obce, není žádoucí tento negativní jev zesilovat a zatěžovat plochu další nadměrnou výstavbou a dělením plochy.“ Přitom sám umožňuje na stejně cenné ploše SX2, kterou změnou zařadil do SV, totéž. Tedy nežádoucí narušení plochy výstavbou rodinného domu (starostou Škorpíkem), které nelze vzít zpět. Zaráží neerudovanost zodpovědného projektanta Ing. arch. Michala Petra (předpokládám, že to byl on, kdo na veřejném projednávání změny prezentoval), který na připomínky z řad veřejnosti, že by měl být odborným garantem kvality navrhovaných změn, argumentoval jen tím, že: „Obec to tak chtěla.“ Podotýkám, že v tomto případě Obec = Škorpík.

#### **e) Zvětšený rozsah zastavitelnosti plochy SV**

V souvislosti s nerespektováním historické stopy v lokalitě se zároveň umožňuje zvětšený rozsah nově navržené zastavitelnosti plochy SV. V rámci „Odůvodnění“ nenajdeme o této skutečnosti žádnou zmínku, např. o vazbě na demografický vývoj a vhodnost takovýchto navýšení (např. plochy Z.9, Z.8, T.1). Zde je nutno se dotázat, proč tomu tak je – zda to souvisí s odbornými důvody, nebo zda se jedná o vyhovění požadavku současného vlastníka této lokality a zároveň starosty obce? Nabízí se oprávněná obava, že ve spolupráci s úřady navyšuje zastavitelnost ne v souladu s odbornými důvody, proporcionálně uplatněnými veřejnými zájmy v souladu koncepcí ÚP, ale dle subjektivních požadavků jednotlivce. Odpovědi s odbornými argumenty v „Odůvodnění“ nenalezneme.

#### **f) Argumenty pro vymezení plochy SX2 z odůvodnění rozhodnutí o námitce při procesu tvorby ÚP**

Ochrana ploch SX a PX je základní koncepcí ÚP a je nepřijatelné, aby tato historická stopa byla po cca 2 letech platnosti ÚP (pořízení Změny č. 1 zastupitelstvo schválilo již v lednu 2023) zcela přehodnocena a de facto zrušena. ÚP tuto ochranu historických stop v území vzhledem k doložitelné existenci obce jako hospodářského dvorce (tzv.grangie) žďárského kláštera od 14. století považoval za jednu z priorit a v rámci tehdy uplatněných námitek snížil ochranu těchto ploch na minimum indexovým rozdělením tak, aby jejich podmínky využití bez pochybností odpovídaly specifikům jednotlivých lokalit, tzn., umožnily využití území tak, aby zachovaly urbanistické a architektonické hodnoty jednotlivých lokalit utvářené staletou historií. Pro oživení paměti si zopakujeme argumenty, které zazněly v rámci tvorby ÚP, a které nepozbyly nic na aktuálnosti.

Odůvodnění částečného vyhovění námitce v rámci pořizování ÚP (str. 83 – 89 Odůvodnění ÚP): Pozemky parc. č. st. 32 a 27 a pozemky parc. č. st.28, 56/3, 222 vše v k. ú. Radešín nad Bobrůvkou byly zařazeny do plochy SX2, která vymezila urbanisticky cennou lokalitu ve vazbě na areál zámku. Jedná se o plochy na samém okraji lesních pozemků, které tvořil areál provozu pily (ještě dříve zřejmě cihlářny), jenž byla součástí širšího areálu hospodářského dvora. Areál pily (potažmo cihelny) byl tvořen rovnou volnou plochou, na které docházelo ke skladování a opracování dřeva (hlíny) s následným odvozem výrobků. Těmto volným plochám dominovala správně technická budova, jejíž hmota a jednoduchý architektonický výraz se propsal do stávajících objektů. Celý prostor (plocha SX2) působí velice otevřeným dojmem volného prostranství mezi objekty a svým způsobem upomíná na dřívější výrobní a správní funkci souboru staveb.

Z důvodu zachování otisku historického vývoje je žádoucí tento dojem podržet, přestože bude plocha určena k bydlení či rekreaci.



Jedním z hlavních cílů nového územního plánu je ochrana urbanistické struktury fungující po staletí, která dokládá, jakým způsobem fungoval celý katastr obce pod správou žďárského cisterciáckého kláštera a jakými stavbami (provozy) byla struktura sídla ovlivněna. Jedním z celků v území je právě areál pily (označený plochou SX2), jehož kompozici dvou hmot přízemních objektů ve volné ploše je žádoucí zachovat a území neintenzifikovat další výstavbou ani segmentováním na menší celky členěné oplocením. Dojem místa je žádoucí podpořit a zabránit změně jeho výrazu. Proto je pro území definován předmět ochrany urbanistické struktury a architektonického výrazu.

Pozn.: V této souvislosti je třeba vzpomenout zásahy do po staletí utvářené krajiny kolem radešínského dvorce a později zámku během 2. poloviny 20. století: na konci 80. let došlo k odstranění hospodářských objektů zámku celého severního a západního křídla, čímž došlo k vymazání původního charakteru dvorce a nevhodnému „odhalení“ zámku dříve „schovaného“ v terénní nerovnosti za těmito budovami a z druhé strany parkem; v 60. letech výstavba hospodářských staveb (býv. suška a sklad obilí) včetně dnes již zrušeného silážního žlabu v zámeckém parku pokračující v 90. letech výstavbou sportovních staveb. To, co dříve bylo přirozeně ukotvené v myšlení předků, kteří stavěli budovy v přiměřených proporcích včetně jejich zakomponování v krajině, se snaží nahradit územní plán, který má bránit těmto z časového hlediska „rychlým“ zásahům poškozujícím dochované hodnoty. Pokud bychom v rámci územního plánu rezignovali na ochranu těchto krajinných prvků a nezpomalili tempo jejich odstraňování, za krátkou dobu by z historicky cenného odkazu nezůstalo nic. Územní plán z poznání tohoto historického odkazu následně definuje přiměřený rozvoj, který zabezpečí, aby i noví vlastníci pochopili tyto souvislosti a sami se účastnili kultivace okolí svých nemovitostí s respektem k předchozím staletím.

Závěrem lze shrnout problematiku ploch SX2 (dle původního ÚP) jako trvalou snahu vlastníků o vyjmutí z plochy požadující přiměřenou ochranu urbanistické struktury a jejich argumentací, že se nejedná o památkově chráněné objekty. Navrhované dílčí změny jsou v rozporu s koncepcí ÚP a nejsou ve veřejném zájmu. Cílem územního plánování by mělo být v přiměřené míře hodnoty území (historickou stopu) ochránit pro další generace. Mezi republikové priority v územním plánování patří „...dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území“ (str. 8 Odůvodnění ZÚPR) a tyto priority by měly platit i v Radešíně.

Ze všech těchto uvedených důvodů navrhuji, aby dílčí změny Z\_3, Z\_4 a Z\_14 byly zrušeny a aby byla ponechána ochrana urbanistického uspořádání v lokalitě „u hájovny“ v rámci vymezení plochy SX2. V opačném případě by šlo o Změnu ÚP, ale o zcela nový územní plán s odlišnou koncepcí, než byl původní.

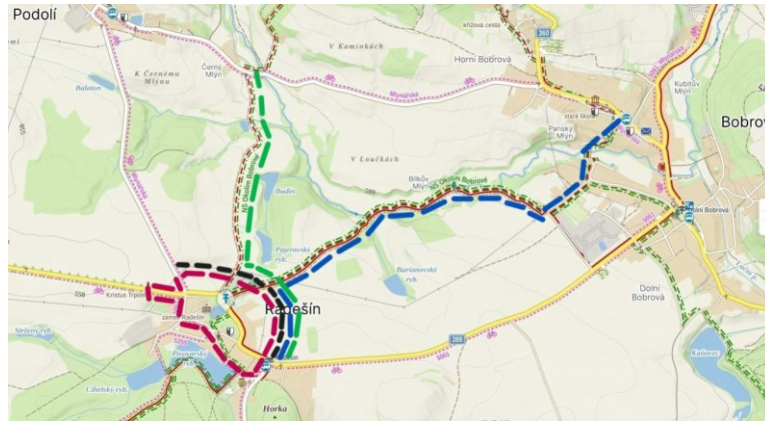
#### **Dílčí připomínka 4:** Připomínka k návrhu dílčí změny Z\_7 ve Změně č. 1 Územního plánu Radešín

Dílčí změna Z\_7 navrhuje zrušení koridoru CD5. Jedná se o nepromyšlený krok, odporující koncepci původního Územního plánu (dále ÚP). Koridor CD5 byl navržen pro možnost vytvoření účelové komunikace, která by tak dotvářela a vzájemně propojila síť polních cest kolem sídla. Cílem bylo zvýšení prostupnosti krajiny pro zemědělskou a pěší dopravu. Jedná se v podstatě o obnovu historické sítě cest. Jde také o důležitý krajinnotvorný prvek, který zmenšuje půdní bloky, umožňuje vznik aleje (stromořadí, remízku), což má vliv na ekostabilitu, biodiverzitu a estetickou funkci.

Odůvodnění:

Zrušením koridoru CD5 se obec připraví v budoucnu o možnost vybudování polní cesty (zpevněné), která by odklonila zemědělskou dopravu, která poměrně značně dopravně zatěžuje obec mezi středisky Pikárec a Radešínská Svratka. Obec se dále připraví o možnost vybudování podobných zpevněných cest jako je mezi Podolím – Řečice – Bohdalec, které mohou sloužit jako cyklostezky a plochy pro pěší, kteří tak nemusí chodit po frekventovaných silničních komunikacích. Připomínka směřuje proti výsledku prověření, který nepracuje se skutečností, že koridor CD5 byl právě navržen na hranicích dvou velkých pozemků (parc.č.129/13 a 129/1) z důvodu jednodušší budoucí domluvy s vlastníky.

Tento koridor navíc navazuje na cestu od zámku k řece Bobrůvce a de facto s mírným posunem oživuje bývalou cestu na Bobrovou, kudy se dříve chodilo do školy a do kostela (vyústí u mostku pod kostelem). Z urbanistického hlediska se navrhované rušení dá označit jako nepromyšlený krok. Naopak tato cesta by otevřela přirozenou pěší a cyklotrasu na Podolí a jeho systém zpevněných cest do Řečice - Bohdalce. V budoucnu pak i pěší a cyklotrasu na Bobrovou po stávající turistické cestě (červené značení) podél řeky Bobrůvky, z turistického i historického hlediska hodnotnější než dosud uvažovaná cyklostezka dle koridoru CD3 podél hlavní komunikace II/388. Též by se v budoucnu mohla obnovit navazující cesta k Burianovskému rybníku, který je pro pěší prakticky nedostupný a oživit tuto část katastru. Realizací tohoto koridoru by došlo k odklonění pěších turistů a cyklistů mimo silnici II/388, po které vede dnes červená turistická značka a systém cest by se provázal s naučnou stezkou kolem Bobrové.



Obr.1: grafické znázornění významu koridoru CD5 (označen černou přerušovanou čarou) provazující pro pěší, cyklisty a zemědělskou dopravu červenou turistickou značku do Bobrové (stará cesta do školy) (označena modrou přerušovanou čarou), naučnou stezku okolím Bobrové se starou cestou do Podolí a dále na Řečici (označeno zelenou přerušovanou čarou); okruh pro pěší od zámku – hotel a dále kolem Radešína většinou mimo silniční síť s odbočkou k významné památce – soše Krista Trpítele (označeno fialovou přerušovanou čarou).

Je otázka, zda se předkladatelé změny 1 této dílčí změny Z\_7 nějakými podobnými úvahami zaobírali nebo „ad hoc“ bez jakýchkoliv souvislostí tuto dílčí změnu navrhli. Bylo by vhodné „Odůvodnění“ doplnit a řádně zdůvodnit, proč koridor ruší, a jak má zpracovatel vymyšleno jeho nahrazení v kontextu výše uvedených úvah. V opačném případě se jedná o nepromyšlený krok, který je v rozporu s cíli územního plánování.

Pokud se podíváme na text „Odůvodnění“, není zcela zřejmé, co má zpracovatel na mysli větou cituji:

...po vyjmutí pozemku parc. č. 129/13 by bylo nutné koridor buďto přiblížit blíže zastavěnému území, což by zasáhlo soukromé zahrady např. parc. č. 140 a 141/1, což je pro budoucí realizaci záměru významně limitující...“ Z textu nelze zjistit, jaké úvahy při prověřování této dílčí změny vedly zpracovatele k tomuto tvrzení a proč uvažuje s vyjmutím parc.č. 129/13 a jaké vyjmutí má vlastně na mysli?

Úvaha ....oddálit koridor od zastavěného území.... opravdu nedává smysl a šlo by zcela určitě o nevhodný zásah do krajiny a nelogický krok z důvodu využití navrhované cesty navazující na křižovatku II/388 a III/36043 včetně logického umístění po vrstevnici od stávající veřejné plochy se zastávkou autobusu.

Tvrzení zpracovatele v „Odůvodnění“, že v současné době tedy nelze shledat natolik převažující veřejný zájem na realizaci koridoru nad soukromými zájmy v území či na jiných veřejných zájmech je ničím nepodložené a dle výše uvedených argumentů nedostatečně prověřené i s ohledem na historický kontext využívání krajiny (jak preferuje ÚP) v této části navazující na obec. Je evidentní, že zpracovatel upřednostnil soukromé zájmy před veřejnými a příliš se nezabýval důvody existence koridoru. Vzhledem k prakticky neexistujícímu odůvodnění se jedná o nevhodný návrh a tuto nedostatečně promyšlenou změnu je třeba zrušit a koridor ponechat, popř. upravit tak, aby byla možná realizace na pozemku vlastníka, s kterým v delším horizontu je předpoklad dohody, popř. řešit jeho etapovitost.

Návrh na zrušení koridoru je v přímém rozporu s koncepcí původního ÚP a to především s těmito body:

Zajistit podmínky pro další zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury v řešeném území (str. 3 Přílohy č. 1 ke Změně č.1 Územního plánu Radešín).

- Revitalizovat krajinné prvky částečně zachované v území a rozvíjet diverzifikaci krajiny (str. 3 tamtéž).
- Zachovávat a obnovovat interakční prvky v krajině jako další součást územního systému ekologické stability. Jedná se zejména o doprovodnou zeleň podél pozemních komunikací, meze s porosty dřevin nebo břehové porosty podél vodních toků (str. 3 tamtéž).
- Vytvářet krajinné prvky podporující stabilitu mikroklimatu zamezující nepříznivému proudění vzduchu (str. 3 tamtéž).
- Vytvářet podmínky pro návrat původních biotopů v rámci jednotlivých ploch a zvyšovat jejich biodiverzitu (str. 3 tamtéž).
- Nezvyšovat podíl orné půdy a zamezit jejímu dalšímu scelování. Obnovou cestní sítě s doprovodnou zelení nebo liniových společenstev lze členit rozsáhlé plochy půdních bloků (str. 4 tamtéž).
- Územní plán zachovává stávající prostupnost krajiny a jeho koncepce umožňuje další vhodné zahušťování cestní sítě, a to například při obnově historických cest v rozsáhlých celcích půdních bloků. Trasy cest je vhodné začlenit do krajiny výsadbou doprovodné zeleně tak, aby vznikaly další interakční prvky jako doplňková součást ÚSES (strana 17, tamtéž).
- Koridor CD5 pro umístění účelové komunikace, která rozvíjí a doplňuje síť polních cest. Cesta bude doplněna interakčními prvky s ekostabilizující a estetickou funkcí, které pozitivním způsobem ovlivní ekosystém v převážně zemědělské krajině (původní ÚP – koncepce dopravní infrastruktury – text v tabulce 4.1 na straně 14, - Změna č.1 tento bod ruší)

Závěrem tohoto textu připomínky je nutné zdůraznit, že se jedná o nevhodný zásah do koncepce dopravní obslužnosti a to především pro pěší a cyklisty umožňující zpřístupnit okolní krajinu, zokruhovat cesty pro pěší a provázat je v budoucnu směrem k Bobrové oživením historických cest podél řeky. Ponechání koridoru CD5 je z výše uvedených důvodů potřebné a proporcionální s veřejným zájmem a proto je nutné tento návrh dílčí změny zrušit v celém rozsahu.

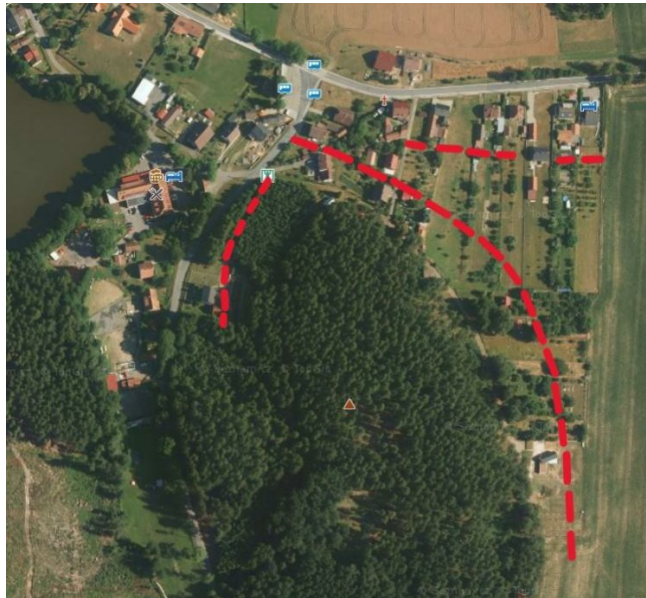
#### **Dílčí připomínka 5:** Připomínka k návrhu dílčí změny Z\_9 ve Změně č. 1 Územního plánu Radešín

Původní Územní plán Radešín vymezoval územní rezervu R1 výhledově určenou pro bydlení smíšené venkovské. Plocha R1 tvoří proluku mezi stávajícími rodinnými domy a její dostavba by byla v souladu s koncepcí původního Územního plánu Radešín (dále ÚP) a to především z hlediska zachování kompozice struktury sídla a z hlediska zcelování zastavěného území a vytváření kompaktní struktury sídla. Pozemky jsou v majetku obce a dobře napojitelné na infrastrukturu. Změna č. 1 ÚP Radešín (dále Změna 1) tuto rezervu nelogicky ruší a namísto toho zabírá pro výstavbu novou ornou půdu vně obce (plocha Z.8 a Z.9).

Odůvodnění:

Předkladatelé Změny 1 tuto dílčí změnu odůvodňují, že... po rozšířeném návrhu zastavitelných ploch...vymezení územní rezervy tak není nutné...s čímž se dá souhlasit, ale otázkou je, proč Změna 1 vymezuje poměrně značný rozsah zastavitelných ploch, vzhledem k demografickému vývoji, které jsou z hlediska koncepce ÚP problematické a ruší tuto potenciálně zastavitelnou plochu R1. Tato námitka směřuje proti neuváženému a nepromyšlenému návrhu, neboť důvod vymezení rezervy zcela jistě nebyl, aby se neochraňoval les, ale pokud má dojít k záboru lesní nebo zemědělské půdy, mělo by se jednat o zábor v souladu s koncepcí ÚP a to především bodem: nová zastavitelná území jsou navržena pouze v místech, kde scelují zastavěné území a vytváří kompaktní strukturu sídla. V textu „Odůvodnění“ nenajdeme důvody, proč není tento požadavek koncepce ÚP v případě Z\_9 dodržen a proč místo této logicky využitelné plochy tvořící proluku mezi stávající zástavbou a přes kterou stejně vede přípojovací komunikace k RD č.p.13 se zabírá nová orná půda. Touto dostavbou proluky mezi stávajícími rodinnými domy

by z hlediska kompozice struktury sídla došlo k přirozenému „završení“ prstence rodinných domků kolem kopce Horka (Jamčice). Při pohledu na výřez mapy se tato kompozice struktury zástavby přímo nabízí a na rozdíl od plochy Z.8 a Z.9 jsou pozemky směřovány „do obce“ a technicky lehce napojitelné na technickou a dopravní infrastrukturu, což je jeden z cílů územního plánování (hospodárnost vůči veřejným rozpočtům - zde z hlediska budování veřejné infrastruktury a její budoucí údržby).



Obr. 1 - přirozený prstenec zástavby kolem kopce Horka (Jamčice), kde rezerva R1 tvoří přirozenou proluku k dostavění

Úmysl předkladatelů návrhu Změny 1 zajišťovat ochranu lesa je jistě chvályhodné, ale v případě návrhu Změny 1 ji její předkladatelé zajišťují na úkor ochrany zemědělské půdy (plocha Z.9). Pak je třeba zvážit důvody jiné, a upřednostnit řešení odůvodnitelné z více kritérií, což se předkladatelům v případě Z\_9 v návaznosti na Z\_2 nepovedlo a věc je třeba znovu zvážit a najít řešení v souladu s koncepcí ÚP. Navíc ochrana lesa je sporná, neboť napříč plochou R1 vede příjezdová komunikace k RD č.p.13.

Jak plyne z výše uvedeného, je návrh této dílčí změny Z\_9 v rozporu s koncepcí ÚP a je vhodné návrh Změny 1 upravit tak, aby tato rezervní plocha se stala spíše plochou zastavitelnou a rezervu, pokud by bylo vhodné ji po zvážení důvodů zachovat, vytvořit z plochy Z.9 a více promyslet, jak s výstavbou v této ploše postupovat s ohledem na zachování koncepce původního ÚP.

V celém textu „Odůvodnění“ nelze najít důvod, proč na jedné straně se navrhuje takové navýšení zastavitelných ploch oproti původnímu ÚP – o cca 7.000m<sup>2</sup>, což je téměř pro 5 rodinných domků, pro které návrh Změny 1 zabírá i cennou zemědělskou půdu zcelenou a strojně dobře obhospodařovatelnou (plocha Z.9), a zároveň rozvíjí obec do volné krajiny, místo využití plochy R1 jako přirozené proluky pro dostavbu cca 3 domů, dobře napojitelné na infrastrukturu (ekonomické hledisko s ohledem na veřejný rozpočet).

Pokud se podíváme na tuto plochu R1 z hlediska majetkového, zjistíme, že se jedná o pozemky v majetku obce a tudíž možné zastavět v krátkém časovém okamžiku. Místo toho jsou zdůvodňovány dílčí změny jako např. Z\_2 a Z\_15 časovým hlediskem “nezastavitelnosti zahrad”, které je v rozporu se skutečností.

Z výše uvedeného je patrné, že se nejedná o změnu potřebnou a vhodnou, ale pouze o změnu pro obhájení zabírání ZPF v místech, které jsou z hlediska rozvoje obce více problematické, než tato plocha R1. Jedná se o návrh neproporcionální s veřejným zájmem a je třeba jej z návrhu Změny 1 vypustit.

**Dílčí připomínka 6:** Připomínka k návrhu dílčí změny Z\_10 – požadavek na její zrušení  
Změna Z\_10 ruší podmínku v kapitole výrokové části 6.2.1 u nepřijatelného využití: „stavební zásahy za účelem navýšení kapacity a hmoty staveb“. Předkladatelé Změny č.1 nepochopili, že podmínka se vztahuje pouze na plochy občanského vybavení, nikoliv na celou obec, jak uvádějí v odůvodnění. Pro plochu OM (ve Změně 1 nově OK) je tato podmínka zcela v souladu s koncepcí ÚP, neboť obec by z kapacitních důvodů již další navýšení kapacity a velikosti zařízení na této ploše (jde o hotel ve vlastnictví starosty obce Škorpíka!) nezvládla.

Odůvodnění:

Předkladatelé Změny č.1 Územního plánu Radešín (dále Změny 1) tvrdí, že zmiňovaná podmínka 6.2.1 by.... zásadně ovlivňovala budoucí výstavbu v obci....a....tímto by došlo prakticky k nemožnosti provádět nástavby a přístavby ke stávajícím objektům. Pokud tento text odůvodnění chápeme správně, pak se tvrdí, že v celé obci se nebudou moci provádět nástavby a přístavby. Tomuto tvrzení napovídá i další věta, která se týká celé obce a to ... na území obce nejsou vyhlášena významná památkově chráněná území.

V případě odůvodnění této dílčí změny Z\_10 se zřejmě jedná o omyl, neboť podmínka 6.2.1 se v Územním plánu Radešín (dále ÚP) týká pouze plochy OM (plochy občanského vybavení), pro kterou má své opodstatnění. Tato plocha je vymezena pouze jedna v ÚP a stojí na ní hotel.

Vzhledem k tomuto vysvětlení uvedené v této připomínce, je tedy zřejmé, že byla chybně předkladateli Změny 1 pochopena a jako takovou je třeba ji z návrhu vypustit.

U plochy OM (= nově OK) je tato podmínka zcela v souladu s koncepcí ÚP a je vhodná a potřebná, neboť dnešní kapacita a velikost zařízení na této ploše již dosáhla nebo spíše překročila možnosti obce absorbovat provoz s tímto zařízením spojený ať z hlediska dopravního (výrazný deficit parkovacích ploch) a infrastrukturního (výrazně překročena kapacita ČOV a ovlivnění zdrojů vody obce nutností využívat zdroje kontaminované s nutností je upravovat, což je ekonomická zátěž pro malou obec). Kapacita zařízení je vzhledem k velikosti obce prakticky 1:1 a omezení dalšího zvětšování kapacity je potřebné a proporcionální s veřejným zájmem.

Dále je nutné uvést, že hotel je ve vlastnictví starosty Škorpíka, který se stal určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem v rámci procesu pořízení Změny č. 1 ÚP a pořízení změny ÚP jako starosta hned po volbách v r. 2022 inicioval. Jde o názorný příklad upřednostnění zájmu jednotlivce nad zájmem veřejným.

Z těchto uvedených důvodů je nutné dílčí změnu Z\_10 vypustit.

#### **Dílčí připomínka 7:**

Vymezení území dotčené připomínkou:

- plocha SX2 v pův. ÚP Radešín = p.č.st.28, 56/3, 222, st.32, st. 27, 54, 216, 217.
- plocha Z.5a
- plocha Z.8 = p.č. 90/1
- plocha ZZ = p.č. 156/18, 156/17, 156/16, 156/15, 156/14
- plocha Z2 v pův. ÚP Radešín = p.č. 55, plocha P3 v pův. ÚP Radešín = p.č.223
- plocha T.1 = p.č. 71/3, st.42, st.43

vše v kat. území Radešín nad Bobrůvkou.

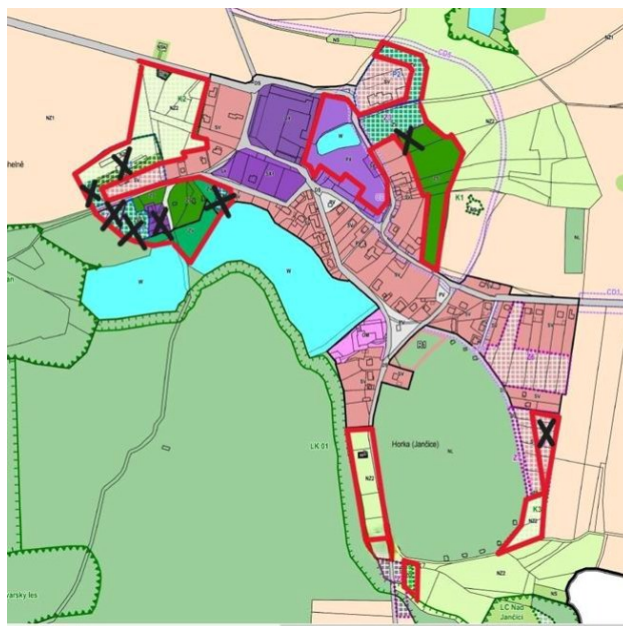
### PŘIPOMÍNKA KE ZMĚNÁM V KONCEPCI SÍDELNÍ ZELENĚ

Změna č.1 Územního plánu Radešín (dále Změna 1) v několika dílčích změnách navrhuje zásahy do ploch zeleně, které jsou v ostrém kontrastu se základní urbanistickou koncepcí stanovenou v původním Územním plánu Radešín (dále ÚP). Připomínka se týká těchto ploch (které jsou souhrnně dále v textu označovány pojmem sídelní zeleň):

- plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně ZV (dle jedn. standardu převedeno na zeleň sídelní ostatní – ZS),
  - plochy zeleně – soukromá a vyhrazená ZS (dle jedn. standardu převedeno na zeleň – zahradní a sadová – ZZ),
  - plochy zemědělské – trvalý travní porost NZ2 (dle jedn. standardu převedeno na trvalé travní porosty – AL),
  - ploch SX.2 a Z.5, které sice nejsou zařazeny v plochách zeleně, ale změnou limitů v těchto zónách dochází rovněž k destrukci principů práce se zelení zakotvených v původním ÚP.
- Změny v plochách zeleně, které jsou součástí a důsledkem několika dílčích změn ve Změně 1 narušují principy původního ÚP především v těchto bodech:
- podporu přirozeného splynutí intravilánu s volnou krajinou
  - zvyšování kompaktnosti obce sídelní zelení.

Navrhované zásahy jsou pro přehled uvedeny na obrázku (rušené plochy zeleně jsou škrtnuté černě):

(Obr. 1)



Zásahy nejsou ve veřejném zájmu, naopak, většina z nich byla zpracována na základě jednostranných hledisek a požadavků majitelů pozemků (i současného starosty). Zásahy jsou natolik rozsáhlé a v rozporu s koncepcí územního plánu, že je nutné je odmítnout a ponechat stávající úpravu. Navíc některé návrhy neprošly odsouhlasením zastupitelstva v rámci hlasování o Obsahu Změny 1 a není tedy možné, aby byly zahrnuty do Změny 1.

Odůvodnění:

1. Odstranění části textu z Výrokové části ÚP jako ilustrace přístupu předkladatele Změny 1 k veřejné zeleni (nyní ZS - zeleň sídelní ostatní) Ve Změně 1 v Příloze č. 1: Text s vyznačením

změn se navrhuje v kapitole D.5 Plochy a koridory pro veřejnou infrastrukturu, text pod tabulkou 2, str.14 odstranění textu: ....dále územní plán vymezuje plochy změn pro rozvoj veřejné zeleně (ZV) viz urbanistická koncepce. Připomínka směřuje ke skutečnosti, že se jedná o věcnou změnu (viz žluté podbarvení v Příloze č. 1, textu s vyznačením změn, strana 14), která nebyla obsažena v Obsahu změny 1, a nebyla tak schválena zastupitelstvem.

Tato zdánlivě formální úprava ve skutečnosti ilustruje, jak v rámci Změny 1 dochází k porušení koncepce ÚP v pojetí veřejné zeleně (nyní ZS). V Odůvodnění Změny 1 naprosto chybí jakékoliv vysvětlení, proč dochází k takovým rozsáhlým a zásadním úpravám ploch ZS (a potažmo všech dalších ploch sídelní zeleně).

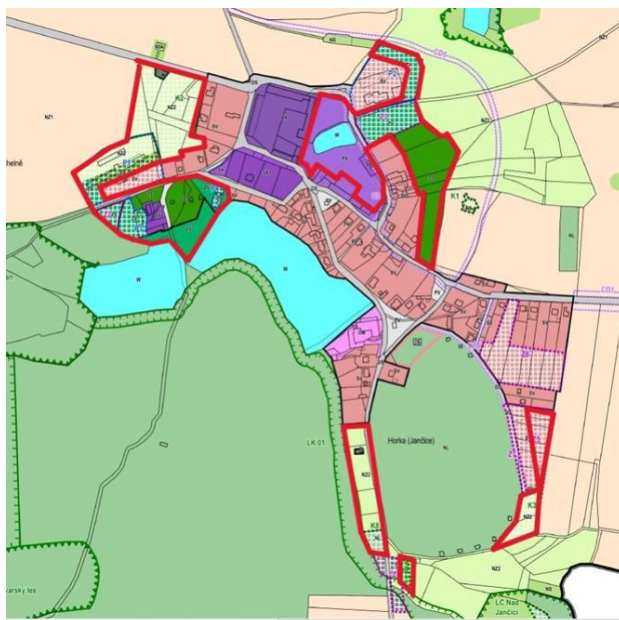
## 2. Rozpor s původní koncepcí ÚP

V ÚP, kapitole 3.3 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ (str.10) je uvedeno, že Systém sídelní zeleně je vymezen buď samostatnými plochami, nebo jako součást jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Samostatně vymezená zeleň se vyskytuje ve formě soukromé a vyhrazené (ZS) a ve formě veřejné zeleně (ZV). Jedinečnou a zásadní plochou sídelní zeleně je specifické veřejné prostranství (PX), které zahrnuje park u zámku Radešín. Do této plochy jsou nicméně zařazeny také stávající objekty, u kterých vznikla potřeba specifických podmínek pro fungování parku s návazností na zámek jako celku. Mezi principy systému sídelní zeleně řadíme především:

- podporu přirozeného splynutí intravilánu s volnou krajinou,
- zvyšování kompaktnosti obce sídelní zelení.

Na obr. níže je patrné, jak citlivě a promyšleně je v ÚP řešena problematika sídelní zeleně (ohraňována červeně), která ohraničovala zastavěné plochy sídla a především od západu a částečně od východu a severu tvořila přirozený přechod do volné krajiny s tím, že sídlo bylo „chráněno“ před převládajícími větry. Z jihu je sídlo chráněno lesním porostem.

(Obr. 2)



Obr.2 – koncepce sídelní zeleně dle ÚP

Legenda:

ZV veřejná zeleň

ZS plochy zeleně soukromá a vyhrazená

SX2 plocha smíšená obytná se specifickým využitím (předmět ochrany: volně přístupné zelené plochy propojující zastavěné území obce s volnou krajinou)

PX plochy veřejných prostranství se specifickým využitím – nejvýznamnější plocha veřejné zeleně v sídle (zámecký park)

NZ2 plochy zemědělské – trvalý travní porost

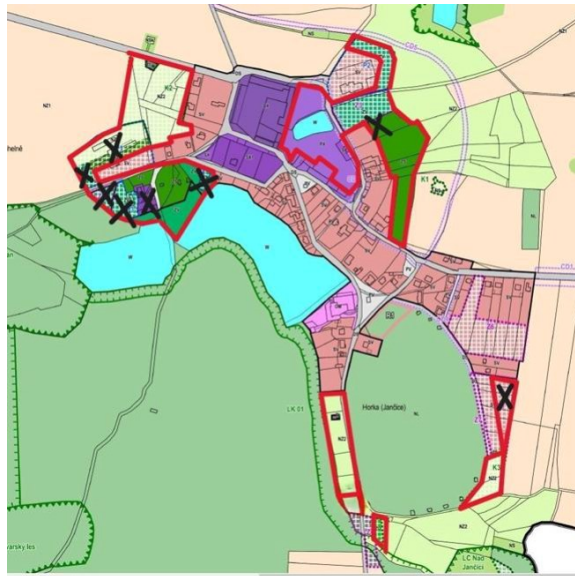
ZO plochy zeleně – ochranná a izolační

SV – Z5 plochy smíšené obytné Z5 – charakter zástavby podřízen přírodní dominantě a s velkým důrazem na krajinný ráz – vysoký podíl zeleně na pozemku k měkkému přechodu urbanizované struktury do volné krajiny. Je žádoucí umisťovat stavby při západní straně plochy a směřovat tak nezastavěnou část do volné krajiny. Hlavní stavba bude umístěna od 5 do 20 m od obslužné komunikace.

Z výše uvedeného grafického vyjádření na obr. 2 je patrné dodržení koncepce ÚP, která si klade za cíl chránit krajinnou kompozici (str. 4 výrokové části ÚP), zachovávat, podporovat a vytvářet přirozený přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou (str. 5 výrokové části ÚP),  
□ v rámci rozvoje civilizačních hodnot území vytvořit podmínky pro posílení funkce veřejných prostranství (str. 5 výrokové části ÚP), novou zástavbu sousedící s nezastavěným územím směřovat tak, aby byla svou nezastavěnou částí pozemku orientovaná do volné krajiny a vytvářet tzv. měkký přechod urbanizovaného území do volné krajiny (str. 7 výrokové části ÚP),  
□ podporovat přirozené splynutí intravilánu s volnou krajinou (str. 10 výrokové části ÚP), vytvořit ucelený systém veřejné zeleně v sídle se vzájemnou provázaností (str. 10 výrokové části ÚP), zvyšovat kompaktnost obce sídelní zelení (str. 10 výrokové části ÚP).

Pokud se podíváme na návrh Změny 1 týkající se sídelní zeleně zobrazené na následujícím obrázku 3, zjistíme výrazné změny:

(Obr. 3)



Obr 3

přeškrtnutá místa označují plochy, na kterých změna 1 ruší plochy sídelní zeleně.

Z obrázku jsou patrné výrazné zásahy do sídelní zeleně a to především v západní a východní části, aniž by byly zřejmé důvody, které by opodstatnily vhodnost a potřebnost této dílčí změny. Především v západní části v lokalitě „hájozna“ je tato změna významná a je s podivem, že v tomto místě zeleň vyžadoval orgán územního plánování (OUP, Ing. Arch. Cacek) při tvorbě ÚP a nyní ten samý orgán ji s dalšími navrhuje zrušit.

V návrhu Změny 1 se zásah do koncepce sídelní zeleně objevuje v dílčích změnách Z\_3, Z\_4, Z\_8, Z\_11, Z\_13, Z\_14, Z\_15, Z\_16, a Z\_18. Ve všech těchto dílčích změnách se jedná o zásah do koncepce sídelní zeleně a nikde není uveden důvod, nebo úvaha, proč se tak děje. Pouze v Z\_11 je text ... v kapitole F došlo k definování podmínek pro plochu s rozdílným způsobem využití ZO – zeleň – ochranná a izolační. Plochy ochranné a izolační zeleně se vymezují v

případech, kdy je potřeba zvýraznit, stabilizovat či založit plochu zeleně s důrazem na její izolační či ochrannou funkci v dané části území, například podél liniových záměrů dopravní infrastruktury nebo podél rozsáhlých výrobních a skladovacích areálů. Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit koncepční přístup k řešení zeleně na dané ploše. Proč se ale ruší spousta ploch, resp. podmínky pro plochy požadující zachování nebo založení sídelní zeleně se v „Odůvodnění“ nedozvíme a není tedy zřejmé, zda se jedná o návrh promyšlený, vhodný a potřebný.

3. Změna v ploše SX2 – zrušení předmětu ochrany: volně přístupné zelené plochy propojující zastavěné území obce s volnou krajinou (Z\_3, Z\_4, Z\_14) Pokud se konkrétně podíváme na dílčí změnu v ploše SX2 dle ÚP (smíšená obytná se specifickým využitím), která je předmětem ochrany a obsahuje podmínku – volně přístupné zelené plochy propojující zastavěné území obce s volnou krajinou (bez možnosti stavění plotů apod.), která se navrhuje zrušit a nahradit plochou SV (smíšenou obytnou) bez jakéhokoliv omezení a kde není nijak chráněna specifická a unikátní krajinná kompozice a krajinný ráz (genius loci) tohoto místa, zjistíme, že kroky předkladatelů Změny 1 navazují na úpornou snahu vlastníka p.Škorpíka, tentokrát v roli starosty, obejít koncepci ÚP a rozhodnutí Krajského soudu (dále KS) zn. 64A\_8\_2021 ze dne 2.3.2022 v této věci. Pro připomenutí p.Škorpík krátce před vydáním ÚP Radešín koupil pozemky se stavbou hájovny v tomto místě a od té doby se nehodlal smířit s přiměřenou regulací tohoto místa. Po schválení ÚP v listopadu 2021 podal p. Škorpík žalobu ke KS – návrh na zrušení opatření obecné povahy Územního plánu Radešín. KS žalobu zamítl (stejně jako Vrchní soud později kasační stížnost) a zcela podpořil tehdejší záměr obce a označil ho za stěžejní součást koncepce ÚP. Z výše uvedeného plyne, že navrhované změny jsou v přímém rozporu s koncepcí ÚP. Rozsudek příkládám jako přílohu, zde jen krátká citace:

16. .... Celkový dojem volného prostoru, včetně rozmístění a hmotových poměrů neoplocených staveb, se snaží územní plán zachovat.

17. Pokud jde o předmět ochrany a snahu zachovat stávající uspořádání, nemůže to být pro navrhovatele nikterak překvapivé ani se nejedná o cíl uměle vytvořený se záměrem zaměřit územně plánovací regulací výhradně proti nim, jak navrhovatelé tvrdí. Tento záměr lze nalézt na řadě míst v územním plánu a je stěžejní součástí jeho celkové koncepce. Územní plán si klade za cíl chránit krajinnou kompozici (str. 4 výrokové části územního plánu) a zachovávat, podporovat a vytvářet přirozený přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou (str. 5 výrokové části). ... Koncepce uspořádání krajiny vychází z přírodních hodnot uvedených v bodě 2.2.1 (kam spadá i krajinná kompozice) a z členění na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Zásadní podmínkou je zachovávat přírodní, kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu řešeného území (str. 15 výrokové části).

18. Krajský soud tak uzavírá, že odůvodnění územního plánu ve vztahu k ploše SX2 shledal přezkoumatelným a dostatečným. Sledovaný cíl považuje soud za legitimní. Prostředky pro jeho dosažení se soudu jeví jako vhodné a nepochybně jimi lze sledovaného cíle, tj. zachování krajinného rázu místa, dosáhnout. Zda se tak děje v přiměřeném rozsahu soud nehodnotil, pouze podotýká, že na první pohled se mu zásah do práv navrhovatelů nejeví nikterak neproporcionálním.

V rámci cílů územního plánování by nemělo být možné, aby logické a věcné důvody byly odmítnuty se změnou politické situace, kdy se p. Škorpík, tentokrát v roli starosty, domáhá změny, se kterou neuspěl v rámci tvorby ÚP před 2 lety. Krajinný ráz a historická stopa v urbanismu území nikam nezmizela a je rozumné i chránit a to včetně sídelní zeleně v tomto místě. Předložením tohoto návrhu byl upřednostněn jednostranný soukromý zájem před

proporcionálním veřejným zájmem, což je ve zřejmém rozporu s politikou územního rozvoje (republikové priority):

(16) 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.

#### 4. Změna v ploše P3 a Z2 - zrušení veřejné zeleně ZV (Z\_16)

Pokud se podrobněji podíváme na navrhovanou dílčí změnu Z\_16, zjistíme, že se týká pozemků parc.č. 55 a 223, které byly rovněž součástí žaloby p. Škorpíka na ÚP Radešín, a rovněž zde KS podpořil jednoznačně tehdejší stanovisko obce a potvrdil, že je v souladu s koncepcí ÚP:

19 ... Přesto lze z územního plánu vyčíst, že v rámci rozvoje civilizačních hodnot území hodlá odpůrce vytvořit podmínky pro posílení funkce veřejných prostranství (str. 5 výrokové části). To je také součástí urbanistické koncepce, a to v kombinaci s přestavbou současně nevyužívaných areálů (brownfieldů) s cílem odstranit nevzhledné a zanedbané plochy, které svým charakterem a měřítkem zástavby nezapadají do obrazu obce (str. 7 výrokové části). Mezi principy systému sídelní zeleně řadí odpůrce především podporu přirozeného splynutí intravilánu s volnou krajinou (str. 10 výrokové části).

20. Zcela v souladu s těmito obecnými cíli pak odpůrce vymezil plochu přestavby P3, kde hodlá přestavbou stávajícího pozemku s nevyužívaným objektem lesního hospodářství vytvořit plochu veřejné zeleně, přičemž cílem je vytvoření uceleného systému veřejné zeleně v sídle se vzájemnou provázaností (str. 10 výrokové části). Konkrétní regulativy stanovené pro Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) tomuto cíli taktéž odpovídají. Hlavním způsobem využití jsou veřejně přístupné významné plochy zeleně v sídlech. Stavby (s výjimkou staveb pro reklamu) jsou připuštěny jen, pokud významně nesnižují podíl zeleně a nesmí narušovat hodnoty území a krajinný ráz. Odpůrce za účelem vytvoření nového veřejného prostranství ve formě veřejné zeleně zakotvil v územním plánu předkupní právo PP2 k pozemku p. č. st. 32 (str. 31 výrokové části). ...

21. ... nehledí na pozemky p. č. st. 32 a p. č. 223 jako na stávající veřejné prostranství. Naopak, jejich zařazením do ploch přestavby dává jasně najevo, že zde odpůrce hodlá veřejnou zeleň v budoucnu teprve vytvořit, ať již by šlo o parkovou úpravu nebo jen o komfortnější přístup do lesa pro veřejnost. To, zda stávající objekt navrhovatelé využívají, či nikoliv, nehraje v posouzení věci žádnou roli. Odpůrce jen popsal stávající stav (přičemž v době zpracování návrhu územního plánu mohl být objekt skutečně nevyužívaný), který ovšem hodlá do budoucna změnit. Rozhodující je tedy stav cílový, přičemž odstranění či přestavba stávajícího hospodářského objektu v rámci zřízení veřejné zeleně je zcela v souladu s cíli územního plánu.

#### 5. Změna v ploše Z5 – zrušení pásu zeleně zahrad (Z\_8)

Pokud se podrobněji podíváme na navrhovanou dílčí změnu Z5 (umísťovat stavby v celé ploše), zjistíme, že se týká mj, i zrušení pásu zeleně zahrad v prostoru od 20m od lesa po konec zahrad. Tento návrh však není u zastavitelné plochy Z5 v souladu s koncepcí ÚP: zachovávat, podporovat a vytvářet přirozený přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou (str. 5 výrokové části), novou zástavbu sousedící s nezastavěným územím směřovat tak, aby byla svou nezastavěnou částí pozemku orientovaná do volné krajiny a vytvářet tzv. měkký přechod urbanizovaného území do volné krajiny (str. 7 výrokové části), podporovat přirozené splynutí intravilánu s volnou krajinou (str. 10 výrokové části), vytvořit ucelený systém veřejné zeleně v sídle se vzájemnou provázaností (str. 10 výrokové části), zvyšovat kompaktnost obce sídelní zelení (str.10 výrokové části). Z výše uvedeného je evidentní, o jak velký zásah do sídelní zeleně se jedná a to jen proto, aby se v již založené kompoziční kostře struktury území (stavby na parc.č. 156/48, 156/25, 156/13) vyhovělo jednomu žadateli, který poruší tento koncept a bude realizovat něco, jako na obr. 4, kdy značnou část zahrady bude tvořit příjezdová cesta, neboť

stavba bude umístěna až ve spodní části pozemku. ÚP je právě od toho, aby těmto aktivitám zabránil. I zde se jedná o návrh, který je v zřejmém rozporu s politikou územního rozvoje (republikové priority), neboť vychází vstřícně požadavku majitele jednoho pozemku parc. č. 156/28, aniž by bral v potaz veřejný zájem a stěžejní princip koncepce ÚP:

(16) 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.

Obr. 4



#### 6. Změna v ploše Z.8 - rozšíření zastavitelné plochy na úkor zeleně (Z\_13)

Pokud se podrobněji podíváme na navrhovanou dílčí změnu Z\_13, zjistíme, že opět vymezuje zastavitelnou plochu Z.8 v rozsahu cca 2 400 m<sup>2</sup> na úkor sídelní zeleně, která dnes tvoří ochranný pás zahrad kolem zastavitelných ploch. Tato dílčí změna má ambice výrazně měnit dlouhodobě stabilizovanou venkovskou strukturu osídlení cesta - stavba - zahrada - volná krajina s přirozeným přechodem mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou, což je prvek, který dle koncepce ÚP ...je nutné zachovávat a chránit. Obec má dostatek rozvojových ploch pro výstavbu a není ve veřejném zájmu narušovat tuto urbanistickou hodnotu území. Rovněž tato navrhovaná dílčí změna je ve zřejmém rozporu s politikou územního rozvoje (republikové priority), neboť změna Z\_13 zcela nelogicky „vykusuje“ ze zeleně její přirozené linie jen proto, aby bylo vyhověno jednomu vlastníku pozemku na úkor celku:

(16) 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.

#### 7. Změna v ploše T.1 – rozšíření zastavitelné plochy na úkor zeleně (Z\_18)

Pokud se podrobněji podíváme na navrhovanou dílčí změnu Z\_18, zjistíme, že opět rozšiřuje zastavitelnou plochu v rámci stávající plochy P1 (nově T.1) na úkor sídelní zeleně a to v nejvíce citlivém místě ochraňující obec od západu a rámuje zastavitelnost ve vazbě na sochu Krista Trpitele jako pozůstatek barokního urbanismu, který je nutno chránit. K navýšení zastavitelné plochy (smíšené obytné venkovské) došlo na úkor ploch ZV (veřejná zeleň), ZS (zeleň soukromá a vyhrazená) a NZ2 (trvalý travní porost), které jsou v rámci změny navrhovány zcela zrušit. Jde o naprosto zásadní zásah do koncepce ÚP a její flagrantní popření. Nyní zde předkladatelé Změny 1 navrhují zastavitelnou plochu o rozloze cca 12.000 m<sup>2</sup>, což zcela neodpovídá potřebám rozvoje obce dle demografického vývoje za posledních 50 let. Tento návrh je v rozporu s koncepcí ÚP ve všech podstatných bodech: - zachovávat, podporovat a vytvářet přirozený přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou (str. 5 výrokové části), v rámci rozvoje civilizačních hodnot území vytvořit podmínky pro posílení funkce

veřejných prostranství (str. 5 výrokové části ÚP), novou zástavbu sousedící s nezastavěným územím směřovat tak, aby byla svou nezastavěnou částí pozemku orientovaná do volné krajiny a vytvářet tzv. měkký přechod urbanizovaného území do volné krajiny (str. 7 výrokové části ÚP), podporovat přirozené splnutí intravilánu s volnou krajinou (str. 10 výrokové části ÚP), vytvořit ucelený systém veřejné zeleně v sídle se vzájemnou provázaností (str. 10 výrokové části ÚP), zvyšovat kompaktnost obce sídelní zelení (str.10 výrokové části ÚP).

#### 8. Změna v ploše P4 – zrušení veřejné zeleně

Pokud se podrobněji podíváme na navrhovanou Změnu 1 a to grafickou část, zjistíme, že se navrhuje i zrušení plochy P4 – veřejná zeleň ZV (= zeleň sídelní ostatní – ZS), která v soupisu změn nefiguruje. Tato dílčí změna je patrná pouze z koordinačního výkresu a nebyla obsažena v Obsahu Změny č. 1 a neprošla tedy schválením zastupitelstvem. Místo zeleně je zde plocha RI. Tento zásah nebyl ani nijak odůvodněn v “Odůvodnění”. Pokud se na tento návrh podíváme podrobněji, opět zjistíme, že je v rozporu s již uvedenými body koncepce ÚP: - v rámci rozvoje civilizačních hodnot území vytvořit podmínky pro posílení funkce veřejných prostranství (str. 5 výrokové části ÚP), vytvořit ucelený systém veřejné zeleně v sídle se vzájemnou provázaností (str. 10 výrokové části ÚP), zvyšovat kompaktnost obce sídelní zelení (str.10 výrokové části ÚP).



Obr. 5. V původním ÚP byla tato plocha zařazena do plochy přestavbové P4 se záměrem zřídit zde veřejnou zeleň. Předkladatelé Změny 1 považují zřejmě tuto plochu za něco, co není třeba v Radešíně nějak měnit, a legalizují tento stav zřízením plochy RI. Byl se vůbec zodpovědný projektant Ing. arch. Michal Petr v Radešíně podívat?

#### 9. Převedení části zastavitelné plochy Z6 do plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová (Z\_15)

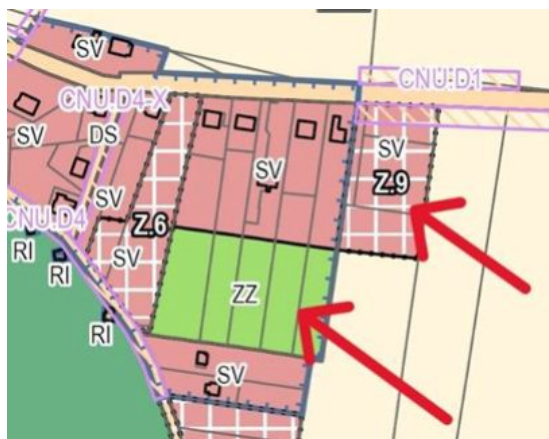
Pokud se podrobněji podíváme na navrhovanou dílčí změnu Z\_15, zjistíme, že snahou předkladatelů je vyrovnat odebrané plochy zeleně přidáním plochy ZZ (zeleň zahrady a sady) namísto části zastavitelné plochy Z6. K tomuto je nutné podotknout, že se jedná o krok, který na některých pozemcích uvnitř zástavby zamezuje výstavbě, která by měla potenciál být v souladu s koncepcí ÚP, především zachovávající kompoziční kostru struktury území a který ÚP pro tuto plochu Z6 právě podmiňoval zpracováním územní studie. Nyní se zde navrhuje plocha zeleně, která však nectí koncepci ÚP a předkladatelé Změny 1 v souvislosti s navrhovanými změnami Z\_2, Z\_8 a Z\_15 evidentně nepochopili urbanismus této lokality. Navrhovanými změnami jdou proti dosavadnímu vývoji územní kostry lokality.

Pokud by se tato plocha upravila do souladu se strukturou území, měla by potenciál zafixovat tuto strukturu a zároveň umožnit výstavbu vlastníkům pozemků v ploše Z6. Měnit část plochy Z6 do ZZ (zeleň zahrady a sady) z důvodu uvolnění kapacity pro vymezení nových zastavitelných ploch dle odůvodnění předkladatelů je zcela samoúčelné a nekoncepční. Tento postup nemá nic do činění s nějakou koncepcí ÚP a je v rozporu s cíli územního plánování. Je

nutné, aby předkladatelé Změny 1 pochopili myšlenky, které vedly k vytvoření koncepce ÚP a tyto vhodně a v rozumné míře proporcionalitě s veřejnými zájmy aplikovali.

Navrhovat tuto dílčí změnu se zdůvodněním, že ...jedná se o zahrady ke stávajícím domům a jejich zastavění je v nejbližší budoucnosti nereálné...svědčí o nepochopení koncepce ÚP a je nutné tuto plochu upravit tak, aby byla v souladu s koncepcí. V opačném případě se jedná o svévolný zásah do vlastnických práv jedněch na úkor druhých. Tato lokalita má potenciál vyhovět všem zájmům, tzn. zájmům veřejnosti, což návrh nečiní a vyhovuje pouze zájmům vlastníka plochy Z.9 na úkor ostatních.

(Obr. 6)



## 10. Závěr

Všechny uvedené dílčí změny, jak bylo zdůvodněno, ke kterým se vztahuje tato připomínka, nejsou v rozporu pouze s koncepcí ÚP Radešín, ale rovněž s cíli územního plánování, podle kterých má mj. ...územní plánování chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chránit 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...a s úkoly územního plánování, podle kterých se má mj. ... zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území... a též s politikou územního rozvoje (republikové priority):

(16) 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. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S

ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Závěrem lze konstatovat, že změny navrhované v koncepci sídelní zeleně upřednostňují hledisko zájmu jednotlivce před proporcionálně vyváženým veřejným zájmem. Navíc jsou tak masivně v rozporu s koncepcí původního ÚP, že jejich schválení vyžaduje procesovat je jako součást zcela nového územního plánu s odlišnou koncepcí, a ne jako pouhou změnu původního, navíc zkráceným postupem.

Přílohou přiložen i rozsudek soudu č. j. 64 A 8/2021 – 149.

**Dílčí připomínka 8:** Připomínka k odstranění podmínky „Podmíněno zpracováním územní studie“ u plochy Z.6

Odůvodnění:

Odstranění podmínky „Podmíněno zpracováním územní studie“ u plochy Z.6 (Příloha č. 1: Text s vyznačením změn, tabulka 1, strana 8, a kapitola I Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, tamtéž, tabulka 6, strana 31) nebylo součástí Obsahu Změny č. 1 Územního plánu Radešín a nebylo tedy odsouhlaseno zastupitelstvem. Z toho důvodu tohoto formálního pochybení tato věc dle mého názoru nemůže být ve Změně č. 1 ÚP Radešín. Důvody pro vypracování územní studie jsou stejné jako v roce 2021 při vydání ÚP Radešín.

Připomínce č. 9 se **vyhovuje částečně**.

## **ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE**

---

Pořizovatel ověřil, zda podání obsahuje náležitosti dle § 97 odst. 2 stavebního zákona a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která jej uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené připomínkou, je obsažen vlastní obsah připomínky a odůvodnění.

### **Odůvodnění k dílčí připomínce 1:**

---

Soulad s původní urbanistickou koncepcí

Návrh Změny ÚP je zpracováván v souladu se schváleným obsahem změny, které bylo schváleno na zastupitelstvu obce dne 4. 6. 2024. Změna ÚP byla připravena v souladu s původní

konceptí ÚP a neporušuje základní urbanistické cíle, jak je stanoveno u územního plánu. V textové části dokumentu „Odůvodnění“ je uvedeno, že cílem změny je zachování základní urbanistické struktury obce, což je podporováno odborným posouzením konkrétních změn zpracovatelem změny ÚP.

Zpracovatelé Změny č. 1 podrobně vyhodnotili soulady s původními cíli a prioritami, včetně stabilizace osídlení, ochrany venkovského charakteru obce, a respektování krajinných dominant, což bylo řádně reflektováno ve všech navrhovaných změnách. Konkrétní úpravy, jako například vymezení nových ploch pro zástavbu nebo změny v ochranných pásmech, byly provedeny s ohledem na specifické požadavky a potřeby obce, a to v rámci veřejného zájmu.

Vzhledem k historickému významu obce a jejího propojení s žďárským klášteřem, jak je uvedeno v připomínce, byla v průběhu zpracování Změny ÚP věnována pozornost ochraně kulturních a historických hodnot, včetně sochy Krista Trpitele a dalších významných krajinných prvků. Podle § 98 stavebního zákona a § 172 správního řádu je ochrana kulturního dědictví zajištěna v souladu s platnými právními předpisy, a to v rámci procesu hodnocení vlivů změny na krajinný ráz a historické hodnoty. Příslušný dotčený orgán hájící ochranu přírody a krajiny vyslovil souhlas s navrhovaným řešením Změny ÚP a dotčený orgán za státní ochranu památkové péče se v rámci lhůty nevyjádřil, tudíž vyslovil mlčky souhlas s navrhovaným řešením. Změnou ÚP není narušena základní koncepce rozvoje území obce, zejména body: Komplexním řešením využití a prostorového uspořádání území dosáhnout harmonie mezi veřejnými a soukromými zájmy na rozvoji obce.

Struktura osídlení je územně stabilizována, proto je vyloučen vznik nových struktur osídlení ve volné krajině.

Rozvíjet novou zástavbu uvnitř a po okrajích sídla v přiměřeném rozsahu k jeho velikosti tak, aby svou strukturou odpovídala struktuře venkovských sídel.

Nebyla narušena koncepce ochrany a rozvoje hodnot, kde návrh Změny ÚP akceptuje mírně zvlněný georeliéf území s množstvím vodních ploch a **vysokým podílem zalesnění**. Ruší vymezenou územní rezervu pro bydlení, jež byla navržena na lesním pozemku, stejně tak ruší zastavitelné plochy určené pro veřejné prostranství a navrácí je do stávajícího lesního pozemku, neboť jsou tak pozemky aktivně využívány. Z hlediska funkčního využití tedy dotčený lesní pozemek **naplňuje podstatné znaky veřejného prostranství**, a to zejména: umožňuje obecné užívání, slouží jako rekreační zázemí obce, vytváří přirozenou přechodovou zónu mezi krajinou a zastavěným územím. Navíc se naplňuje jeden z cílů územního plánování a to § 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 možnost rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Vymezení ploch lesních na místo návrhových ploch veřejných prostranství je plně v souladu s urbanistickou koncepcí, neboť plochy lesní respektují zákonný charakter, zajišťují ochranu před zastavěním, zachovává ekologickou stabilitu území a současně fakticky plní funkci obdobnou veřejnému prostranství. Ponechání ploch návrhových pro veřejné prostranství prakticky znamená změnu plochy, která není nezbytná pro zajištění veřejné přístupnosti, může být v rozporu s primárním lesním určením a nepřináší vyšší míru ochrany než stávající funkční zařazení. Je zajištěna proporcionalita řešení a zachovává se zelená infrastruktura sídla.

Transformační plocha T.1 naplno využívá potencionalu brownfieldu, na který je vztažen požadavek zpracování územní studie, která má vytvořit podmínky transformací nevyužívaného zemědělského areálu pro rozvoj individuálního bydlení. Nová zástavba formou přízemních

objektů s obytným podkrovím s dostatečným podílem nezpevněných (zelených) ploch – koeficient zastavění max. 40 % ze stavebního pozemku. V návrhu Změny ÚP je pro územní studii stanoveno, že *prověří parcelaci, návrh dopravní a technické infrastruktury pro potřeby bydlení v rodinných domech. Stanoví výškovou hladinu zástavby a přechod sídla směrem do volné krajiny. Zajištěna bude ochrana stávajícího zámku a nebudou navrhovány negativní vlivy, které by ovlivnily zámek. Výměra jednotlivých stavebních pozemků pro rodinné bydlení bude max. 1200 m<sup>2</sup>.* Všechny tyto podmínky, jež budou muset být dodrženy korespondují s urbanistickou koncepcí územního plánu. Zejména měkký přechod do volné krajiny a bude zachována ochrana stávajících historických hodnot v území. Navíc je návrhová plocha T.1 řešena v souladu s úkoly územního plánování, zejména § 39 odst. e) *vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,* p) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymežováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch.* Plnohodnotným využitím zanedbaného zemědělského areálu je stanovena urbanistická koncepce neporušena, neboť hlavním znakem koncepce je transformace současně nevyužívaných areálů (brownfieldů) odstranit nevzhledné a zanedbané plochy, které svým charakterem a měřítkem zástavby nezapadají do obrazu obce.

V obsahu změny ÚP byl bod „Z\_8 Zrušit podmínku u zastavitelné plochy Z5: „Z urbanistického hlediska je žádoucí umístit stavby při západní straně plochy a směřovat tak nezastavěnou část do volné krajiny. Hlavní stavba bude umístěna od 5 m do 20 m od obslužné komunikace.“ Dále byl v obsahu Změny ÚP schválen bod Z\_19 „Bude zohledněn ČL. II Přechodná ustanovení zákona č. 350/2012 Sb., konkrétně bod 4., který stanoví, že části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se musí při nejbližší změně z této dokumentace vypustit. S ohledem na výše uvedené je třeba při Změně ÚP tuto skutečnost komplexně prověřit.“ Na základě těchto bodů byla v návrhu Změny ÚP vypuštěna specifická podmínka uvedená pod bodem Z\_8. Dle nového zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon musí být Změna ÚP řešena v souladu s ust. § 324, které zní: „Části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí a při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny; toto vypuštění nepodléhá posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivů, které se vztahuje k původní územně plánovací dokumentaci, se neupravuje.“ Konkrétně tedy věta „Hlavní stavba bude umístěna od 5 m do 20 m od obslužné komunikace.“ je tímto ustanovením podmíněna, aby byla z návrhu Změny ÚP vypuštěna. Jedná se mimo jiného o soulad Změny ÚP se stavebním zákonem. Nicméně i když změna ÚP ruší tuto podmínku, nadále zůstávají v platnosti požadavky z urbanistické koncepce a to ty, že novou zástavbu sousedící s nezastavěným územím směřovat tak, aby byla svou nezastavěnou částí pozemku orientovaná do volné krajiny a vytvářet tzv. měkký přechod urbanizovaného území do volné krajiny. Navrhovaná dílčí změna územního plánu proto nepředstavuje narušení kompoziční kostry zástavby, ale respektuje stávající urbanistickou strukturu území a její variabilitu.

V urbanistické koncepci územního plánu Radešín je konkrétně uvedeno následující:

### **„URBANISTICKÁ KONCEPCE**

*Navržená urbanistická koncepce souvisí s historickým vývojem obce, který byl určován jedinečnou dominantou obce – zámkem Radešín. Ten vystupoval z okolní zástavby umístěné v nižší poloze v kotlině mezi zastavěným návrším zámku a zalesněným návrším Horky (Jančice). Situování zástavby bylo determinováno především geomorfologickými vlivy v chráněné*

*(závětrné) poloze tak, aby byla zároveň zachována přímá vazba hospodářského dvora (zámku) na zemědělskou krajinu a výrazná poloha dominující širšímu území údolí říčky Bobruvky.*

*V minulosti byla dominanta zámku zachována s tím, že se nová zástavba nerozvíjela v jeho bezprostřední blízkosti. Tato urbanistická koncepce je narušena nevhodnou zástavbou v blízkosti zámku umístěné ve vyšší poloze, která ubrala kompozici území na jeho jedinečnosti.*

*Územní plán také zdůrazňuje a zachovává vzájemnou interakci jednotlivých architektonických a přírodních dominant, které tvoří základní kompoziční kostru struktury sídla. Jedná se především o vzájemnou interakci prvků v krajině, jež vytváří kompoziční osy a průhledy, a to například barokní socha Krista Trpitele, která dohlíží na celé panství a vytváří kompozici se zámkem v pohledové ose i s vrchem Horka (Jančice) na horizontu. Tyto vzájemné provazby je vhodné vnímat, chránit a podporovat.*

*Jednotlivé prvky urbanistické kompozice vytváří základní kompozici území a s tím spojenou identitu místa. Jsou zásadním limitem pro rozvoj obce a omezují prostorové a výškové rozložení nové zástavby. Cílem územního plánu je urbanistickou strukturu respektovat, chránit dominanty obce a zachovávat důležité kompoziční vztahy v území.*

*Pro ochranu urbanistické hodnoty území byly vymezeny následující zásady:*

- *rozvojem území přispívat ke stávajícímu venkovskému charakteru sídla, který je nutné respektovat a zachovat,*
- *dbát na neprolomení limitů výškové hladiny zástavby (především jsou nežádoucí nepřiměřené nástavby),*
- *stávající zastavěné pozemky dále výrazně nezahušťovat, pro rozvoj využívat proluky a vymezené zastavitelné plochy,*
- *novou zástavbu sousedící s nezastavěným územím směřovat tak, aby byla svou nezastavěnou částí pozemku orientovaná do volné krajiny a vytvářet tzv. měkký přechod urbanizovaného území do volné krajiny,*
- *neumožňovat výstavbu staveb, které mohou narušovat panorama sídla nebo negativně zasahovat do urbanistické struktury (například stavby mimo měřítko a proporce rodinných domů),*
- *posilovat funkci veřejných prostranství a vnitřních bezpečných pěších tras uvnitř sídla,*

*transformaci současně nevyužívaných areálů (brownfieldů) odstranit nevzhledné a zanedbané plochy, které svým charakterem a měřítkem zástavby nezapadají do obrazu obce.“*

*Všechny tyto zásady jsou změnou ÚP dodržovány u všech dílčích změn, mimo jiného i u pozemků p. č. st. 27, st. 32, st. 28, 54, 216, 217 a 56/3 v k. ú. Radešín nad Bobruvkou. Jedná se o území, které se nijak pohledově neuplatňuje a nenarušuje kompoziční osu socha Krista Trpitele – zámek – vrchol kopce „Horka“. Pokud by se měl nějaký záměr v daném území připustit, musí splnit obecné podmínky stanovené v urbanistické koncepci uvedené výše. Zejména požadavky na další výrazné nezahušťování zástavby, aby byl zajištěn měkký přechod do volné krajiny,...*

*Dále musí být dodrženy podmínky prostorového uspořádání pro plochu s rozdílným způsobem využití SV – smíšené venkovské*

- *„stávající pozemky výrazně nezahušťovat, koeficient zastavění držet maximálně 60 %,*
- *zástavbu na pozemcích sousedících s nezastavěným územím směřovat tak, aby nezastavěná část pozemků byla orientována do volné krajiny,*

- *případné další stavby, a to například pro hospodářství či rekreaci, upřednostňovat v těsné návaznosti na obytnou část tak, aby byl zachován rozsah navazujících zahrad,*
- *další výstavbou nadměrně nevyužívat hloubku pozemků (zejména u pozemků obdélníkového tvaru s výraznou délkou),*
- *respektovat typický charakter okolní zástavby, který spočívá zejména v dodržování uliční a stavební čáry, výškové hladiny, proporcí a tvaru tak, aby byl zachován stávající krajinný ráz a tradiční venkovský charakter obce,*
- *nová výstavba formou nízkopodlažních staveb s obytným podkrovím,*
- *nepřípustná je výstavba s nestandardním materiálovým a architektonickým provedením (například srubové konstrukce, městské vily apod. “*

Závěrem lze říci, že návrh změny ÚP neporušuje stanovenou urbanistickou koncepci platného územního plánu.

Návrhové plochy Z.8, Z.9 a části plochy ZZ vzniklé odebráním zastavitelné plochy Z.6 budou z návrhu Změny ÚP vypuštěny, tedy se nedotknou koncepční změny územního plánu. A v těchto bodech je odůvodnění připomínky bezpředmětné.

Pořizovatel se ztotožňuje při vypořádání připomínky zejména s rozsudkem Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 Ao 3/2007 - 55, kdy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.

Obdobně ve svém rozsudku č. 6 Ao 2/2010 - 102, NSS uvedl, že „výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejnými zájmy na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé.

Pořizovatel považuje návrh rozhodnutí o připomínce za dostatečně odůvodněný s ohledem na rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 1669/11, kdy požadavky na detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami vlastníka pozemku uplatněnými proti územnímu plánu nesmí být přemrštěné. Takové přehnané požadavky jsou výrazem přepjatého formalismu, který ohrožuje funkčnost územního plánování a přispívá k narušení stability systému územního plánování a právních jistot občanů; lze je hodnotit jako nepřípustný zásah do práva na samosprávu.

Dílčí připomínce 1 **se nevyhovuje.**

## **Odůvodnění k dílčí připomínce 2:**

Rozsudkem 66A 2/2022-122 bylo zrušeno vymezení části koridoru CD4 z procesních důvodů. Soud nezpochybnil samotnou možnost obce koridor vymežit, avšak vytkl způsob jeho vymezení. Změna č. 1 reaguje na tento závazný právní názor a uvádí územní plán do souladu s

právním stavem. Změnou ÚP se **ruší pouze část původního koridoru**, nikoliv jeho celek. Zbývající část koridoru zůstává v platnosti a nadále umožňuje dopravní obsluhu území kolem lesního komplexu „Horka“ s napojením na silnici III. třídy, a to i v trase částečně vymezené i na lesním pozemku, jak je vymezeno v platném územním plánu. Jedná se tak o zachování dopravní obslužnosti území při současné minimalizaci zásahů do vlastnických práv, respektuje existenci komunikace evidované v katastru nemovitostí jako ostatní komunikace, která fakticky zajišťuje přístup k zastavitelným plochám i stabilizovanému území smíšenému obytnému venkovskému. Navržené řešení tedy není rezignací na dopravní koncepci, ale její úpravou do právně a věcně přiměřené podoby.

Dopravní obsluha zastavitelných ploch (včetně ploch Z.5a a Z.5b a Z.6) je zajištěna stávající komunikací evidovanou v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, ostatní komunikace na p. č. 155/19 v k. ú. Radešín nad Bobrůvkou. Šířkové parametry daného pozemku s výjimkou minimálního úseku umožňují zbudovat obousměrnou komunikaci dle ČSN 73 6110. Územní plán řeší možnosti rozvoje a ne momentální skutečné provedení komunikace, která se v daném místě aktuálně nachází (zpevněné jednosměrná komunikace).

Současně uvádíme, že všechny plochy s rozdílným způsobem využití stanovené v územním plánu Radešín připouštějí jako přípustné využití dopravní infrastrukturu. Územní plán tedy nevyklučuje budoucí úpravy komunikace i mimo vymezený dopravní koridor CNU.D4. Případně možnost obsloužit danou lokalitu zastavitelných ploch z jižního směru území.

Pořizovatel se zabýval i posouzením proporcionality daného území v následujících bodech:

Legitimní cíl:

Zajištění dopravní obslužnosti území při současném respektování závazného právního názoru soudu, minimalizaci zásahů do vlastnických práv a ochraně lesních pozemků.

Vhodnost a potřebnost:

Zachování části koridoru a existence stávající komunikace představují řešení způsobilé zajistit dopravní obsluhu bez nutnosti plošného omezení dalších pozemků. Obnovení původního rozsahu koridoru nebylo shledáno nezbytným, neboť by znamenalo intenzivnější zásah do vlastnických práv a bez prokázání potřeby takového rozsahu.

Přiměřenost v užším smyslu:

Veřejný zájem na dopravní obslužnosti je zachován. Újma způsobená neobnovením celé šíře původního koridoru je minimální, zatímco zachování původního rozsahu by představovalo významnější zásah do práv dotčených vlastníků. Rovnováha mezi veřejným zájmem a ochranou vlastnických práv je tedy zachována.

Dílní změna Z\_1 nepředstavuje rezignaci na řešení dopravní infrastruktury, ale úpravu rozsahu koridoru na nezbytnou míru při zachování dopravní obslužnosti území. Návrh je v souladu s cíli a úkoly územního plánování i s požadavkem proporcionality zásahu do vlastnických práv.

Pořizovatel se ztotožňuje při vypořádání připomínky zejména s rozsudkem Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 Ao 3/2007 - 55, kdy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř

těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.

Dílčí připomínce 2 se **nevyhovuje**.

### **Odůvodnění k dílčí připomínce 3:**

---

Pořizovatel postupoval v rámci schválení obsahu i projednávání Změny ÚP v souladu s § 49 stavebního zákona. K samotné podstatě dílčí připomínce 3 je nutné zdůraznit, že urbanistická koncepce stanovená původním územním plánem zůstává zachována. Její principy – zejména ochrana krajinného rázu, přechodu sídla do volné krajiny a respektování historické struktury – jsou i nadále uplatňovány, a to i na plochy, u nichž dochází ke změně funkčního využití. V případě převodu plochy SX2 na plochu SV se tedy nejedná o popření koncepce, ale o její aplikaci jinou formou nástrojů územního plánování. Jak bylo konkrétněji uvedeno ve vyhodnocení dílčí připomínky 1.

Pořizovatel vzal v úvahu argumenty týkající se historického vývoje lokality a její urbanistické stopy. Současně je však nutné uvést, že stávající objekty v dané lokalitě nejsou evidovány jako kulturní památky, nevykazují významné architektonické ani stavebně-historické hodnoty, jejich podoba je výsledkem opakovaných přestaveb, které původní charakter výrazně modifikovaly, nelze tedy dovozovat potřebu jejich striktní hmotové či dispoziční ochrany v rozsahu odpovídajícím památkově hodnotným strukturám. Objekty primárně nesloužili pro bydlení či rekreaci. Je nutné tedy reagovat na fakt, že současné požadavky stavebního zákona na výstavbu bydlení a rekreace jsou výrazně odlišné od původních požadavků staveb sloužících pro potřeby pily a cihelny v minulosti. Ochrana území proto není vázána na jednotlivé objekty jako takové, ale především na prostorové a krajinné vztahy v území.

Na základě vypořádání připomínky k zachování urbanistických hodnot bude proto uplatněn kompromisní přístup: Přestože dochází ke změně funkčního využití na plochu SV (smíšené obytné venkovské) na pozemcích p. č. st. 27, st. 32, 54, 230, 229, 217, 216, 56/3, st. 28, 222 vše v k. ú. Radešín nad Bobruvkou, bude připomínce vyhověno částečně s ohledem na ochranu krajinné urbanistiky místa. V rámci plochy musí být dodržena stanovená urbanistická koncepce a v daném místě bude navržena plocha s prvky regulačního plánu, kde budou dodrženy stanovené podmínky: „Respektovat volně přístupné zelené plochy propojující zastavěné území obce s okolní krajinou, veřejné prostranství bez oplocení, minimální rozsah zpevněných ploch. Přípustné bude rozšíření stávajících staveb evidovaných v KN při zachování obdélníkového půdorysu. Koeficient zastavění stavebního pozemku bude max. 0,4.“

Tímto způsobem je zajištěno, že nedojde k nepřiměřené intenzifikaci území, zůstane zachován charakter otevřeného prostoru a bude respektován přechod sídla do krajiny, což je klíčový princip původního ÚP.

Koncepce ÚP není založena na neměnnosti konkrétních funkčních ploch, ale na principu ochrany hodnot území prostřednictvím regulace. Tento princip je v daném případě zachován, pouze je realizován jiným nástrojem. Výsledné vyhodnocení dílčí připomínky 3 představuje vyvážený kompromis mezi ochranou hodnot území a možností jeho přiměřeného využití. Ochrana urbanistických a krajinných hodnot lokality bude nadále zajištěna prostřednictvím stanovených regulačních podmínek v rámci konkrétní plochy SV s prvky regulačního plánu. Zároveň je umožněno přiměřené využití území odpovídající jeho poloze a charakteru. Navržené řešení tak respektuje hlavní zásady urbanistické koncepce, zohledňuje skutečný stav a hodnoty území a přiměřeně vyvažuje veřejné a soukromé zájmy.



Obr.: Objekty umístěné na p. č. st. 27 a st. 28 v k. ú. Radešín nad Bobrůvkou.

Pořizovatel se ztotožňuje při vypořádání připomínky zejména s rozsudkem Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 Ao 3/2007 - 55, kdy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.

Dílčí připomínce 3 se vyhovuje částečně.

## **Odůvodnění k dílčí připomínce 4:**

---

Dílčí připomínka byla pořizovatelem a zpracovatelem Změny ÚP opětovně posouzena z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 38 a § 39 stavebního zákona, jakož i z hlediska proporcionality zásahu do vlastnických práv.

Koridor CNU.D5 byl do původního územního plánu vymezen bez existence podrobnější dopravní studie, krajinářského řešení, majetkoprávního prověření ani variantního posouzení trasy. Nejednalo se o výsledek komplexního prověření území, ale o schematické vymezení bez podrobného zdůvodnění nezbytnosti konkrétní polohy.

V rámci prověřování dílčí změny nebylo prokázáno, že by realizace komunikace v přesně vymezené trase koridoru CNU.D5 představovala natolik převažující veřejný zájem, který by odůvodňoval dlouhodobou územní blokaci dotčených pozemků.

Deklarovaný veřejný zájem (prostupnost krajiny, možnost cyklotrasy, krajinaotvorná funkce) je obecného charakteru a není vázán výlučně na konkrétní trasu koridoru CNU.D5.

Navíc Změna ÚP umožňuje umístění dopravní infrastruktury (včetně účelových komunikací a polních cest) v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách zemědělských, případně dalších souvisejících plochách, pokud jsou splněny podmínky využití území. Zrušením koridoru CNU.D5 tedy nedochází k vyloučení možnosti budoucí realizace účelové komunikace jako takové. Dochází pouze k odstranění konkrétní, podrobně neproověřené územní blokaci v přesně vymezené trase.

V případě budoucího konkrétního umístění stavby účelové komunikace je možné zpracovat podrobnější dokumentaci (např. územní studii), prověřit variantní vedení trasy, zohlednit aktuální majetkoprávní vztahy a posoudit skutečný rozsah veřejného zájmu v daném čase.

Vypuštění dopravního koridoru CNU.D5 je z hlediska zásad proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv vhodnější než dlouhodobá blokace území bez konkrétní přípravy. Obecné cíle územního plánu (zvyšování prostupnosti krajiny, podpora ekologické stability, obnova interakčních prvků apod.) nejsou vázány výhradně na existenci konkrétního koridoru CNU.D5. Tyto cíle lze naplňovat i jinými nástroji – například: realizací jiných polních cest, výsadbou liniové zeleně, pozemkovými úpravami, krajinářskými opatřeními v rámci ÚSES, atd.

Zrušením koridoru CNU.D5 tedy nedochází k popření koncepce územního plánu jako celku, ale k úpravě jednoho dílčího nástroje, který nebyl podložen dostatečnými podklady.

Ve vztahu k nedostatečnému zdůvodnění uvádíme, že v rámci pořizování Změny ÚP bylo prověřeno, že vymezení koridoru zasahuje do soukromých pozemků bez doložení nezbytnosti konkrétní trasy, nebyly prověřeny jiné varianty vedení komunikace, nebyla zpracována žádná studie dopravních vztahů ani krajinářská koncepce, která by konkrétní řešení jednoznačně odůvodňovala. Z těchto důvodů bylo shledáno, že další ponechání koridoru představuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv bez dostatečného prokázání převažujícího veřejného zájmu.

Z dostupných podkladů stabilního katastru nevyplývá existence historické cesty v trase odpovídající vymezenému koridoru CNU.D5. V předmětném území jsou v historických mapách zakresleny zemědělsky využívané pozemky bez vyznačení samostatné komunikace či cestního tělesa v poloze odpovídající navrhovanému koridoru. Tvzení žadatelky, že se jedná o „obnovu historické cesty“, tak nebylo podloženo doložitelnými kartografickými podklady. Historická existence komunikace v této konkrétní trase nebyla prokázána.

Tato skutečnost je významná z hlediska posouzení veřejného zájmu: Pokud by šlo o jednoznačně doložitelnou historickou cestu se zaniklou, avšak prokazatelnou strukturou v krajině, bylo by možno argumentovat vyšší mírou legitimacy její obnovy. V daném případě se

však nejedná o obnovu zřetelné historické komunikace, nýbrž o nově navržený záměr bez historické opory v územní struktuře.

Pro úplnost uvádíme, že zrušení koridoru CNU.D5 nepředstavuje znemožnění budoucí realizace účelové komunikace. V případě budoucí potřeby vybudování účelové komunikace bude možné její trasu nově prověřit na základě aktuálních podkladů, reálné investiční připravenosti a řádného vyhodnocení veřejného zájmu. Tato skutečnost dále podporuje závěr, že se připomínce nevyhovuje, neboť neexistuje dostatečně prokázaný převažující veřejný zájem na zachování konkrétního koridoru, koridor není historicky doložený prvek krajinné struktury, budoucí realizace účelové komunikace není zrušením koridoru vyloučena a může být řešena na základě aktuální potřeby a řádného odborného prověření.

Pořizovatel se ztotožňuje při vypořádání připomínky zejména s rozsudkem Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 Ao 3/2007 - 55, kdy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.

Dílčí připomínce 4 **se nevyhovuje.**

#### **Odůvodnění k dílčí připomínce 5:**

---

Dílčí připomínce 5 **se vyhovuje.**

#### **Odůvodnění k dílčí připomínce 6:**

---

Připomínka směřuje proti vypuštění podmínky v kapitole 6.2.1 výrokové části územního plánu, spočívající v nepřípustnosti „stavebních zásahů za účelem navýšení kapacity a hmoty staveb“ na ploše OM (nově OK). Podatelka namítá zejména nesprávný výklad původního regulativu, rozpor s koncepcí územního plánu, kapacitní neúnosnost z hlediska dopravy a technické infrastruktury a možné upřednostnění soukromého zájmu.

Vypuštění požadavku u nepřípustného využití plochy s rozdílným způsobem využití OK - „stavební zásahy za účelem navýšení kapacity a hmoty staveb“ v kapitole 6.2.1 (nově v návrhu kapitoly F.2.1) nemění funkční využití plochy ani nevymezuje nové zastavitelné plochy. Spočívá výhradně ve vypuštění absolutního zákazu určitého typu stavebních úprav. Nejedná se tedy o koncepční změnu urbanistického řešení území, nýbrž o úpravu rozsahu regulace v rámci již vymezené stabilizované plochy.

Podatelka poukazuje na překročení kapacity čistírny odpadních vod a další technické infrastruktury. Nicméně obec disponuje pravomocným stavebním povolením na novou čistírnu odpadních vod, které bylo vydáno pod č.j. MUNNMN/155674/2021/47 s nabytím právní moci 6. 1. 2022) na parc. č. 178/5 v k. ú. Radešín nad Bobruvkou, jejíž realizací dojde k odstranění stávajících kapacitních omezení. Neboť nová ČOV má mít kapacitu 255 EO a stávající ČOV na hotelu Radešín disponuje kapacitou 150 EO. Kapacita pro budoucí rozvoj obce je tedy zajištěna s ohledem na likvidaci odpadních vod. Územní plán je koncepčním nástrojem rozvoje území a není jeho účelem řešit dočasné provozní nedostatky technické infrastruktury, pokud jsou systémově řešeny investiční přípravou. Za situace, kdy je výstavba nové kapacity infrastruktury již povolena, nelze považovat trvalý a absolutní zákaz stavebních úprav na ploše občanského vybavení komerční (dále jen „OK“) za přiměřený nástroj ochrany veřejné infrastruktury.

Otázka konkrétního napojení jednotlivých staveb na technickou infrastrukturu bude vždy předmětem posouzení v navazujících řízeních podle stavebního zákona, kde musí být prokázána dostatečná kapacita sítí a soulad se zvláštními právními předpisy (zejména zákony č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů, č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví). V rámci zásobování obce pitnou vodou, má obec vybudovaný veřejný vodovod, který je zásoben z vlastních vrtů. Pokud by nedostačovaly původní zdroje pitné vody, územní plán připouští v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití umožnění technické infrastruktury. Tudíž je zajištěna možnost realizace staveb technické infrastruktury napříč plochami v územním plánu.

V připomínce je vytykáno dopravní zatížení a nedostatek parkovacích míst, které však představují relevantní hlediska při posuzování konkrétních stavebních záměrů. Stavební úřad v řízeních podle stavebního zákona posuzuje mimo jiné zajištění dopravy v klidu, dopravní napojení i splnění požadavků technických předpisů. Zamezení konkrétního stavebního zásahu z důvodu nevyhovující dopravní situace je tedy možné řešit individuálně v rámci povolovacího procesu, nikoli plošným a absolutním zákazem bez ohledu na parametry budoucího záměru.

Původní regulativ tedy představoval absolutní zákaz navyšování kapacity a hmoty staveb bez ohledu na rozsah, povahu či skutečné dopady konkrétní úpravy. Takto formulované omezení například vylučoval i marginální stavební úpravy bez významnějších dopadů, neumožňoval individuální posouzení konkrétní situace, mohl představovat nepřiměřený zásah do vlastnického práva ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Vypuštění daného zákazu neznamena automatické umožnění neomezeného rozšiřování staveb. Zachovány zůstávají obecné regulativy plochy OK i veškeré zákonné nástroje kontroly v navazujících řízeních. Posouzení konkrétních dopadů je tak přeneseno do procesů, které jsou k tomu určeny a umožňují individuální vyhodnocení proporcionality zásahu. Daná úprava řešení plochy OK je přiměřenější a lépe odpovídá principu minimalizace zásahů do vlastnických práv při současném zachování ochrany veřejných zájmů.

Skutečnost střetu zájmů, že změna může mít dopad na konkrétní nemovitosti, sama o sobě nezakládá její nezákonnost. Pro zákonnost opatření obecné povahy je rozhodující dodržení zákonného postupu, existence racionálního důvodu změny a absence zjevné svévole. Změna byla projednána zákonným způsobem a její odůvodnění vychází z úvahy o přiměřenosti regulace. Otázky případného střetu zájmů konkrétních osob upravují zvláštní právní předpisy (zejména zákon o obcích a zákon o střetu zájmů). V rámci projednání této změny nebylo zjištěno porušení procesních pravidel ani okolností svědčící o zneužití pravomoci. Tato část připomínky však překračuje rovinu územního plánu.

Pořizovatel dospěl k závěru, že dílčí změna Z\_10, schválená v obsahu Změny ÚP je věcně odůvodněná, reaguje na nepřiměřenost absolutního zákazu, neohrožuje ochranu veřejných zájmů, které budou zajištěny v navazujících řízeních, je v souladu s principem proporcionality a je projednána zákonným způsobem. Pořizovatel se při vypořádání dílčí připomínky 6 opět ztotožňuje s rozsudkem Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 Ao 3/2007 - 55 , kdy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.

Dílčí připomínce 6 se **nevyhovuje**.

### **Odůvodnění k dílčí připomínce 7:**

---

Na úvod je třeba uvést definici systému sídelní zeleně dle Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR, jež zní následovně: „*Systém sídelní zeleně je souhrn ploch zeleně a ploch s výrazným podílem vegetace v zastavěném území a zastavitelných plochách sídla. Tvoří zpravidla ucelený spojitý systém, který zajišťuje návaznost zelených ploch na přírodní zázemí sídla a vytváří příznivější podmínky pro existenci vegetace v jeho pozměněném prostředí. Současně podmiňuje kvalitu obytného standardu území, má výraznou vazbu na vodní režim a plní široké spektrum nezbytných funkcí (ekologické, rekreační, mikroklimatické, kompoziční, ochranné, apod.).“*

Nelze ji tedy zaměňovat pouze za plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně. Do tohoto výčtu jsou započítávány veškeré plochy s rozdílným způsobem využití, kde je umožněna podpora funkcí, které příznivě ovlivňují vodní režim, vegetaci a zajišťují ekologické, rekreační, ochranné funkce, jak bylo uvedeno výše.

Změna č. 1 ruší zastavitelné plochy určené pro veřejné prostranství a navrácí je do stávajícího lesního pozemku, neboť jsou tak pozemky aktivně využívány. Z hlediska funkčního využití tedy dotčený lesní pozemek naplňuje podstatné znaky sídelní zeleně, byť jsou nově zařazeny do nezastavěného území. Naplňují zejména jeden z cílů územního plánování a to § 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.*

Vymezení ploch lesních na místo návrhových ploch veřejných prostranství nezpůsobuje zánik zeleně, ale její transformaci. Tato změna transformace ploch nadále plní ekologické funkce, krajinoformující funkce i rekreační funkce. Dále zajišťují ochranu před zastavěním, zachovává ekologickou stabilitu území a současně fakticky plní funkci obdobnou veřejnému prostranství. Původní vymezení zastavitelných ploch pro veřejné prostranství nepřinášelo vyšší míru

ochrany než stávající funkční zařazení (plochy lesní). Je zajištěna proporcionalita řešení a zachovává se zelená infrastruktura sídla a celého území.

Zastavitelné plochy Z.5a a Z.5b jsou určeny pro smíšené obytné venkovské využití. Tedy primárně bydlení v rodinných domech a nikoliv sídelní zeleň. Nicméně i v těchto plochách je zajištěna zelená infrastruktura na základě stanovené urbanistické koncepce, kde musí být dodržena podmínka: „*novou zástavbu sousedící s nezastavěným územím směřovat tak, aby byla svou nezastavěnou částí pozemku orientovaná do volné krajiny a vytvářet tzv. měkký přechod urbanizovaného území do volné krajiny.*“ Svým způsobem tedy budou plochy Z.5a i Z.5b podporovat systém sídelní zeleně, neboť zadní trakty zahrad budou bez zástavby. K tomuto vyhodnocení se připojují i namítané pozemky p. č. 156/18, 156/17, 156/16, 156/15 a 156/14 vše v k. ú. Radešín nad Bobruvkou, neboť na základě vyhodnocení připomínek ke Změně ÚP se navracejí do původního znění, tedy ploch smíšených obytných venkovských a změnou nebudou dále řešeny.

Dílčí připomínce se vyhovuje v bodě u zastavitelné plochy Z.8, která bude z návrhu Změny ÚP vypuštěna na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu, který zajišťuje ochranu zemědělského půdního fondu. Plocha bude zařazena do plochy s rozdílným způsobem využití zeleň – zahradní a sadová (ZZ). Plochy zahrad jsou součástí zelené infrastruktury, které plní retenční funkci, mikroklimatickou stabilizaci, krajinnotvornou roli přechodu do krajiny. Nejedná se tedy o „úbytek zeleně“, ale o změnu její formy. Dle rozsudku NSS sp. Zn. 2 Ao 2/2007 je řečeno, že „*rozhodující není formální označení plochy, ale její skutečná funkce v území.*“

Navržením transformační plochy T.1 se naplno využije potencionálu brownfieldu, na který je vztažen požadavek zpracování územní studie, která má vytvořit podmínky transformací nevyužívaného zemědělského areálu pro rozvoj individuálního bydlení. Nová zástavba formou přízemních objektů s obytným podkrovím s dostatečným podílem nezpevněných (zelených) ploch – koeficient zastavění max. 40 % ze stavebního pozemku. V návrhu Změny ÚP je pro územní studii stanoveno, že *prověří parcelaci, návrh dopravní a technické infrastruktury pro potřeby bydlení v rodinných domech. Stanoví výškovou hladinu zástavby a přechod sídla směrem do volné krajiny. Zajištěna bude ochrana stávajícího zámku a nebudou navrhovány negativní vlivy, které by ovlivnily zámek. Výměra jednotlivých stavebních pozemků pro rodinné bydlení bude max. 1200 m<sup>2</sup>.* Všechny tyto podmínky, jež budou muset být dodrženy korespondují jak s urbanistickou koncepcí územního plánu, tak koncepcí sídelní zeleně. Zejména měkký přechod do volné krajiny a zachování ochrany stávajících historických hodnot v území. Navíc je návrhová plocha T.1 řešena v souladu s úkoly územního plánování, zejména § 39 odst. e) *vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch, p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch.* Plnohodnotným využitím zanedbaného zemědělského areálu je naplňována urbanistická koncepce, neboť hlavním znakem koncepce je transformace současně nevyužívaných areálů (brownfieldů) odstranit nevzhledné a zanedbané plochy, které svým charakterem a měřítkem zástavby nezapadají do obrazu obce. Původní navržené plochy veřejného prostranství a sídelní zeleně v platném ÚP z roku 2021 měly zajistit měkký přechod sídla do volné krajiny. Tato skutečnost bude nadále zachována, jen bude zpracována v podrobnější dokumentaci – územní studii pro plochu T.1.

Na pozemcích p. č. st. 27, st. 32, 54, 230, 229, 217, 216, 56/3, st. 28, 222 vše v k. ú. Radešín nad Bobruvkou, které jsou Změnou ÚP zařazovány do stabilizované plochy SV (dříve plocha SX2) bude připomínce vyhověno částečně s ohledem na ochranu krajinné urbanistiky místa.

V rámci plochy musí být dodržena stanovená urbanistická koncepce a v daném místě bude navržena plocha s prvky regulačního plánu, kde budou dodrženy stanovené podmínky na volně přístupné zelené plochy propojující zastavěné území obce s okolní krajinou, veřejné prostranství bez oplocení, minimální rozsah zpevněných ploch. Přípustné bude rozšíření stávajících staveb evidovaných v KN při zachování obdélníkového půdorysu. Koeficient zastavění bude max. 0,4.



Obr.: Objekt umístěný na p. č. 27 v k. ú. Radešín nad Bobruvkou.

Změna ÚP je řešena v mezích samosprávné diskrece obce, respektuje princip proporcionality, zachovává funkce zelené infrastruktury a legitimně stabilizuje existující rekreační využití. Závěrem se ztotožňujeme s rozsudkem NSS sp. Zn. 6 Ao 5/2010, že „Územní plán není neměnný dokument; jeho změna může spočívat i v odlišném koncepčním řešení, pokud je řádně odůvodněno.“

Pořizovatel se při vypořádání dílčí připomínky 6 opět ztotožňuje s rozsudkem Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 Ao 3/2007 - 55, kdy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.

Dílčí připomínce 7 se **vyhovuje částečně.**

## **Odůvodnění k dílčí připomínce 8:**

---

Dílčí připomínce 8 **se vyhovuje.**

Některé dílčí připomínky navrhovatelky se prolínají mezi sebou, proto je třeba brát vypořádání všech dílčích připomínek jako celek.

### **Požadavky pořizovatele na úpravu návrhu ÚP**

Pořizovatel požaduje do části odůvodnění doplnit vyhodnocení s Aktualizací č. 8 a 9 Politiky územního rozvoje České republiky a Aktualizací č. 9 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina.

#### **SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:**

Změna ÚP	Změna č. 1 Územního plánu Radešín
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ZÚR KrV	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina
ÚAP	Územně analytické podklady SO ORP Nové Město na Moravě
ZPF	Zemědělský půdní fond
OPK	Ochrana přírody a krajiny
KrÚ	Krajský úřad
MěÚ	Městský úřad Nové Město na Moravě
ŽP	Životní prostředí
VKP	Významný krajinný prvek
RD	Rodinný dům
DO	Dotčený orgán
Stavební zákon	Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
NSS	Nejvyšší správní soud