

JUDr. Petr Svoboda, Ph.D., advokát

Aranžérská 166, Praha 9, 190 14  
Tel.: +420 732 626 937, e-mail: svoboda@akpetrsvoboda.cz  
www.akpetrsvoboda.cz

---

**Výboru pro územního plánování  
zastupitelstva města Příbram**

**K rukám: Ing. Ivan Fuksa, předseda výboru**

V Praze dne 21.10.2024

**Věc: právní stanovisko k otázkám týkajícím se zpracování návrhu zadání Změny č. 4  
Územního plánu Příbram**

Vážený pane předsedo,  
vážené členky výboru,  
vážení členové výboru,

obracím se na Vás v zastoupení zakladatelů Společnosti přátel Fantovy louky (pana Ing. P. Kareše, Mgr. J. Proňka, a Mgr. P. Albrechta) ve věci zpracování návrhu zadání na Změnu č. 4 Územního plánu Příbram, týkající se Fantovy louky, v souladu s usnesením zastupitelstva města Příbram ze dne 9.9.2024 č. 508/2024/ZM, s následujícím **stanoviskem**:

Citovaným usnesením zastupitelstva města byl schválen tento podnět na pořízení Změny č. 4 Územního plánu Příbram, týkající se Fantovy louky: „*prověření zrušení zastavitelnosti v jižní části plochy SO2 vymezené podle Územního plánu Příbram, prověření změny a doplnění regulativů v severní části plochy SO2 vymezené podle Územního plánu Příbram*“.

V souladu s tímto usnesením a ustanovením § 111 odst. 1 stavebního zákona je nyní povinen Městský úřad Příbram ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je Ing. I. Fuksa, zpracovat návrh zadání uvedené změny územního plánu. Tento úkol by měl být také hlavním bodem připravovaného jednání Výboru pro územního plánování dne 22.10.2024.

V souvislosti s tímto bodem se však minulý týden obrátil na Váš výbor vedoucí oddělení územního plánování Městského úřadu Příbram, Bc. V. Vaverka, se zprávou, v níž vyjádřil následující výhrady, jež cituji podle textu, který jsem dostal k dispozici od svých klientů:

*„Problém ... spočívá v tom, že výše schválené usnesení zastupitelstva (které mimochodem úřad územního plánování neformuloval) neposkytuje pořizovateli dostatečnou informaci o tom, co přesně a v jakém rozsahu je vůlí zastupitelstva. Zejména 1/ není nijak blíže specifikováno, co je severní a co jižní částí dané zastavitelné plochy (není nijak určena pomyslná hranice, tj. kde vlastně rušit zastavitelnost a kde naopak doplňovat regulaci), 2/*

*není zřejmé o jaké regulativy, resp. regulativy jakého typu či podrobnosti, by měla být regulace severní části zastavitelné plochy doplněna či jakým způsobem by měla být měněna.“*

**V tomto stanovisku bych chtěl reagovat na výše citované výhrady Bc. V. Vaverky, které jsou podle mého názoru neopodstatněné. Je tomu tak z následujících důvodů.**

### **Obecně k tomu, co je podnět k pořízení změny územního plánu:**

Na úvod připomínám, že zastupitelstvo citovaným usnesením neschvalovalo návrh na změnu územního plánu (§ 104 stavebního zákona), ani návrh zadání na změnu územního plánu (§ 90 a 111 stavebního zákona), ani nerozhodovalo o pořízení změny územního plánu (§ 87, § 109 a § 111 stavebního zákona). Ale schvalovalo pouze **podnět** k pořízení změny, tzn. jen podnět k tomu, aby Městský úřad připravil **návrh zadání změny**, který bude následně předložen zastupitelstvu ke **schválení** (a pak podle něho Městský úřad připraví vlastní **návrh změny** územního plánu).

Zastupitelstvo tak cit. usnesením schválilo zcela prvotní a rámcový impuls k tomu, aby se vypravovalo (základní) zadání.

**Na tento primární impuls naprosto nelze (nemá smysl) klást nějaké náročnější požadavky, pokud jde o podrobnost.** V podnětu jde o to, aby v něm byly zachyceny základní myšlenky a podstata politické vůle zastupitelstva, směřující k přípravě následného zadání a budoucího návrhu změny. To pak připravují odborné orgány, v prvé řadě Městský úřad, jehož úkolem je základní politickou vůli zastupitelstva odborně uchopit a rozpracovat do podrobné podoby.

### **K první výhradě Bc. V. Vaverky:**

**Citované usnesení zastupitelstva ve svém výroku používá v souvislosti s plochou SO2 pojmy „jižní část plochy SO2“ a „severní část plochy SO2“.**

**Těmito pojmy nelze v celém kontextu projednávané změny územního plánu rozumět nic jiného než „jižní polygon“ a „severní polygon“ ve smyslu odborných podkladů, podle kterých zastupitelstvo na zasedání dne 9.9.2024 celou věc projednávalo a poté i vydalo citované usnesení.**

Pojmy „severní polygon“ a „jižní polygon“ jsou zcela přesně graficky i textově vymezeny ve dvou stěžních odborných posudcích, jež [a] byly podkladem pro příslušné zasedání zastupitelstva ze dne 9.9.2024, [b] byly všem zastupitelům před tímto zasedáním k dispozici, [c] byly v rámci tohoto zasedání předsedajícím i jednotlivými zastupiteli opakovaně představeny, citovány a diskutovány (a to i v rámci *on line* porady se spoluautorkou jednoho z posudků, Mgr. V. Zahumenskou, jež pak podle nich připravila i koncept cit. usnesení) a [d] jsou od samého počátku zveřejněny na internetových stránkách města Příbram.

Prvním zmíněným posudkem je „Závěrečná zpráva. Hydrogeologický a hydrologický průzkum a posudek Fantova louka, Příbram, p. č. 1378/1, 1384/5 a 4600/2, k. ú. Příbram“, číslo projektu: 11/23, WATRAD, spol s r.o., Praha, 2023,<sup>1</sup> (dále též jen „hydrologický posudek“).

---

<sup>1</sup> Dostupný on line na adrese: [https://pribram.eu/files/post/101990/Zaverecna\\_zprava\\_Fantovalouka\\_Pribram.pdf](https://pribram.eu/files/post/101990/Zaverecna_zprava_Fantovalouka_Pribram.pdf) (cit. 20.10.2024).

Druhým zmíněným posudkem je „Právní analýza k možnostem zrušení zastavitelnosti plochy SO2 – Fantova louka“, Mgr. David Zahumenský, Mgr. Vendula Zahumenská, Brno, 3.9.2024<sup>2</sup>, (dále též jen „právní posudek“).

Přítom pro vymezení pojmů „severní polygon“ a „jižní polygon“ byl primární hydrologický posudek, který je z roku 2023. Spoluautoři Mgr. Zahumenský a Mgr. Zahumenská při vypracování právního posudku, jež je z roku 2024, při vymezení severního a jižního polygonu z hydrologického posudku vycházeli a výslovně na něj v tomto ohledu odkázali (viz str. 4-6). Proto je vymezení severního a jižního polygonu v právním posudku zcela shodné s vymezením v hydrologickém posudku.

**Pokud tedy zastupitelstvo v citovaném usnesení použilo pojmy „severní část plochy SO2“ a „jižní část plochy SO2“, použilo je z konceptu připraveného Mgr. Zahumenskou při výše zmíněné on-line poradě konané přímo (v přímém přenosu) při zasedání zastupitelstva dne 9.9.2024. A Mgr. Zahumenská je nemohla použít v jiném smyslu, než ve smyslu „severní polygon“ a „jižní polygon“, jak jsou vymezeny ve dvou výše zmíněných stěžejních podkladech, jež byly základem jak pro přípravu posudku Mgr. Zahumenského a Mgr. Zahumenské, tak pro zasedání zastupitelstva dne 9.9.2024. O jiném smyslu či významu uvedených pojmů nelze v celém kontextu rozumně uvažovat.**

V hydrologickém posudku jsou severní polygon i jižní polygon vymezeny v kapitole 4.2. „Členění zájmového území“ na str. 47-49, a to jednak graficky a jednak textově v podobě úplného výčtu parcel podle katastru nemovitostí.

Severní polygon je v hydrologickém posudku vymezen graficky na Obr. č. 39 na str. 47 a textově (tzn. výčtem parcel) v Tab. 13 na str. 48 [na str. 50 k tomu autoři ještě výslovně doplňují: „Pozemky zahrnuté do tzv. severního polygonu jsou graficky znázorněny na Obr. 39 a v přehledné formě uvedeny v Tab. 13.“].

Jižní polygon je v hydrologickém posudku vymezen graficky na Obr. č. 40 na str. 48 a textově (tzn. výčtem parcel) v Tab. 14 na str. 49.

Na následující straně tohoto stanoviska předkládám kopie výše citovaných pasáží hydrologického posudku, vymezujičích severní a jižní polygon:

*Severní polygon podle hydrologického posudku:*

---

<sup>2</sup> Dostupný on line na adrese: [https://pribram.eu/files/post/105117/Pribram\\_zmena\\_UP\\_OPRAVA.pdf](https://pribram.eu/files/post/105117/Pribram_zmena_UP_OPRAVA.pdf) (cit. 20.10.2024).

## 4.2 Členění zájmového území

Fantova louka je z části rozkvetlou mokřadní loukou, mající hodnotu pro spoustu rostlin i živočichů. Lze ji rozčlenit na část budovanou mokřadem a část sušší s lučním porostem. Z hydrologického i hydrogeologického pohledu jsou nedílnou součástí hodnocené struktury i pozemky již zastavěné přiléhající k ulici Žižkova, ať už se jedná o bytovou zástavbu, komerční objekty či zástavbu rodinných domků. Pro další diskuzi je zájmové území rozděleno na severní a jižní polygon.



Obr. 39: Severní polygon - Pozemky při severní hranici zájmového území.

Pozemky v severní části zájmového území poblíž ulice Žižkova („severní polygon“ viz Obr. 39) nevykazují mokřadní prvky. Pozemky jsou výše položené než jižněji vyvinutý mokřad a jsou budovány mírně odlišnými sedimenty s vyšší propustností, než je tomu v jižní části zájmového území s vyvinutým mokřadem. Tudiž se jedná o poměrně suché území a nebylo zde nutné z pohledu záměrů minulých období budovat odvodňovací rýhy či meliorace. Proto je tato část zájmového území bez odvodňovacích struh, ale také bez výskytu biotopu specifického pro mokřad. Území je zřetelně odděleno od mokřadu polní cestou vedoucí od bytovek do části



Nová Hospoda. Přehled informací o pozemcích zájmové oblasti označených „severní polygon“ je uveden v Tab. 13.

Tab. 13: Přehled parcel infiltračního čela.

	Parcelní číslo	Rozloha	Vlastník
16.	1378/1	12 438	Zoltang s.r.o., Gen. R. Tesaříka 135, Příbram I, 26101 Příbram
17.	1378/2	27	Zoltang s.r.o., Gen. R. Tesaříka 135, Příbram I, 26101 Příbram
18.	1384/2	358	Nad Oborou s.r.o., Kostnické náměstí 498/8, Žižkov, 13000 Praha 3
19.	1384/1	11 415	Nad Oborou s.r.o., Kostnické náměstí 498/8, Žižkov, 13000 Praha 3
20.	1384/5	9 093	Nad Oborou s.r.o., Kostnické náměstí 498/8, Žižkov, 13000 Praha 3

*Jižní polygon podle hydrologického posudku:*

Jižní oblast zájmového území mezi koupalištěm, resp. požární nádrží na východě a bytovou zástavbou na západní straně Fantovy louky, je tvořena přírodními biotopy střídavě vlhkých bezclenkových luk a vlhkých pcháčkových luk s uplatněním vlhkých tužebníkových lad. Svou polohou vůči vodnímu režimu tvoří základnu pro rozšiřování některých zvláště chráněných druhů rostlin, např. kosatce sibiřského.

Základem mokřadu jsou vodě málo propustné zeminy, pod kterými je vyvinut hydrogeologický kolektor s mírně napjatou hladinou podzemní vody. Ve východní části „jižního polygonu“ (viz Obr. 40) je totiž hladina podzemní vody nejvýše, a dokonce u vrtu FL-3 je hladina podzemní vody vytlačována nad terén (tzv. napjatá hladina podzemní vody) i v nejsušších měsících. Protože tlak této napjaté hladiny podzemní vody není v zájmové lokalitě přímo odlehčován, je velice pravděpodobné, že zavodňuje spodní část kořenů přírodního biotopu v obdobích, kdy je mokřad zdnalivě vyschlý, a tím přispívá k udržení životaschopnosti výjimečného biotopu.



Obr. 40: Jižní polygon - Parcely dotčené mokřadem s vyznačením průběhu drenážního systému (modře) a rýhy (červeně) přivádějící srážkovou vodu z prostoru ulice Žižkova.

Pozemky dotčené mokřadem spadají všechny pod k.ú. Píbram, okres Píbram, Středočeský kraj – čísla pozemků viz následující tabulka.

Tab. 14: Přehled parcel dotčených mokřadem.

	Parcelní číslo	Rozloha	Vlastník	
1.	1384/3	188	Nad Oborou s.r.o., Kostnické náměstí 498/8, Žižkov, 13000 Praha 3	
2.	1386	17 365	Nad Oborou s.r.o., Kostnické náměstí 498/8, Žižkov, 13000 Praha 3	
3.	1388	2 607	Sýkora Milan, Velkomoravská 193/270, 69618 Lužice	
4.	1389/1	27 943	Ritch Bitch s.r.o., Velké náměstí 149, Strakonice I, 38601 Strakonice	
5.	1389/37	5 374	Grbavčicová Marie, Jožky Jabůrkové 204, Trnová, 53009 Pardubice	6/48
			Kalina Michal Bc. Dis., Lodžská 467/18, Bohnice, 18100 Praha 8	7/48
			Kropáč Jiří, Sluneční 301, Polabiny, 53009 Pardubice	7/48
			Kropáčová Helena, Schaffelhofer Weg 7, 45277 Essen, Spolková republika Německo	7/48
			Kruliš Dušan Ing., U Šalamounky 2292/3, Smíchov, 15000 Praha 5	11/96
			Kruliš Jiří Ing. PhDr., Osadní 597, 25168 Kamenice	11/96
			Kudláčková Kamila, Veverkova 7, 53354 Rybitví	6/48
Riegerová Eliška, Pod Vjrovem 1006, 54901 Nové Město nad Metují	4/48			
6.	1389/38	18 210	ALLOCATION a.s., náměstí T. G. Masaryka 154, Píbram I, 26101 Píbram	
7.	1389/39	2 104	Město Píbram, Tyršova 108, Píbram I, 26101 Píbram	
8.	1389/40	6 445	Zoltang s.r.o., Gen. R. Tesaříka 135, Píbram I, 26101 Píbram	
9.	1389/41	2 111	Zykánová Jana, Ke Kocábě 65, Píbram IX, 26101 Píbram	
10.	1389/42	2 062	Město Píbram, Tyršova 108, Píbram I, 26101 Píbram	
11.	1391	13 140	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	
12.	1394/1	53 660	Město Píbram, Tyršova 108, Píbram I, 26101 Píbram	
13.	1394/2	2 062	ALLOCATION a.s., náměstí T. G. Masaryka 154, Píbram I, 26101 Píbram	
14.	1395/1	2 532	Grbavčicová Marie, Jožky Jabůrkové 204, Trnová, 53009 Pardubice	6/48
			Kalina Michal Bc. Dis., Lodžská 467/18, Bohnice, 18100 Praha 8	7/48
			Kropáč Jiří, Sluneční 301, Polabiny, 53009 Pardubice	7/48
			Kropáčová Helena, Schaffelhofer Weg 7, 45277 Essen, Spolková republika Německo	7/48
			Kruliš Dušan Ing., U Šalamounky 2292/3, Smíchov, 15000 Praha 5	11/96
			Kruliš Jiří Ing. PhDr., Osadní 597, 25168 Kamenice	11/96
			Kudláčková Kamila, Veverkova 7, 53354 Rybitví	6/48
Riegerová Eliška, Pod Vjrovem 1006, 54901 Nové Město nad Metují	4/48			
15.	4602	12 414	Obec Dubno, č. p. 51, 26101 Dubno	

Pro úplnost dodávám, že v celém výše popsaném kontextu nelze považovat za vadu cit. usnesení zastupitelstva ani to, že při použití pojmů „severní část plochy SO2“ a „jižní část

*plochy SO2*“ výslovně neodkázalo na hydrologický posudek, popř. právní posudek. V celém popsaném kontextu zastupitelstvo nemohlo těmito pojmy rozumět nic jiného než právě „*severní polygon*“ a „*jižní polygon*“, zvláště když tyto pojmy při přípravě konceptu usnesení zastupitelstva použila právě Mgr. Zahumenská (jakožto spoluautorka jednoho z posudků) v přímém přenosu při zasedání zastupitelstva. Přičemž všichni přítomní zastupitelé, kteří hlasovali, těmto pojmům zcela zjevně dobře rozuměli právě v tomto smyslu, čemuž odpovídá i to, že nikdo z hlasujících jasný a jednoznačný význam těchto pojmů při zasedání nezpochybnil.

### **K druhé výhradě Bc. V. Vaverky:**

Pokud jde o druhou otázku, tzn. v jakých ohledech či jakým způsobem by měly být prověřeny „*změny a doplnění regulativů v severní části plochy SO2*“ ve smyslu cit. usnesení zastupitelstva, i na ni dávají odpověď výše zmíněné odborné podklady, podle kterých zastupitelstvo na zasedání dne 9.9.2024 věc projednávalo a poté vydalo citované usnesení.

**Primárně hydrologický posudek v kapitole 4.3. „Vlivy možné zástavby“ v oddílu 4.3.2. „Severní polygon“ na str. 50-51 dává poměrně jasná věcná vodítka pro nastavení budoucích regulativů z hlediska ochrany hydrologických poměrů, tzn. z toho hlediska, který je účelem zamýšlené změny územního plánu.**

**Zde předkládám kopii zmíněného oddílu 4.3.2 z hydrologického posudku (na str. 50-51), který obsahuje základní směrnice pro nastavení budoucích regulativů, zejména pro případné koeficienty zastavitelné plochy a zeleně:**

#### **4.3.2 Severní polygon**

Pozemky zahrnuté do tzv. severního polygonu jsou graficky znázorněny na Obr. 39 a v přehledné formě uvedeny v Tab. 13. Vyjma pozemku p.č. 1378/1 a p.č. 1378/2 se jedná o plochy pozemků s dobrými infiltračními podmínkami pro srážkové vody, a to nejen díky hydrogeologickým poměrům, ale i skladbě vegetačního pokryvu. Pouze plochy pozemků p.č. 1378/1 a p.č. 1378/2 jsou pokryty bujnou, neudržovanou vegetací, která ovlivňuje evapotranspiraci infiltrační poměry. Ostatní pozemky severního polygonu umožňují díky lučinnému porostu vysokou míru infiltrace srážkových vod.

Na tomto území by realizace plánované zástavby neměla narušit dotaci jak povrchového zásobování mokřadu, tak kolektoru podzemních vod srážkovými vodami, za těchto podmínek:

1. stavby by měly být založeny na základových deskách,
2. stavební práce, resp. základové prvky stavby by neměly být hlouběji než 1 m pod stávající úroveň terénu,
3. vodě nepropustné stavební prvky budou aplikovány na ploše nepřevyšující max. 40 % z plochy každého pozemku, tzn. že min. 60 % pozemku dotčeného stavbou bude umožňovat přirozenou infiltraci srážkových vod,

11\_23\_WTRD\_ZZ\_Přibram\_Fantova louka\_Dra#2024\_MVan.docx

03.01.2024



4. srážkové vody zachycené stavbou budou svedeny do funkční infiltrační jímky se schopností infiltrovat max. hodnotu denního srážkového úhrnu z průměrného ročního úhrnu.

I zde platí, že pod označením „funkční“ jsou myšleny infiltrační schopnosti ověřené terénními průzkumnými metodami.

Shodně se vyjadřují i spoluautoři právního posudku na str. 19 v bodu 53, kde výslovně odkazují na hydrologický posudek, který zmiňují jako „*Posudek*“:

*„Pokud jde o severní část pozemků (severní polygon a pozemky za hranicí severního polygonu), doporučujeme zvážit, zda je neponechat zastavitelné se zvolením vhodné funkční regulace a podrobných prostorových podmínek pro zástavbu včetně požadavků podle Posudku. Částečná redukce zastavitelnosti by navíc pomohla v soudní argumentaci. Při úplné redukci by bylo třeba vzhledem k vyznění Posudku dobře vysvětlit, proč musí být zasaženy všechny pozemky v Lokalitě.“*

#### **Závěr:**

**Na základě výše uvedených argumentů uzavírám, že výhrady Bc. V. Vaverky nejsou opodstatněné. Výše citované usnesení zastupitelstva města Příbram ze dne 9.9.2024 č. 508/2024/ZM obsahuje dostatečně určitý a srozumitelný podnět pro Městský úřad Příbram, aby ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracovali návrh zadání Změny č. 4 Územního plánu Příbram ku prospěchu občanů i přírody města Příbram.**

**JUDr. Petr Svoboda, Ph.D.**

**v z.**

**Společnosti přátel Fantovy louky  
(pana Ing. P. Kareše, Mgr. J. Proňka, Mgr. P. Albrechta a dalších)**