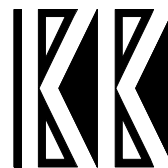


KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: posta@kadleckk.cz, www.kadleckk.cz



ÚZEMNÍ PLÁN ZLATÁ

**Upravený návrh územního plánu pro [třetí veřejné projednání](#)
([druhé opakované](#))**

Příloha č. 1 Textové části Odůvodnění: Vyhodnocení námitek a připomínek

Květen 2020

ÚZEMNÍ PLÁN ZLATÁ

Upravený návrh územního plánu [pro třetí veřejné projednání](#)

Příloha č. 1 Textové části Odůvodnění: Vyhodnocení námitek a připomínek

ZPRACOVATELÉ:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

OBSAH:

1. Vyhodnocení připomínek uplatněných ke společnému jednání	4
1.1. Petr Smiatek, Choceradská 3046/12, 141 00 Praha 4 – Záběhllice.....	4
1.2. David Novotný, Újezd 452/44, 118 00 Praha 1 – Malá Strana	4
1.3. Petr Janíček, Kukelská 904, 198 00 Praha 14 – Hloubětín	5
1.4. Petr Smiatek, Choceradská 3046/12, 141 00 Praha 4 – Záběhllice.....	5
1.5. Evžen Hrabý, Michaela Petráčková, Robert Petráček, Zlatá 15, 250 83 Zlatá.....	6
1.6. Antonín Karásek, Anny Letenské 1680/11, 120 00 Praha 2 – Vinohrady	8
1.7. SingHaus group a.s., SingHaus development s.r.o., Michal a Hana Posltovi.....	9
1.8. Michael Janovský, Štichova 651, 149 00 Praha 11 – Háje.....	11
1.9. Ing. Petr Maha, Dlouhá 28, 110 00 Praha 1 – Staré Město	12
1.10. Ing. Stanislav Novotný, adresa podatele neuvedena.....	16
1.11. Ing. Jana Mezihoráková, Zlatá 36, 250 83 Zlatá.....	26
1.12. Kamila Říhová, Josef Říha, Zlatá 142, 250 83 Zlatá	26
1.13. ČEPRO, a. s., Dělnická č. p. 2013, č. or. 12, 170 04 Praha 7.....	27
1.14. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín 4.....	27
1.15. Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové	28
1.16. Středočeské vodárny a. s., U Vodojemu 3085, 272 80 Kladno	28
2. Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání	29
2.1. Kamila Říhová, Josef Říha, Zlatá 142, 250 83 Zlatá	29
2.2. PhDr. Ing. Ludmila Malinová, MBA, Hráskeho 1928, 148 00 Praha 4 – Chodov	31
2.3. Helena Herman, Poděbradská 551/119, 198 00 Praha 9 – Hloubětín	33
2.4. Miroslav Svíba, Novoveská 197, 348 06 Přimda	35
2.5. Ivana Hrabicová, Kryštofova 1016/15, Háje, 149 00 Praha 4 Ing. Jana Mezihoráková, Zlatá č.p. 36, 250 83 Zlatá.....	36
2.6. Antonín Karásek, Zlatá 114, 250 83 Zlatá	38
2.7. Gabriela Vaňhová, Zlatá 166, 250 83 Zlatá	42
2.8. Evžen Hrabý, Michaela Petráčková, Robert Petráček, Zlatá 15, 250 83 Zlatá.....	43
2.9. Michael Janovský, Štichova 651, 149 00 Praha 4 – Háje	45
2.10. Ing. Petr Maha, Dlouhá 28, 110 00 Praha 1	46
2.11. Obyvatelé obce Zlatá, 54 osob.....	53
2.12. Dagmar Běhunková, Miroslava Nováková, Drahoslava Vacková, František Štěpánek, Václav Lancinger	58
3. Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k opakovanému veřejnému projednání.....	59
3.1. ČEPS, a. s., Elektrárenská 774/2, 101 00 Praha 10.....	59
3.2. Bc. Hana Holubová, Jaroslav Židlický, Zlatá 188, 250 83 Zlatá; Zlatá 36, 250 83 Zlatá.....	59
3.3. Ing. Petr Šmákal, Zlatá 103, 250 83 Zlatá.....	60
3.4. Mgr. Petra Krejčí, Za Botičem 1251/1, 102 00 Praha 10.....	61
3.5. Ing. Petr Hroník, Zlatá 100, 250 83 Zlatá	62
3.5. Doplnění námitek – Ing. Petr Hroník, Zlatá 100, 250 83 Zlatá.....	63
3.6. Mgr. Bc. Kristýna Hroníková, Zlatá 100, 250 83 Zlatá	65
3.7. Mgr. Bc. Kristýna Hroníková, Zlatá 100, 250 83 Zlatá	66

3.8. Dagmar Běhunková, Miroslava Nováková, Drahoslava Vacková, Jakutská 1197/5, 100 05 Praha 10, Zlatá 38, 250 83 Škvorec, Čenědice 3, 251 68 Křížkový Újezdec	81
3.9. Ing. Stanislav Novotný, Zlatá 17, 250 83 Škvorec	82
3.10. Kateřina Pěkník, Jedlová 1910/33, 708 00 Ostrava	83
3.11. ak. mal. Gizela Šabóková, Karel Bartoniček, Žitná 669/1, 110 00 Praha 1	85
3.12. František Štěpánek, Katovická 406/14, 181 00 Praha 8.....	85
3.13. Mgr. Jan Kozák, advokát, Karlovo nám. 18, 120 00 Praha 2.....	86
3.14. Lada Roubíková, Zlatá 115, 250 83 Zlatá	88
3.15. Peter Toráč, Štichova 578/29, 149 00 Praha 4.....	88
3.16. Josef Černohous, adresa neuvedena.....	88
3.17. Bc. Martina Novotná, Jeseniova 1682/71, 130 00 Praha 3.....	90
3.18. Michaela Petráčková, Robert Petráček, Evžen Hrabý, Zlatá 15, 250 83 Zlatá.....	90

Citované dokumentace:

PÚR ČR – Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1
 ZÚR SK – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace
 Návrh ÚP 2014 – Návrh ÚP Zlatá ke společnému jednání (7/2014)
 Upravený návrh 2015 – Upravený návrh ÚP Zlatá k veřejnému projednání (6/2015)
 Upravený návrh 2017 – Upravený návrh ÚP Zlatá k opakovanému veřejnému projednání (2017)
 Upravený návrh 2020 – Upravený návrh ÚP Zlatá k třetímu veřejnému projednání (5/2020)

Vysvětlení ostatních použitých zkratk je součástí Textové části Odůvodnění, kap. M.

Změny odůvodnění od Upraveného návrhu 2017 v částech 1. a 2. jsou **vyznačeny modře**.

1. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ

1.1. Petr Smiatek, Choceradská 3046/12, 141 00 Praha 4 – Záběhllice

Datum podání: 21. 11. 2008

Č.j. neuvedeno

Vlastnictví žadatele: p.p.č. 257/17 k.ú. Zlatá

Připomínka:

Jsem vlastníkem pozemku parc.č. 257/17, k ú. Zlatá, který bych chtěl využít k zástavbě rodinným domem. Přístup k pozemku je zajištěn z pozemku prac.č. 594, ostatní komunikace, který je ve vlastnictví obce Zlatá a dále z pozemku parc.č. 257/1, který mám ve spoluvlastnictví s vlastníky pozemků parc.č. 257/15 a 257/16 a na základě naší dohody bude pozemek parc.č. 257/1 sloužit k zajištění přístupu k příslušným pozemkům a bude na vybudována příjezdová komunikace. Zásiřování pozemku je technicky možné a jsem připraven nést přiměřené náklady na zasiřování. Požaduji proto, aby můj pozemek byl v návrhu územního plánu Zlatá zahrnut mezi plochy určené k bydlení a smíšené obytné plochy.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce Zlatá na okraji samotného řešeného území, na hranici s k.ú. Třebohostice u Škvorce (762741).

Požadavek je v rozporu s bodem (20a) PÚR ČR, kde se uvádí, že v rámci územně plánovací činnosti je potřeba omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Uvedené p.p.č. 257/17 a 257/1 se nacházejí ve volné krajině, nenavazují na zastavěné území nebo vymezené zastavitelné plochy, jednalo by se o zásah do volné krajiny.

Do plochy pozemku dále zasahuje koridor veřejně prospěšné stavby přeložky komunikace II/101 vymezené v ZUR SK.

S odkazem na § 18, 19 stavebního zákona a vzhledem k současným kapacitám technické infrastruktury a veřejné vybavenosti v obci je možné vymežit pouze minimální množství zastavitelných ploch. Navržené zastavitelné plochy smíšené obytné jsou z hlediska urbanistické koncepce výhodnější.

1.2. David Novotný, Újezd 452/44, 118 00 Praha 1 – Malá Strana

Datum podání, 5. 1. 2015, datum doručení 12. 1. 2015

Č.j. 1441/2015-140

Připomínka:

Navrhovatel Městskému úřadu Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, Odboru územního rozvoje a památkové péče předkládá následující připomínky k návrhu zadání územního plánu Zlatá ze dne 22. 8. 2013. Navrhovatel má zájem na tom, aby byl připravovaný územní plán vypracován především v souladu se stávající územně plánovací dokumentací a již vydanými správními rozhodnutími (zejména stavebními povoleními). Již vydaná správní rozhodnutí podporují rozvoj technické infrastruktury v souladu s písm. e) návrhu zadání územního plánu Zlatá ze dne 22. 8. 2013, proto není důvodu jakkoliv zasahovat do stávajícího právního a faktického stavu. Dále Navrhovatel považuje za důležité, aby bylo při navrhování další výstavby v nových lokalitách [dle písm. d) návrhu zadání územního plánu Zlatá ze dne 22.8. 2013] dbáno na stávající právní stav a ochranu již započatých investic a jiných oprávněných majetkových zájmů zúčastněných osob vč. Navrhovatele [dle písm. k) návrhu zadání územního plánu Zlatá]. Připravovaný územní plán včetně koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování a čištění odpadních vod by neměl v souladu s principem prevence vzniku škod a se zásadou dobré správy zasahovat do již započatých investičních projektů. Jinými slovy je nežádoucí, aby byl

zamýšlený územní plán schválen tak, aby tento krok mohl způsobit Navrhovateli či jiným osobám újmu, pakliže není jednoznačně převážen veřejným zájmem na přijetí územního plánu. V opačném případě by mohlo ze strany Městského úřadu jít o nepodložené a obstrukční přijetí územního plánu Zlatá.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Nejedná se o věcnou připomínku, připomínka nepožaduje žádné konkrétní řešení ve vztahu k uvedenému vlastnictví, není tedy námitkou. Požadavky připomínky jsou formulovány pouze v obecném duchu.

Připomínka je směřována vůči zadání ÚP, které však v době podání připomínky bylo již více jak rok schválené (6. 11. 2013).

Požadavek, aby byl připravován územní plán v souladu se stávající územně plánovací dokumentací, nelze naplnit, protože Obec Zlatá nemá dosud vydaný platný územní plán. Jedinou platnou územně plánovací dokumentací na území obce jsou dosud Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, s nimiž je návrh ÚP v souladu.

Obec má pouze vymezené zastavěné území ke dni 23. 8. 2007. Zastavěné území obce je územním plánem nově aktualizováno dle § 58 odst. 3 stavebního zákona.

Požadavek na respektování vydaných správních rozhodnutí naopak vyplývá z právních předpisů, vydaná správní rozhodnutí jsou neopominutelným podkladem pro tvorbu ÚP. Vydaná správní rozhodnutí, tedy i stavební povolení, zůstávají v platnosti, ÚP na ně nemá žádný vliv.

Návrh ÚP je vypracován způsobem hájícím v první řadě veřejné zájmy dle § 18, 19 stavebního zákona a dále také samozřejmě tak, aby nezpůsobil nikomu újmu, pokud není převážena veřejným zájmem. Žadatelé neuvádí, jaká konkrétní újma by jim mohla být návrhem ÚP způsobena.

Ve zmínce o investičních projektech podatel neuvádí žádný konkrétní projekt, nelze tedy vyhodnotit vztah řešení ÚP k předpokládanému projektu.

Požadavek, aby řešení ÚP nezpůsobil podateli újmu: Řešení ÚP se v první řadě neřídí zájmy soukromými, ale veřejnými v souladu s cíly a úkoly územního plánování, soukromé zájmy jsou při tom koordinovány se zájmy veřejnými do té míry, aby nedošlo k ohrožení veřejných zájmů a narušení hodnot území, a to v souladu se zákonem. Řešení ÚP proto vždy bude hodnoceno z hlediska dopadů na různé subjekty v území rozdílně (některé subjekty budou pociťovat újmu, jiné naopak naplnění svých subjektivních zájmů).

Územní plán nevydává pořizovatel (MěÚ Brandýs nad Labem–Stará Boleslav), ale zastupitelstvo příslušné obce dle § 54 stavebního zákona.

1.3. Petr Janíček, Kukelská 904, 198 00 Praha 14 – Hloubětín

Datum podání: 6. 1. 2015, datum doručení 13. 1. 2015

Č.j. 1865/2015-140

Připomínka:

Obsahově totožná připomínka jako připomínka 1.2. Davida Novotného.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Vyhodnocení je totožné s připomínkou 1.2. Davida Novotného

1.4. Petr Smiatek, Choceradská 3046/12, 141 00 Praha 4 – Záběhlice

Datum podání: 8. 1. 2015, datum doručení 13. 1. 2015

Č.j. 1866/2015-140

Přípomínka:

Obsahově totožná připomínka jako připomínka 1.2. Davida Novotného.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Vyhodnocení je totožné s připomínkou 1.2. Davida Novotného

1.5. Evžen Hrabý, Michaela Petráčková, Robert Petráček, Zlatá 15, 250 83 Zlatá

Datum podání: 4. 1. 2015, datum doručení 7. 1. 2015.

Č.j. 634/2015-140

Pozn.: Podatelé podali ve fázi projednání Upraveného návrhu 2015 také námitku pod čj. 641116/2015-140 – viz kap. 2.8.

Přípomínka:

3.2. Plocha pro přírodní koupaliště VH 1: vyslovujeme zásadní nesouhlas s plánovanou plochou pro přírodní koupaliště VH 1. V souvislosti se znalostmi o stavu průtoku vody v potoce, zejména v letních měsících je výrazné nebezpečí, vodní plocha bude zdrojem zápachu, komárů a znečištěním potoka po proudu (obecní vodárna). Takže, dle našeho názoru je zcela vyloučené z hygienických důvodů koupání. Neméně závažným problémem je naopak v případě zvýšené hladiny vody v potoce, možné povodňové nebezpečí pro střední část obce, domy v okolí potoka a zaplavení obecních studní a vrtů na obecní vodárně. Podle zkušenosti z minulých let (povodně) z mnoha obcí ČR jsme viděli, že rybník postavený nad obcí není dobrý nápad, ale naopak.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Přípomínce se vyhovuje z části. Plocha VH 1 byla v Upraveném návrhu 2015 změněna na plochu veřejné zeleně VZ 3 s možností výstavby koupaliště. Detaily případné podoby koupaliště budou řešeny v navazující dokumentaci, a to včetně hygienických dopadů stavby na okolí.

Podatelé následně uplatnili námitku ve fázi projednání Upraveného návrhu 2015 pod čj. 641116/2015-140 i k ploše VZ 3 – viz kap. 2. Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání.

Přípomínka:

4.1.1. Zde se plánují protihluková opatření. Podle našeho názoru zde chybí jakákoliv zmínka o ochraně vodního toku v místě křížení DS 101 a potoka. Např. chemická úprava vozovky v zimě, havárie cisterny apod. S tím souvisí i akutní ohrožení kvality vody v obecní vodárně.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Přípomínce se vyhovuje z části. Textová část odůvodnění byla v Upraveném návrhu 2015 doplněna, nicméně ÚP nemůže stanovovat konkrétní způsob křížení komunikací s vodním tokem, které bude řešeno v navazujících dokumentacích, v dokumentaci k územnímu rozhodnutí, příp. v územních studiích.

Přípomínka:

4.2.4 Zde nám chybí sdělení, zda obec počítá s novými rozvody plynu pro starou zástavbu.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Přípomínce se vyhovuje z části. Rozvody plynu jsou v grafické části zobrazeny. ÚP s návrhem STL plynovodu ve staré zástavbě počítá, jak je vidět z grafické části. Textová část odůvodnění byla v tomto smyslu v Upraveném návrhu 2015 doplněna.

Přípomínka:

5.3 V tomto soupisu chybí plánovaná asanace devastované plochy (černé skládky) na pozemcích za obecní vodárnou (Obecnímu úřadu je určitě známo o jaké plochy se jedná).

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se vyhovuje. Mezi vymezené plochy pro asanace byla v Upraveném návrhu 2015 doplněna plocha ar 4 dle požadavku podatele.

Připomínka:

Autobusové zastávky navrhujeme na ploše SO 18 (se zálivem) a v protisměru na ploše VP 11 nebo SO 30 (se zálivem) – přehledný úsek komunikace. Navrhované zastávky v územním plánu v lokalitě SO 19 se jeví jako neúměrně dlouhodobá záležitost (územní studie do r. 2019). Totéž se týká i změny třídy stávající silnice nebo stavba obchvatu obce. Chybějící autobusové zastávky jsou jeden z nejvýznamnějších současných problémů obce.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

V Upraveném návrhu 2015 došlo ke změně očíslování uvedených ploch. Plocha SO 18 je nyní plochou SO 21, SO 19 je nyní SO 22, SO 30 je nyní SO 33, VP 11 je nyní VP 10.

Následně byla v Upraveném návrhu 2020 část plochy SO 22 změněna na plochu OV 1.

Navržená autobusová zastávka na ploše OV 1 bude zachována. Z dlouhodobého hlediska má své logické umístění v centru budoucí občanské vybavenosti. Na jiných plochách (vč. podatelů zmiňovaných) není umístění zastávky autobusů vyloučeno, pokud to majetkové poměry dovolí. Územní plán tak umožňuje pružně reagovat na možná řešení bez nutnosti měnit územně plánovací dokumentaci kvůli posunu zastávky autobusu. Umístění na ploše OV 1 bylo vyhodnoceno jako nejlepší možné a nutné řešení, i když zastávky lze umístit i jinde.

Problematika umístění autobusové zastávky byla textově doplněna a bylo rozšířeno odůvodnění v kap. E.4.1.4. Textové části Odůvodnění.

Připomínka:

Z návrhu územního plánu je zřejmé, že v obci je málo zeleně, a z tohoto důvodu navrhujeme výrazně omezit výstavbu rodinných domů na plochách SO 4, SO 19, SO 33 a SO 32.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

V Upraveném návrhu 2015 došlo ke změně očíslování uvedených ploch. Plocha SO 4 zůstává beze změny označení, SO 19 je nyní plochou SO 22, SO 33 je nyní SO 36, SO 32 je nyní SO 35.

Výrok ohledně nedostatku zeleně není podložený konkrétními fakty. Koncepce ÚP je navržena s ohledem na dostatek ploch veřejných prostranství vč. ploch zeleně. Zastavitelné území je vymežováno především v současných prolukách v souladu s bodem (16) a (20) PÚR ČR tak, aby byl dotvořen logický urbanistický celek. Sídlo se do krajiny rozrůstá minimálně. Nově je pro většinu zastavitelných ploch uložena podmínka vyhotovení územní studie dle § 43 odst. 2 stavebního zákona, ve které se dopodrobna vyřeší trasování komunikací, umístění jednotlivých staveb a především rozmístění veřejných prostranství. Nezastavitelných veřejných prostranství bude dle ÚP v těchto plochách minimálně 15 % ze stávající rozlohy. Toto řešení pořizovatel považuje jako kompromis mezi požadavky obce, tlaku vlastníků a nespokojenosti současných obyvatel, kteří se dožadují veřejného prostranství, které jim přislíbil developer.

Územní plán navrhuje na území obce dostatečné množství ploch veřejné zeleně, jak je uvedeno v kap. E.4.4. c) Textové části Odůvodnění.

Zastavitelné plochy jsou vymežovány především v současných prolukách v souladu s body (16) a (20) PÚR ČR tak, aby byl dotvořen logický urbanistický celek.

Následně byla v Upraveném návrhu 2020 plocha SO 35 zcela zrušena z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu ochrany ZPF a plocha SO 22 zmenšena o plochu pro občanské vybavení OV 1.

Připomínka:

Nakonec je zmíněna situace, která v obci nastává při déletrvajících deštích, kdy byla dolní část obce zaplavena zhruba 60 cm vody. Zdroj těchto vod byla především vodní eroze z okolních zemědělsky využívaných pozemků. Podatelé požadují v ÚP navrhnout příslušná opatření jako prevenci vzniku popsanych situací.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Návrh protipovodňových opatření řeší vždy povodňový plán. Výstupy z případného povodňového plánu se budou týkat především území nivy Dobročovického potoka v severní části obce. ÚP je na toto připraven, v rámci regulativů na dotčených plochách jsou protipovodňová opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona možná.

1.6. Antonín Karásek, Anny Letenské 1680/11, 120 00 Praha 2 – Vinohrady

Datum podání: 8. 1. 2015, datum doručení: 13. 1. 2015

Č.j. 1871/2015-140

Pozn.: Podatel podal ve fázi projednání Upraveného návrhu 2015 také námitku pod čj. 64125/2015-140 – viz kap. 2.6.

Připomínka:

Jakožto vlastník pozemku prac. č. st. 167 a pozemku parc. č. 263/102 nemohu v žádném případě souhlasit se zahrnutím pozemku parc. č. 230/34 *Pozn.: Jedná se o p.p.č. 203/34* (druh pozemku: orná půda, způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond) v k.ú. Zlatá (v návrhu územního plánu je specifikován jako „SO 4“, dále v textu jako „dotčený pozemek“) do smíšené obytné plochy, neboť již v původním developerském projektu byl plánován jako veřejná zeleň a část pozemků, které sousedí s pozemky umístěnými pod úrovní dotčeného pozemku a případná výstavba rodinných domů by tak značně narušila soukromí vlastníků takto níže položených pozemků. Pakliže by na tomto pozemku byla umožněna výstavba, čímž by došlo ke zvýšení již značné zastavěnosti, zastavěnosti tohoto, nikterak velkého pozemku, došlo by ke značnému přehučení obydlivosti a zmenšení plochy zeleně, které je v samotném k.ú. už tak málo. Samotná výstavba by narušila krajinný ráz oblasti a nepřiměřeným způsobem by zasáhla do samotných vlastnických práv dotčených osob, které vlastní nemovitosti k tomuto pozemku přilehlé či sousedící, zejm. pak v budoucnu zahájenou stavební činnosti a přítomnosti těžké stavební techniky.

Ust. § 18 odst. 1 stavebního zákona říká, že „cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generaci budoucích“. Předložený návrh v napadené části dle mého názoru nespĺňuje zákonem stanovené cíle územního plánování a nezapadá do celkové koncepce rozvoje obce a zájmů obyvatel přilehlých nemovitosti.

Stavební zákon ve veřejném zájmu chrání nezastavěné území (krajinu) před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné. Nové zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (k tomu srov. 55 odst. 4 StavZ); potřeba vymezení zastavitelných ploch musí být vyhodnocena v odůvodnění územního plánu. Nic takového není v textové části zhodnoceno, ba dokonce ani konstatováno a předložená písemná část územního plánu je značně obecná a neurčitá, když toto může být důvodem vzniku právních vztahů, které budou řešit až místně příslušné soudy (zejm. pak z důvodu sousedských sporů a zásahů do práv vlastníků).

K tomuto si dovoluji odkázat na Usnesení NSS č. j. 1 Ao 1/2009-120, které konstatovalo, že územní plán v tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle plánu, V tomto smyslu může územní plán představovat omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (Čl. 11 LPS).

Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamyšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a byt činěny na základě zákona ... Územní plánování je prostředkem harmonizace poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem (včetně veřejného zájmu přesahujícího dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území.

Dle mého názoru by zahrnutí dotčeného pozemku do smíšené obytné plochy bylo nepřiměřeným a neodůvodnitelným zásahem do vlastnických práv vlastníků přilehlých pozemků, jímž jsem taktéž. Dále by došlo ke zmenšení čisté plochy - zeleně, které je v předmetné obci již nedostatek. Zájem vlastníka dotčeného pozemku

by byl v případě schválení územního plánu nadřazen zájmům ostatních vlastníků, neboť hodnota dotčeného pozemku by značně stoupla, na rozdíl do hodnoty pozemků přilehlých. Předkladatel připomínek není veden hospodářským motivem, ale čistě zájmem žít v poklidné a nepřelidněné oblasti, která bude přispívat veřejnému zájmu obyvatelů celé obce, když je nesporné, že zájmem obyvatel není navyšování počtu rodinných domů, ale zachování čistého a původního rázu krajiny s nejmenším možným zásahem developerské činnosti.

Územní plán by měl respektovat zákonné požadavky a cíle a neměl by být motivován snahou zastavit volné prostranství novou bytovou či rodinnou zástavbou, která je vždy vedena pouze finanční motivací určité skupiny subjektů, ale naopak by měl respektovat zájmy občanů žijících v oblasti. Dotčený pozemek by měl dostát záměru původnímu developerského projektu, který s tímto pozemkem nepočítal, jakožto obytnou zónou, ale bylo počítáno se zelení.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Podatel podal v rámci projednání Upraveného návrhu 2015 námitku obdobného znění pod čj. 64125/2015-140. Vyhodnocení připomínky je totožné s vyhodnocením námitky – viz kap. 2. Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání, podkap. 2.6.

1.7. SingHaus group a.s., SingHaus development s.r.o., Michal a Hana Posltovi

Karlova 144/27, 110 00 Praha 1 – Staré Město

Karlova 144/27, 110 00 Praha 1 – Staré Město

Prosecká 66/93, 190 00 Praha 9 – Prosek

Datum podání: 9. 1. 2015, datum doručení: neuvedeno

Č.j. 1869/2015-140

Připomínka:

Navrhovatelé Městskému úřadu Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, Odboru územního rozvoje a památkové péče předkládají ve smyslu § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona následující připomínky k návrhu územního plánu obce Zlatá.

Navrhovatelé v prvé řadě uvádějí, že mají zájem na tom, aby byl připravovaný územní plán vypracován v souladu s dříve vyhotovenými územně plánovacími podklady, s již vydanými a platnými správními rozhodnutími (zejména s příslušnými územními rozhodnutími), jakož i s dlouhodobými a v minulosti opakovaně projednávanými a potvrzenými záměry obce Zlatá k řešení daného území. V této souvislosti Navrhovatelé uvádějí, že dlouhodobým záměrem Obce Zlatá a dalších zúčastněných a dotčených osob je rozvoj bydlení v lokalitě označované souhrnně jako „Zlatá II“ (jak vyplývá např. z dokumentu územní plán Zlatá – Průzkumy a rozborů v úrovni Územně analytických podkladů — Záměry na provedení změn v území, z r. 2007). V této lokalitě se nacházejí též pozemky jednoho z navrhovatelů, společnosti SingHaus group a.s. Jedná se o pozemky parc. č. 280/17, 280/81, 280/82, 280/83, 280/84, 280/85, 280/86, 280/87, 280/88, 280/89, 280/90, 280/91, 280/94, 280/95, 280/96, 280/97, 280/98, 280/99, 280/100, 280/101, 280/102 zapsané na LV č. 336 pro k. ú. Zlatá, obec Zlatá, Navrhovatelé vzhledem k výše uvedenému zásadně nesouhlasí s nezahrnutím této lokality (a zmíněných pozemků) mezi zastavitelné plochy (dle výkresu základního členění územního plánu Zlatá), resp. mezi smíšené obytné plochy (dle hlavního výkresu návrhu územního plánu Zlatá). Zahrnutí dané lokality v návrhu územního plánu mezi zemědělskou plochu považují Navrhovatelé za rozporné zejména s dlouhodobými záměry obce Zlatá, jakož i příslušných investorů. Navrhovatelé mají přitom za to, v souladu s principem prevence vzniku škod a se zásadou dobré správy by nemělo být takovýmto způsobem (který zásadně mění způsob využití daného území oproti původním záměrům) zasahováno do dlouhodobě připravovaných či již započatých investičních projektů a záměrů. V tomto ohledu tedy Navrhovatelé žádají o zahrnutí dané lokality (zejm. potom výše uvedených pozemků) do kategorie smíšených obytných ploch (resp. zastavitelného území), tedy do území určeného k budoucí zástavbě za účelem bydlení.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Obec Zlatá nemá vydaný platný územní plán, jedinou platnou územně plánovací dokumentací na území obce jsou ZÚR SK. Obec má vymezené zastavěné území ke dni 23. 8. 2007. Se ZÚR SK je

návrh ÚP v souladu, zastavěné území obce je územním plánem nově aktualizováno dle § 58 odst. 3 stavebního zákona. Vydaná správní rozhodnutí, tedy i stavební povolení, zůstávají v platnosti. Na ně nemá nový ÚP žádný vliv.

Lokalita podatelé označená jako „Zlatá II“ (p.p.č. 280/17, 280/81, 280/82, 280/83, 280/84, 280/85, 280/86, 280/87, 280/88, 280/89, 280/90, 280/91, 280/94, 280/95, 280/96, 280/97, 280/98, 280/99, 280/100, 280/101, 280/102):

Není důvod pro vymezení příliš nových velkých zastavitelných ploch. Obec nemá kapacity technické infrastruktury ani veřejné vybavenosti, zcela chybí občanská vybavenost, další významný nárůst počtu obyvatel není na místě. O dlouhodobých záměrech Zlaté rozhoduje obec v samostatné působnosti. Záměry obce nejsou vždy totožné se záměry developerů. Potřeby nových zastavitelných ploch projektant posoudil a nedoporučuje zahrnout dotazované plochy do zastavitelných.

Lokalita není zařazena jako zastavitelná plocha smíšená obytná dle požadavků podatele, protože se nachází ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy s předpokládanou zástavbou (SO nebo OV), jednalo by se o zásah do volné krajiny. Požadavek je v rozporu s body (16), (20) PÚR ČR.

V obci je vymezen dostatek jiných zastavitelných ploch smíšených obytných, které jsou z hlediska urbanistické koncepce výhodnější.

Zastavění této lokality není dlouhodobým záměrem Obce Zlatá (jak tvrdí podatel), o dlouhodobých záměrech Zlaté rozhoduje obec v samostatné působnosti.

Pozn: Později se pod pojmem „Zlatá II“ uvádí developerský areál na východním konci obce.

Připomínka:

Navrhovatelé dále nesouhlasí se zahrnutím pozemku parc. č. 203/1 na LV 21 pro k. ú. Zlatá, obec Zlatá (vlastníka Marie Příbylové, č.p. 18, 25083 Zlatá) do smíšených obytných ploch (na hlavním výkresu označených jako SO 19) a na druhé straně se zahrnutím pozemku parc. č. 204/1, zapsaného na LV č. 62 pro k.ú. Zlatá, obec Zlatá (vlastníků Michala a Hany Posltových) mezi veřejné prostranství – zeleň (na hlavním výkresu označené jako VZ 2). Dle názoru Navrhovatelů se jedná o zcela účelové řešení, jelikož tato koncepce je v zásadním rozporu s dlouhodobými a dříve uvažovanými a připravovanými záměry týkajícími se dané lokality. Uvedené řešení rovněž není slučitelné s dispozicí daného území a neodpovídá jeho charakteru. Dle původních záměrů byl pozemek parc. č. 204/1 (spolu s pozemky parc. č. 205 a parc. č. 206) zahrnut do záměru zřízení občanského vybavení komerčního charakteru, přičemž s pozemkem parc. č. 203/1 bylo počítáno (zcela logicky vzhledem k jeho umístění, charakteru a dispozici v rámci obce) jako s veřejnými prostranstvím. Řešení zahrnuté v návrhu územního plánu obce Zlatá tak zcela účelově zasahuje do dlouhodobých záměrů, jakož i do charakteru a dispozice daného území. Navrhovatelé proto žádají o úpravu návrhu územního plánu spočívající k zahrnutí pozemku parc. č. 204/1 do smíšených obytných ploch (resp. do zastavitelného území), tedy k budoucí zástavbě určené zejména k bydlení, a zahrnutí pozemku parc. č. 203/1 pod veřejná prostranství – zeleň.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se vyhovuje z části.

V Upraveném návrhu 2015 došlo ke změně očíslování uvedených ploch. Plocha SO 19 je nyní plochou SO 22. Požadavek na změnu zařazení p.p.č. 203/1 do ploch s rozdílným způsobem využití, s odkazem na to, že „tato koncepce je v zásadním rozporu s dlouhodobými a dříve uvažovanými a připravovanými záměry týkajícími se dané lokality“, je nepatřičný. Pozemek není ve vlastnictví podatelů, tj. nemohou s ním disponovat a uplatňovat na něj jakékoli záměry, natož dlouhodobé.

Vzhledem k umístění a rozsahu plochy SO 22 byl tento pozemek určen pro budoucí smíšenou zástavbu zahrnující plochy bydlení i plochy občanského vybavení, plochy veřejných prostranství a plochu pro autobusovou zastávku. Území bude podrobněji řešeno územní studií.

Vymezení plochy VZ 1 bylo v Upraveném návrhu 2015 rozšířeno tak, aby zahrnulo nejen p.p.č. 204/1, ale i části p.p.č. 203/1 a 203/53. Podrobnější odůvodnění plochy VZ 1 je uvedeno v kap. E.3.2. Textové části Odůvodnění.

Připomínka:

Navrhovatelé dále uplatňují připomínku k zahrnutí pozemku parc. č. 237/20, zapsaného na LV č. 328 pro k. ú. Zlatá, Obec Zlatá (vlastníka společnosti SingHaus development s.r.o., zástavní právo smluvní Ing. Josef Tobek a JUDr. Alice Tobková) mezi veřejná prostranství resp. mezi doplňkové veřejné prostranství pro parkoviště, lavičky, zeleň, dětské hřiště apod. (v hlavním výkresu označeno jako VP 10). Navrhovatelé

upozorňují, že na daný pozemek bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby. V souladu s tímto správním rozhodnutím, jakož i v souladu s charakterem daného území proto Navrhovatelé požadují zahrnutí tohoto do smíšených obytných ploch (resp. zastavitelného území), tedy do území určeného k budoucí zástavbě za účelem bydlení.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

P.p.č. 237/20 a území navazující na tuto parcelu bylo v Upraveném návrhu 2015 přehodnoceno. Stavebním úřadem byla poskytnuta výkresová dokumentace k územnímu rozhodnutí v lokalitě (vydáno dne 11. 11. 2008 č.j. K/3716/08/SU/Bul) a některé části území byly na základě těchto podkladů přehodnoceny. Převážná část p.p.č. 237/20 byla nově zařazena jako plocha smíšená obytná SO 31 (část), zbylá část byla zahrnuta do veřejného prostranství VP 9.

Připomínka:

Lze shrnout, že Navrhovatelé považují za důležité, aby bylo dbáno na stávající právní stav a ochranu již započatých investic a jiných oprávněných majetkových zájmů dotčených osob vč. Navrhovatelů. Návrh územního plánu obce Zlatá by především neměl v souladu s principem prevence vzniku škod a se zásadou dobré správy zasahovat do dlouhodobě připravovaných či již započatých investičních projektů. Jinými slovy je nežádoucí, aby byl územní plán obce Zlatá navržen či schválen tak, aby tento krok mohl způsobit Navrhovatelům či jiným osobám újmu, pakliže není zcela jednoznačně převážen veřejným zájmem. V opačném případě by mohlo jít o nepodložené a svévolné přijetí územního plánu Zlatá, jimž by došlo k porušení zásad dobré správy a ke vzniku újmy na straně Navrhovatele a dalších dotčených osob. S ohledem na to Navrhovatelé požadují provedení změn návrhu územního plánu obce Zlatá, jak vyplývá z výše uvedených připomínek.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Požadavek, aby řešení ÚP nezpůsobilo podatelí újmu, není možné zcela naplnit. Řešení ÚP se v prvé řadě neřídí zájmy soukromými, ale veřejnými v souladu s cíly a úkoly územního plánování dle § 18, 19 stavebního zákona, soukromé zájmy jsou při tom koordinovány se zájmy veřejnými do té míry, aby nedošlo k ohrožení veřejných zájmů a narušení hodnot území, a to v souladu se zákonem. Řešení ÚP proto vždy bude hodnoceno z hlediska dopadů na různé subjekty v území rozdílně (některé subjekty budou pociťovat újmu, jiné naopak naplnění svých subjektivních zájmů).

1.8. Michael Janovský, Štichova 651, 149 00 Praha 11 – Háje

Datum podání: 18. 11. 2014, datum doručení: 21. 11. 2014

Č.j. 67312/2014-140

Pozn.: Podatel podal ve fázi projednání Upraveného návrhu 2015 také námitku pod č.j. 60065/2015-140 – viz kap. 2.9.

Připomínka:

Vážení, jsem spoluvlastníkem pozemku parc. č. 280/52, orná půda, o výměře 8246 m², zapsaného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha–východ pro katastrální území Zlatá na listu vlastnictví č. 57. Informativní internetový výpis týkající se uvedeného pozemku přikládám. K připravovanému územnímu plánu obce, který je v současné době ve stadiu návrhu, tímto vznáším v duchu poučení obsaženého ve veřejné vyhlášce ze dne 4. 11. 2014, č. j. 063655/2014, jako spoluvlastník pozemku následující připomínku.

Uvedený pozemek, který fakticky navazuje východním směrem na pozemky již určené k zástavbě, navrhuji v tomto dokumentu zahrnout do území určeného pro bydlení s tím, že podle mé představy by se zde nejlépe hodila zástavba rodinnými domky s většími plochami zahrad. Grafická podoba připomínky je patrná z příloženého schématu vymezení zastavitelného území obce s vyznačením území, o jehož změnu takto žádám. Pokud by nebyl obsah mého podání zcela zřejmý, resp. pokud by vzbuzoval pochybnosti či vyžadoval jakékoli upřesnění, velice rád jej k vaší výzvě doplním.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Podatel podal v rámci projednání Upraveného návrhu 2015 námitku obdobného obsahu pod čj. 60065/2015-140. Vyhodnocení připomínky je totožné s vyhodnocením námitky – viz kap. 2. Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání.

1.9. Ing. Petr Maha, Dlouhá 28, 110 00 Praha 1 – Staré Město

právně zastoupen JUDr. Jaroslavem Jenerálem,

adresa právního zástupce: Revoluční 24, 110 00 Praha 1 – Nové Město

Datum podání: 8. 1. 2015, datum doručení: 8. 1. 2015

Č.j. 1085/2015-140

Pozn.: Podatel podal ve fázi projednání Upraveného návrhu 2015 také námitku čj. neuvedeno – viz podkap. 2.10.

Připomínka:

Účastník je vlastníkem níže uvedených lesních pozemků nacházejících se v Babickém lese, které jsou dopravně obsluhovány (zejm. těžkou technikou) po veřejné přístupné účelové / místní komunikaci situované na pozemku p.č. 592/1, k.ú. Zlatá, v návrhu ÚP označené jako VP 13 a rovněž jako kp 9 (dále jen „Komunikace“). Účastník je tedy vlastníkem pozemků dotčených dle 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StZ“) návrhem řešení – viz konstantní judikatura Nejvyššího správního soudu.

Účastník je vlastníkem těchto lesních pozemků určených k plnění funkce lesa:

- katastrální území Břeží u Říčan: o LV 351, p.č. 117/1 a 117/56, celková výměra 10,0194 ha
- katastrální území Doubek: o LV 207, p.č. 85/1 a 86/2, celková 4,5750 ha
- katastrální území Sluštice LV 441, p.d. 402/1 a 755/0, celková výměra 5,8236 ha
- katastrální území Třebohostice u Škvorce o LV 1000, Pč 894/69, 894/86, 894/103, 894/104, 894/105, 894/106, 894/107, 894/108, 894/109, 894/110, 894/111, 894/112, 894/113, 894/114, 894/115, 894/116, 894/117, 894/142, 894/143, 895/1 a 895/27 celková výměra 124,5914 ha

Celková výměra lesních pozemků obsluhovaných komunikací činí 145,0094 ha – viz přiložené kopie výpisů katastru nemovitosti.

Účastník vyslovuje zásadní nesouhlas se změnou stávající Komunikace označené v návrhu ÚP jako VP 13 a rovněž jako kp 9 na pěší a cyklistickou komunikaci, resp. zklidněnou pro rekreační využití obyvatel obce.

Návrh ÚP trpí ve vztahu k předmětné Komunikaci následujícími vadami. Za prvé návrh ÚP je v rozporu se zákonem (materiální kritérium). Za druhé návrh ÚP je zmatečný, nepřezkoumatelný a vnitřně rozporný, když zcela postrádá jakékoli odůvodnění změny Komunikace z místní na pěší a cyklistickou komunikaci. Za třetí je návrh ÚP disproporční s ohledem na práva a povinnosti vlastníků dotčených lesních a zemědělských pozemků.

Ad 1 – rozpor se zákonem:

Návrh ÚP je rozporný s ustanovením § 18 StZ pro absenci veřejného zájmu na změně stanoveného způsobu využití plochy (Komunikace). Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Návrh ÚP dále nenaplnuje požadavky ust. 19 odst. 1 písm. c) StZ prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné

zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

a 19 odst. 1 písm. m) StZ vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů (např. zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)) před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Dle ust. § 13 odst. 1 lesního zákona: „Veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány podle tohoto zákona.“

Dle ust. § 14 odst. 1 lesního zákona: „Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.“ – viz Souhrnné vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 17. 9. 2013, sp. zn.: SZ_125577/2013/KUSK.

Návrh ÚP postrádá v rozporu s dikcí ust. 53 odst. 5 písm. e) StZ komplexní zdůvodnění přijatého řešení, když chybí jakékoli odůvodnění změny Komunikace z místní na pěší a cyklistickou komunikaci.

Navrhovaná změna Komunikace by naopak byla v rozporu s výše uvedenými zákonnými ustanoveními, když by podstatně, ne-li zcela, ochromila obhospodařování a tím i péči o dotčené lesní a zemědělské pozemky, což by se negativně odrazilo v degradaci přírodních a civilizačních hodnot přilehlých území, ochraně životního prostředí a zachování lesa.

Návrh ÚP je dále nesouladný s Politikou územního rozvoje České republiky, schválené Vládou ČR dne 20. Července 2009 (dále jen „Politika“). Z kap. 2 Politiky republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývají pro území obce tyto požadavky:

(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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblasti, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os.

(27) Při územně plánovací činnosti stanovit podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Výše uvedené požadavky Politiky jsou návrhem ÚP zcela ignorovány a v rozporu s nimi vede navrhovaná změna využití Komunikace k degradaci hospodářského rozvoje dotčeného území (zejm. lesních a zemědělských pozemků dopravně obsluhovaných předmětnou komunikací); zhoršení, ne-li úplnému zamezení dostupnosti předmětných území; k omezení prostupnosti krajiny a v neposlední řadě vede ke zhoršení výkonu sítě osobní i nákladní silniční dopravy.

Návrh ÚP je dále nesouladný i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011), které byly schválené zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 (usn. Č. 4-20/2011/ZK) (dále jen „Zásady“). Z kap. 1 Zásad „Stanovení priority územního plánování kraje pro zajištění URŮ“ vyplývají tyto požadavky:

(07) písm. g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Předmětná Komunikace představuje historickou (viz mapa z 19. století) a nenahraditelnou možnost dopravní obslužnosti (zejména při odvozu dřeva) výše uvedených lesních pozemků účastníka i ostatních vlastníků a uživatelů přilehlých pozemků, jedná se tedy o tzv. nezbytnou komunikační potřebu. Vlastníkům lesa je lesním zákonem stanovena celá řada zákonných povinností směřujících k zachování lesa a jeho obnově, k jejichž naplňování je zcela nezbytná těžká technika, zejména nákladní vozidla.

Předmětná Komunikace je využívána nákladními vozidly výhradně k dopravní obslužnosti lesa a ke Komunikaci přilehlých zemědělských pozemků, což je zajištěno i uzamykatelnými závory na kraji lesa.

K blízkosti dětského hřiště účastník uvádí, že s ohledem na zákonná ustanovení je těžba dřeva a s tím spojený provoz nákladní dopravy uskutečňován v období vegetačního klidu, tedy zejména v průběhu zimy (cca 40× za celou zimu) a méně již v druhé půli podzimu (cca 20× za celý podzim). V ostatních obdobích roku je provoz pouze sporadický. Jedná se tedy o období roku, kdy dětské hřiště není s ohledem na teplotní a ostatní povětrnostní vlivy využíváno. Nákladní automobily s ohledem na šířku silnice a zejména jí lemující stromy projíždí daný úsek pomalu a obezřetně. Nadto je dětské hřiště využíváno zcela minimálně i v ostatních částech roku, a to zejména s ohledem na jeho nešťastné umístění v méně obydlené části obce za hlavní silnici č. 101, kterou je nutné při cestě na dětské hřiště téměř vždy překonat.

Pokud je účastníkovi známo, na předmětné Komunikaci nikdy nedošlo k žádné dopravní nehodě.

Účastníku tedy není jasný význam, který má změna charakteru Komunikace mít – majitelům lesů i zemědělcům obhospodařující přilehlé pozemky je ze zákona (jedná se dokonce o jedno ze základních ústavních práv) nutno vjezd po předmětné Komunikaci z důvodu dopravní obsluhy předmětného lesního a zemědělského komplexu povolit. Naproti tomu nikdo jiný než majitel lesa či zemědělec obhospodařující přilehlé zemědělské pozemky nemůže předmětnou Komunikaci z důvodu neprůjezdnosti – zamykatelné závory na kraji lesa a umístěná dopravní značka č. B 11 – zákaz vjezdu všech motorových vozidel, která ještě umocňuje zákaz jezdit a stát s motorovými vozidly v lese uložený § 20 odst. 1 písm. g) lesního zákona (dle odst. 3 předmětného ustanovení se předmětný zákaz nevztahuje na činnosti, které jsou prováděny při hospodaření v lese) – fakticky využít.

V případě přijetí ÚP v navrhovaném znění dojde k nepřiměřeným dopadům na veškeré vlastníky dotčených pozemků.

Přijetí návrhu ÚP by bylo dále v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů vyjádřených správním řádem.

Dle § odst. 1 SR „Správní orgán postupuje v souladu se zákony a ostatními právními předpisy, jakož i mezinárodními smlouvami, které jsou součástí právního řádu (dále jen „právní předpisy“).“

Dle § 2 odst. 3 SR „Správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (dále jen „dotčené osoby“), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.“

Dle § 2 odst. 4 SR „Správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, (...)“

Dle § 6 odst. 2 „Správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje.“

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

ÚP je v souladu s platnou legislativou, dle § 18 stavebního zákona dbá zejména na veřejný zájem. Ten je v případě Komunikace vyjádřen zájmem obce Zlatá zajistit svým občanům alespoň minimální přístup do krajinného rekreačního zázemí, v tomto případě k lesu. Jiný vhodný přístup k těmto lesním plochám se v řešeném území nenachází. Obci velmi chybí zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel. Tento veřejný zájem také uvádí pořizovatel v zadání územního plánu. Projektant prověřil a odborně navrhl. Má se tedy za to, že návrh pěší komunikace k lesu a posílení rekreační funkce této komunikace je právě vyjádřením řešení veřejných zájmů. Takto jsou chráněny a rozvíjeny přírodní hodnoty území ve veřejném zájmu, jak je uloženo ustanovením § 18 stavebního zákona.

Ochrana lesních ploch dle § 13, 14 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“), je v návrhu ÚP zajištěna, o žádné omezení lesa se nejedná, natož o zmiňovanou rekultivaci.

V připomínce se dále uvádí, že návrh ÚP postrádá komplexní odůvodnění přijatého řešení, tedy odůvodnění určení Komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu. Návrh ÚP ve své textové části

obsahuje kapitolu o komplexním odůvodnění přijatého řešení. Odůvodnění v této části bylo ještě v Upraveném návrhu 2015 doplněno o zdůvodnění určení Komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu, přestože je tento úkol jasně zmíněn ve schváleném zadání ÚP a Návrh ÚP 2014 na tuto skutečnost reaguje.

Návrh Komunikace neznemožní obhospodařování dotčených lesních pozemků vlastníka. Přístup na tyto pozemky je zajištěn i z jiných katastrů, Komunikace není klíčová pro přístup k pozemkům, jejich obhospodařování je tedy i nadále možné. Řešení ÚP neznemožňuje vjezd na pozemky podatele, pouze mění kategorii Komunikace, aby byla přívětivější především pro chodce a cyklisty, kteří mají zájem les využívat jako rekreační zázemí obce, toto je veřejným zájmem v souladu s § 18, 19 stavebního zákona a body (20a), (22), (23) PÚR ČR.

Pozn.: Podatel následně podal v rámci projednání Upraveného návrhu 2015 námitku obdobného obsahu (námitka však dále oproti výše uvedené připomínce obsahuje i další textové body).

Vyhodnocení této části připomínky je totožné s vyhodnocením příslušných částí textu námítky.

Nad rámec textace podané námítky obsahuje tato připomínka pouze citace ze správního řádu ve své závěrečné části. Podatel však neupřesňuje, v čem spatřuje porušení citovaných ustanovení správního řádu, proto nelze tuto část vyhodnotit.

Připomínka:

Ad 2 – zmatečnost, nepřezkoumatelnost a vnitřní rozpornost

Jak již bylo konstatováno výše, návrh ÚP neobsahuje komplexní zdůvodnění přijatého řešení, když chybí jakékoli odůvodnění změny Komunikace z místní na pěší a cyklistickou komunikaci. Právě uvedené činí návrh ÚP nepřezkoumatelným.

Textová část návrhu ÚP v kap. 6.1., odst. 5 Komunikace uvádí: „Plochy, u kterých nemohou být všechny budoucí parcely obslouženy ze stávajících nebo navržených veřejných prostranství s komunikacemi, budou doplněny v návazných řízeních o další místní, příp. účelové komunikace.“

a dále v kap. 4.1.7. Účelové komunikace v krajině, průchodnost krajiny: „Stávající systém účelových komunikací v krajině bude zachován a doplněn následujícími komunikacemi:

- ku 1 – obnova zaniklé účelové komunikace směr Sluštice,
- ku 2 – obnova zaniklé účelové komunikace, směr Škvorec,
- ku 3 – obnova zaniklé účelové komunikace, jihozápadní segment.
- ku 4 — obnova zaniklé účelové komunikace, směr Trebohostice.

Po těchto komunikacích bude veden jak provoz zemědělské (příp. lesní) techniky, tak provoz pěší a cyklistický (zajištění průchodnosti krajiny). Další účelové komunikace v krajině je možno budovat ve všech druhých ploch s rozdílným způsobem využití.“

Schéma dopravní infrastruktury A4 v návrhu ÚP (Tato součást návrhu ÚP není na elektronické úřední desce obce Zlatá zveřejněna!) obsahuje obnovenou účelovou komunikaci ku 3 a jedinou ve stávajícím návrhu ÚP zachycenou účelovou komunikaci v jižním segmentu. Návrh ÚP je s ohledem na výše uvedené zmatečný a vnitřně rozporný, když předmětné účelové komunikace mají navazovat na Komunikaci, která má být přeměněna z místní na pěší a cyklistickou komunikaci, což je zcela nesmyslné, když po na Komunikaci navazujících účelových komunikacích má být veden provoz zemědělské (příp. lesní) techniky.

Další zmatečností a vnitřním rozparem návrhu ÚP je deklarované zachování a doplnění stávajícího systému účelových komunikací a na druhé straně neodůvodněná přeměna Komunikace na komunikaci pro pěší.

Rovněž ustanovení textové Části návrhu ÚP str. 9 odrážka – „kp 9 — změna místní komunikace na pěší a cyklistickou komunikaci, zpřístupnění lesů jižně od řešeného území“: právě uvedenou část návrhu ÚP považuje účastník rovněž za zmatečnou, když již za stávajícího stavu jsou lesy jižně od řešeného území (Babický les) zpřístupněny prostřednictvím Komunikace a k žádné změně ve zpřístupnění s ohledem na pěší a cyklistický provoz nedochází.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se vyhovuje z části.

Podatel poukazuje na zmatečnost či rozpornost. Důvodem jsou zřejmě některé slovní formulace uvedené v Návrhu ÚP 2014, které mohly být při vytržení z kontextu nepřesně pochopeny, třebaže v celkovém kontextu je smysl změny v území jasný. Projektant proto prověřil odkazy na komunikaci v ploše VP 12 s trasou kp 8 v textové i grafické části včetně odůvodnění a upravil formulace tak, aby do budoucna nemohlo být pochyb o nastaveném režimu komunikace.

Připomínka:

Ad 3 – disproporčnost

Účastník považuje návrh ÚP (změnu předmětné Komunikace) za šikanózní a svévolný zásah do práv vlastníků dotčených pozemků, který velmi podstatně ztíží, ne-li znemožní efektivní hospodaření v lesích a v přílehlých zemědělských pozemcích, a to zcela v rozporu s Ústavou zaručenými základními právy, lesním zákonem, zákonem o silničním provozu, Politikou, Zásadami i základními zásadami činnosti správních orgánů vyjádřených správním řádem. Navrhovaný ÚP je mimo jiné i v rozporu s principy dobré správy, zásady objektivnosti a služby veřejnosti. Takové jednání by pak nešlo označit jinak, než jako libovůli v rozhodování správního orgánu. Účastník konečně spatřuje návrh ÚP za rozporný s principem přiměřenosti. Zásada proporcionality (přiměřenosti) veřejnoprávní regulace spočívá v tom, každý zásah do výkonu vlastnických práv by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. To v případě předmětného návrhu ÚP není splněno.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Změny v území nejsou navrženy svévolně (šikanózně, libovolně apod.), ale vycházejí ze zjištěného stávajícího stavu území, který zahrnuje stávající technický stav komunikace a rozsah a způsob jejího užívání podatelem. Výsledné zjištění – komunikace neodpovídá svými technickými parametry provozu, který je na ní realizován – vede obec k požadavku omezení provozu v kategorii těžké nákladní dopravy. Že se tato změna dotýká právě podatele, je dáno tím, že právě podatel užívá komunikaci nevhodným způsobem.

Míra zásahu (omezení provozu) odpovídá míře překročení vhodného užívání komunikace: nevylučuje se veškerá nákladní doprava, ale pouze těžká nákladní doprava. Přesné vyčíslení omezení je již věcí organizace dopravního provozu, který není předmětem územního plánování.

1.10. Ing. Stanislav Novotný, adresa podatele neuvedena

Datum podání: 4. 1. 2015, datum doručení: 7. 1. 2015

Č.j. 831/2015-140

Připomínka:

1) Textová část Odůvodnění územního plánu (61 stran textu)

a) Pravopisné chyby.

- Na straně 6 v Odstavci „Konzultace na OÚ Zlatá 16. 10. 2007; 5. 2. 2014, 1. 4. 2014“ má být za „2007“ čárka, nikoli středník.
- Na straně 19 v Části 2.2.2. i ve větě „V řešeném území ...(doplnění ploch zeleně, rozvoj technická infrastruktura)“ má být správně „technické infrastruktury“.
- Na straně 20 ve větě „Základním problémem obce v současné době je, a zvláště do budoucna také bude sladit vzájemné protichůdné tendence a záměry...“ chybí čárka slovem „bude“.
- Na straně 21 je v první odrážce „zabránit živelné obytné zástavbě území, které je díky umístění v blízkosti Praha považováno za atraktivní obytné území,“ má být správně „Prahy“.
- Na straně 24 nejsou za odrážkami v části 2.4.2. čárky a za poslední odrážkou tečka.
- Na straně 44 ve větě „V obci se nachází ČOV na které budou čistěny odpadní vody z celé obce, kapacita 1250 EO.“ chybí čárka před slovy „na které“.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se vyhovuje. Překlepy byly opraveny, avšak některé texty byly následně v průběhu dalších etap pořizování ÚP (v Upraveném návrhu 2015, Upraveném návrhu 2017 a Upraveném návrhu 2020) změněny a jsou již neaktuální.

Připomínka:

b) Připomínky k jednotlivým částem dokumentu „Odůvodnění ÚP“:

Celý dokument je evidentně psán v roce 2013 a pro rok 2014 byl jen drobně doplněn. Jinak by jistě tabulka o rozvoji obce nekončila rokem 2012 ale rokem 2013, a také údaj o stávajícím počtu obyvatel by nebyl vztažen k 1. 1. 2013, jak je uvedeno v části F.2.1., ale k 1. 1. 2014.

Moje připomínka – aktualizovat dokument o data z let 2013/2014.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se vyhovuje z části. Textová část návrhu ÚP se v průběhu jednotlivých etap pořizování ÚP neustále aktualizuje, a to jak v oblasti počtu obyvatel, tak z hlediska zjištěného stavu území, vymezení hranice zastavěného území a dalších skutečností. Demografické údaje jsou přejímány z databázi ČSÚ, avšak údaje bývají zveřejněny ve veřejně přístupných databázích se zpožděním cca 1 rok. Proto bude mít vždy vyhodnocení vývoje v této oblasti cca roční zpoždění.

Připomínka:

V kapitole 2.1.3. na straně 7 jsou uvedeny „Oborové podklady“, kterých zpracovatelé vycházeli. V části „Vodní hospodářství“ chybí jakýkoli odkaz na doklad nebo protokol o provedených měřeních kvality a vydatnosti nových vrtů, označovaných dále v textu jako V1, V2 a V3, včetně informace, kdy a kým byly testy (hydrologické průzkumy) vykonány. Kapacita těchto vrtů je v návrhu dalšího rozvoje obce uváděna jako jeden z předpokladů pro navýšení počtu obyvatel. Kapacita současného vodního zdroje v podstatě žádné navýšení počtu obyvatel neumožňuje. A navíc se v oblasti „Vodních zdrojů“ v části 4.2.2. uvádí, že „Stávající vodní zdroje nevyhovují hygienickým předpisům, mají azbestocementové výpařnice.“ O jaký protokol je toto tvrzení opřené? Je-li pravdivé, jak může obec disponovat povolením k distribuci pitné vody?

Moje připomínka – doplnit do oborových podkladů odkazy na dokumenty, ze kterých zpracovatel vycházel, a prověřit pravdivost tvrzení o kvalitě pitné vody. Pro další rozvoj obce je zvýšení kapacity vodního zdroje jeden z nutných předpokladů a není vůbec jasné, kdo potenciální nové vrty zaplatí. Není definován ani časový horizont, ve kterém by se to mohlo stát, a z toho plyne můj údiv nad větou na straně 18, že se nepožaduje etapizace. Zdálo by se mi logické, aby další výstavba RD byla povolena až ve třetí etapě, v první etapě se vyřešila voda a kanalizace, ve druhé veřejná infrastruktura, jak pro stávající zástavbu, tak i pro tu budoucí. Navrhuji zvážit etapizaci výstavby RD v závislosti na výstavbě veřejné infrastruktury zmiňované v územním plánu.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se vyhovuje z části. Textová část odůvodnění na úseku zásobování pitnou vodou byla upravena. S ohledem na obecním úřadem průběžně prováděné úpravy v oblasti vodního hospodářství byly naopak vypuštěny některé údaje včetně citovaných detailů materiálového provedení, protože se netýkají územního plánování a průběžně dochází k jejich změnám.

Případný návrh etapizace ve smyslu požadovaném podatelem – nejprve technická infrastruktura, pak ostatní veřejná infrastruktura, potom plochy bydlení – by byl de facto stavební uzávěrou pro veškerou obytnou výstavbu, jejíž uvalení na celou obec by bylo velmi problematické jak z hlediska stavu a vývoje obce, tak z hlediska projednatelnosti takového řešení.

Připomínka:

V kapitole 2.1.3. na straně 7 v Části „Spoje“ chybí jakékoli odkazy na dokumentaci provozovatelů mikrovlnných (MW) spojů, jsou zde jen zmíněny podklady pro trasy místních sdělovacích vedení. Z toho potom vyplývá i to, že na výkrese A.6 jsou zobrazeny dva MW spoje, jeden v severní části zasahuje jen okraj řešeného území, ale druhý protíná celé území obce od jihu k severu. To bude jistě pro zastavovanou území důležitá podmínka. Chybně je tak v části 4.2.7. „Elektronické komunikace“ na straně 33 uvedeno, že „Nad územím jsou vedeny trasy MW spojů společnosti Vodafone – okrajově v severní části území.“

Moje připomínka – nebyla provedena komplexní analýzy MW spojů. Provéřit MW Spoje a v textové části doplnit i spoj protínající celou obec, aby byla textová dokumentace v souladu s výkresovou dokumentací.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Nad územím obce jsou vedeny pouze lokální trasy MW spojů mobilních operátorů, které nemají vliv na podmínky výstavby (vedou ve výškách, které neovlivní zástavbu). Vzhledem k tomu, že trasy spojů se mohou průběžně v čase měnit mnohokrát za dobu existence ÚP, byly veškeré zákresy z ÚP odstraněny jako detail nad rámec územního plánování.

Připomínka:

V Části 2.1.1. (16) na straně 8 „Politika územního rozvoje“ je uvedeno: „Vzhledem k blízkosti hlavního města nelze při určení cílové velikosti obce vycházet z demografického vývoje (je zde vysoký přetlak imigrace), ale pouze z únosnosti rozvoje území – navržen rozvoj území přiměřený kapacitám veřejné infrastruktury.“

Moje poznámka – jaké jsou tedy očekávané a navrhované kapacity veřejné infrastruktury, aby uspokojily stávajících cca 260 obyvatel a následně cílových 875 – 1154 obyvatel (údaj uvedených na straně 42)?

Řešení a odůvodnění připomínky:

Nejedná se o připomínku, ale dotaz. Kapacity veřejné infrastruktury (aktualizované v jednotlivých etapách pořizování ÚP) jsou uvedeny v kap. E.4.2. (technická infrastruktura – vodní hospodářství) a F.2.3. (občanské vybavení) Textové části Odůvodnění. Technická infrastruktura v oblasti energetiky není závislá na místních zdrojích a je předmětem komerčních vztahů, proto není bilancována.

Připomínka:

V Části F.2.3 „Limitující kapacity veřejné infrastruktury“ se při výpočtu potřeb pracuje s termínem „upravený“ počet obyvatel. Jak může tak zásadní dokument, jako je Územní plán, pracovat s „upravenými“ čísly? Počet obyvatel, stávající i budoucí, podléhá nějakým „opravným“ koeficientům? Nicméně i pro uměle snížená čísla o počtu obyvatel vyplývá potřeba mateřské školy o minimálně dvou třídách (výpočet na straně 44), reálně, i s přihlédnutím k nedostatku míst v MŠ i v okolních obcích, spíše o třech. A jak řeší tuto potřebu územní plán? Navrhuje umístit MŠ na plochu OV 3. Na této ploše je však na parcele 214/2 plánován nový obecní úřad. Zbývající plocha na sousedním pozemku 218/5 je, po odečtení plochy pro VP 14, cca 2000 m². Při potřebě cca 35 m² na jednoho žáka by zastavěním celé této plochy, a to jistě není technicky možné, mohla mít MŠ kapacitu 58 dětí – bez zahrady, hřiště a dalších venkovních prostor! Reálně se na plochu OV 3 vejde jednotřídní mateřská škola s malou zahradou a hřištěm. To je tak akorát pro stávající počet obyvatel a neumožňuje to žádný nárůst počtu dětí do budoucna v 168 nově plánovaných rodinných domech! Dalším problémem, se kterým se minulý zastupitelstvo v návrhu územního plánu nevypořádalo, je ten, že pozemek 218/5, na kterém má stát veřejná infrastruktura (MŠ), není v majetku obce a v územním plánu není zařazen mezi pozemky, pro které by obec požadovala předkupní právo, viz část 8 ÚP.

Moje připomínka — přehodnotit záměr výstavby multifunkčního objektu (obecního úřadu) na pozemku 214/2 a uvažovat o opravdu multifunkční budově, které by mohla spojit funkce obecního úřadu, mateřské školy a prostoru pro služby (lékař, pošta apod.) a tu umístit v rámci plochy OV 3 bez ohledu na hranice stávajících pozemků. Pro plochu OV 3, o které se v ÚP hovoří jako o centru obce, zpracovat podrobnější studii o využití této plochy. Parkoviště například umístit do pozemku sousedícího s komunikací II/101 (214/2) apod. Zařadit pozemky, které v ploše OV 3 nejsou v majetku obce, mezi pozemky, na které obec uplatní předkupní právo. Dále prosím o vysvětlení pojmu „upravený počet obyvatel“ a odkaz na právní předpis, podle kterého se tak děje.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Podatel nemá důvod k pohoršení. „Upravený počet obyvatel“ není technickým termínem, nejde o žádný koeficient, natožpak o „uměle snížená čísla“, což je při pečlivém přečtení kapitoly zřejmé; jde pouze o běžný slovní obrat vyjadřující jednoduchý logický úsudek o skutečném počtu obyvatel zatěžujících a využívajících veřejnou infrastrukturu. Je zde uvedeno, že: „Upravený počet obyvatel zahrnuje nejen obyvatele hlášené, ale odhad skutečného počtu, tj. včetně těch nehlášených, přičemž se vychází z počtu stávajících rozestavěných domů a předpokládané obydlivosti.“ V území s dynamickým rozvojem je takové hledisko nezbytné k zjištění skutečné zátěže.

Připomínka se stala vývojem návrhu ÚP v dalších etapách neaktuální. V Upraveném návrhu 2020 již na p.p.č. 214/2 není občanské vybavení uvažováno a taktéž byly zrušeny plochy OV 2 a OV 3

z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu ochrany ZPF a z důvodu změn záměrů obce. Nově je pro občanské vybavení uvažována plocha OV 1, která byla vymezena na úkor části plochy SO 22. Plocha je zařazena jako veřejně prospěšná stavba k předkupnímu právu.

Skutečné výsledné využití uvedené plochy bude záviset na finančních možnostech obce a případných dotačních titulech.

Připomínka:

V části 2.1.1. (16) Politika územního rozvoje je dále uvedeno: „Změny v území navržené v ÚP se primárně soustřeďují na zvyšování kvality života stávajících obyvatel (zahrnuje již vydaná územní rozhodnutí) před vymezováním rozsáhlých obytných ploch pro nové obyvatele.“ Jaké jsou tedy ty zvyšované kvality života stávajících obyvatel před vymezováním obytných ploch pro nové obyvatele?

Moje připomínka – pro stávající obyvatele se kvalita života vůbec nezvyšuje: umísťuje se školka na soukromý pozemek, o výstavbě školy, ačkoli její potřebu o velikosti 4 – 6 tříd uvádí výpočet na straně 44, se ani neuvažuje, umísťuje se občanská vybavenost do plochy OV 2, která ale není přístupná po veřejné komunikaci, ani takovou drobnost, jako je zastávka autobusu, se nepodařilo v ÚP s konečnou platností umístit, pěší komunikace podle potoka k propojení nové a staré zástavby nebude možno realizovat bez odkoupení pruhů pozemků podél potoka, předkupní právo na jejich výkup však ÚP nepředpokládá, – s největší výzvou – tedy centrálním prostorem obce „v proluce lokality Zlatá I“ (plocha SO 19) se ÚP vůbec nevypořádal. Předpokládá zpracování „územní studie“ na toto území a definuje jen nejasné regulativy, předpokládá (dle tabulky na straně 39) výstavbu až 30 RD? Kladem je alespoň umístění přírodního koupaliště v ploše VH 1.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Nejedná se o věcnou připomínku. Je třeba upozornit, že územní plán není ani hromadným projektem, ani nemá moc prosadit ideální řešení tam, kde obec s minimálními finančními prostředky nevlastní žádné pozemky. „Namalovat“ ideální řešení je triviální záležitostí, takový územní plán však nemá žádnou účinnost, natož vymahatelnost. Územní plánování musí pracovat s reálnými předpoklady a možnostmi v území, třebaže nepovedou k nejlepšímu možnému řešení z hlediska urbanistického.

Plocha OV 2 byla v Upraveném návrhu 2020 z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu ochrany ZPF zrušena.

Připomínka:

V části 2.1.1. (24) na straně 10 je napsáno, že „Systém veřejné dopravy v obci je upraven návrhem doplnění zastávky veřejné autobusové dopravy.“ To není pravda. Ve výkresové části žádná zastávka nakreslená není a není také uplatněn žádný požadavek na veřejně prospěšnou stavbu či možnost uplatnění předkupního práva na pozemek pro tuto zastávku. Na straně 27 se v bodě 4.1.4. „Autobusová doprava“ uvádí: „Proto se navrhuje nová zastávka veřejné autobusové dopravy v západní části obce. Vzhledem k tomu, že přesná lokalizace není stanovena, není plocha pro zastávku vyznačena v grafické části.“ Dále je uvedena možnost realizovat zastávku v ploše SO 19, na kterou se má teprve (někdy v budoucnu) dělat územní studie! A kde je jistota, že taková studie bude?

Moje připomínka – zřejmě se autoři tohoto řešení domnívají, že postupně všichni obyvatelé odjedou do Prahy a už se nikdy nevrátí. Usuzuji tak z toho, že se nikde, ani náznakem, neřeší zastávka autobusu na druhé straně silnice (směrem od Prahy)! Navrhují problém vyřešit tím, že se rozhodne, kde zastávky budou. Nabízí se plocha SO 19, nebo SO 18 na jedné straně silnice a plocha OV 3 či SO 30 na druhé straně silnice a definovat umístění zastávek autobusu (v obou směrech) v územním plánu.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Nejedná se o věcnou připomínku. Zastávka autobusové dopravy je skutečně navrženou změnou v území. Návrh změny v území se neprojevuje jen „zákresem“, textová výroková část má stejné důsledky jako část grafická.

Zastávka není vymezena na konkrétním místě, protože bude součástí dalšího řešení plochy OV 1, oddělené v Upraveném návrhu 2020 od plochy SO 22 (dříve SO 19).

Zastávka bude realizována pravděpodobně uvnitř plochy v rámci veřejných prostranství jako točna a bude tak obsluhovat oba směry.

Požadavek: „Navrhují problém vyřešit tím, že se rozhodne, kde zastávky budou.“ nelze takto řešit, územní plán nemá žádnou moc změny prosadit a hledá proto různé cesty, které by mohly vést k cíli. Plocha OV 3 byla v Upraveném návrhu 2020 zrušena.

Připomínka:

V části 2.1.1. (29) na straně 11 je uveden požadavek, že je třeba „Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy.“ A vliv ÚP Zlatá je zmíněn jen krátkou větou: „Veřejná autobusová doprava je na území obce řešena.“. To je nic neříkající konstatování a navíc není úplné.

Moje připomínka – správně je: „Veřejná autobusová doprava je na území obce řešena nedostatečně a neumožňuje návaznost na další druhy dopravy.“

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Jedná se o kapitolu vyhodnocení splnění požadavků PÚR ČR, tj. vyhodnocení vztahu řešení k těmto požadavkům (je třeba uvést, zda dochází k změně v území či nikoli); vyhodnocení vztahu nelze naplnit stížností na (dle podatele) neuspokojivý stávající stav.

V Upraveném návrhu 2015 bylo vyhodnocení rozšířeno v kap. E.4.1.4. Textové části odůvodnění.

Připomínka:

Na straně 28 je v bodě 4.1.4. uvedeno: „Dále obsluhu území zajišťuje linka č. 286423 Úvaly žel.st. – Škvorec – Doubravčice se zastávkou „Škvorec – rozc. Zlatá“, která se nachází za hranicí obce, avšak v dobré docházkové vzdálenosti (cca 450 m od návsi).“

Moje připomínka – toto může napsat jen někdo, kdo tento spoj nikdy nepoužil, protože k této zastávce nevede žádná cesta, a tak se musí použít frekventovaná silnice II/101. A kdyby si zpracovatel zapíchl do uvedeného místa kružítka a opsal izochronu docházkové vzdálenosti 5 minut (což by ve výkresové části být mohlo), jako to udělal u dnešní zastávky u obecního úřadu, tak by zjistil, že zastávka je použitelná pro méně než 5 % zastavěného území! A je vzdálena od návsi (objekt pohostinství, což ovšem není zdaleka střed obce) 606 metrů, nikoli 450, jak uvádí výše citovaný odstavec. A co na to nový ÚP? Žádnou komunikaci k této zastávce neřeší.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Uvedená zastávka existuje a je možné ji využít, třebaže ne pohodlně – nižší využitelnost nemůže být důvodem k popírání skutečnosti. Přesná vzdálenost je otázkou, odkud kam bylo měřeno, a je pro posouzení existence zastávky bezpředmětná.

Přístup pro pěší k zastávce je zatím nedostatečný, ale v případě vybudování navržené komunikace [kp 7 se smíšeným provozem pro pěší a cyklisty](#) podél silnice by byla obsluha zastávky pro pěší možná po této komunikaci. [Její realizace je však závislá na vůli sousední obce Škvorec, na jejímž území se převážná část trasy nachází.](#)

Připomínka:

Dále se uvádí v bodě 4.1.2. (11h) na straně 14, že „Rozvoj obce vychází z blízkosti Prahy a z dobrého stávajícího spojení obce s Prahou v systému PID. Veřejná infrastruktura obce bude nadále zlepšována a doplňována.“

Moje připomínka – výše citovaná zastávka autobusu 423 návaznost různých druhů dopravy neřeší, a k vyřešení problému dopravní obslužnosti a k návaznosti autobusové dopravy na vlakovou či PID v územním plánu navrhuji umístit dvě kruhové křižovatky. Jedna u křížení silnice II/101 a kp 9 u levého jižního vjezdu na plochu SO 19 (u lip), tím se současně pořeší problém nazývaný DS 1. Tato křižovatka by umožnila, aby do vsi mohl zajíždět autobus linky 423, a mohl se na této kruhové křižovatce otočit zpět na svou trasu. To by vyřešilo dopravu směrem na město Úvaly a navázalo by obec na vlakovou dopravu na trati Praha – Český Brod. Také by to zásadním způsobem zpomalilo auta přijíždějící od západu do obce, zatímco narovnání zatáčky řešením DS 1 umožní průjezd ještě vyšší rychlostí. Druhou křižovatku řešenou jako kruhový objezd navrhuji u připojení komunikace ku 4 na silnici II/101 v místě protilehlém k nájezdu do lokality Zlatá II. Tato křižovatka by umožnila, aby do obce mohl zajíždět autobus linky 303, případně 330, a mohl se na této kruhové křižovatce otočit zpět na svou trasu. To by vyřešilo autobusovou dopravu směrem na město Říčany, která není v současné době vůbec realizována a navázalo by to obec na pražskou PID v Klánovicích nebo na Černém Mostě. Také by to zásadním způsobem zpomalilo auta přijíždějící do obce od východu.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. V lokalitě u křížku je pro odstranění bodové závady na staré trase vymezena plocha DS 1 – rozšíření plochy pro křižovatku, cílem je odstranění bodové závady, např. umístěním okružní křižovatky, konkrétní technické řešení je však věcí návazných řízení. V druhé

zmíněné lokalitě ÚP okružní křižovatku nenavrhuje, ale v případě potřeby je možné ji umístit v rozsahu ploch DS a VP.

Připomínka:

V části 2.1.2. (07c) na straně 13 je napsáno, že „Územím je vedena stávající cyklotrasa po stávajících komunikacích.“

Moje připomínka – není to pravda a je tu rozpor s tvrzením v kapitole 4.1.6. Žádná stávající cyklotrasa obcí dnes neprochází, a je to tak i správně konstatováno v části 4.1.6. na straně 28: „Územím neprochází žádná značená cyklotrasa ani cyklostezka.“ Navrhuji výše citovanou větu z ÚP vypustit.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Pojmem „vedena“ zde byl myšlen návrh trasy. Formulace byla upravena v Upraveném návrhu 2015 na: „V území je navržena cyklotrasa z části po stávajících komunikacích, z části v souběhu se silnicí.“

Připomínka:

V části 2.1.2. (07g) na straně 14 je napsáno, že „Dopravní a technická vybavenost obce bude rozvíjena v souladu se stávajícími koncepcemi.“

Moje připomínka – toto tvrzení však nemá oporu v žádném odkazu na takovou koncepci v kapitole 2.1.3. „Oborové podklady – Dopravní infrastruktura“ na straně 7.

Moje připomínka – doplnit do ÚP odkaz na koncepci rozvoje dopravní a technické vybavenosti, existuje-li, aby se podle ní mohla obec rozvíjet, např. ve svém strategickém plánu.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Nejedná se o věcnou připomínku. Textace odůvodnění byla v Upraveném návrhu 2015 doplněna: „Dopravní a technická vybavenost obce bude rozvíjena v souladu se stávajícími koncepcemi krajské úrovně, např. např. Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje, Zonace Středočeské Integrované Dopravy (SID), Plán rozvoje vodovodů a kanalizací apod.“

Připomínka:

Jen poznámka: v části 3.2. na straně 25 je popsán rozvoj jednotlivých ploch. Trochu mě pobavil název některých lokalit, kdy se největší plocha v centru obce (SO 19), tvořící její přirozené geografické centrum s plochou téměř 48000 m² jmenuje „centrální proluka v ZÚ“ a plocha s mnohonásobně menší rozlohou (OV 3) se nazývá „nové centrum obce“. Je to tak logické a správné?

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínka se stala vývojem návrhu ÚP v dalších etapách neaktuální. V Upraveném návrhu 2020 byly zrušeny plochy OV 2 a OV 3 z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu ochrany ZPF a z důvodu změn záměrů obce. Nově je pro občanské vybavení uvažována plocha OV 1, která byla vymezena na úkor části plochy SO 22 (dříve SO 19).

Plocha SO 22 (dříve SO 19) spolu s nově doplněnou plochou OV 1 se nachází v zastavěném území jako plocha obklopená, není tedy pochyb o tom, že se jedná o proluku.

Připomínka:

V části 3.2. na straně 25 je popsán rozvoj „smíšené obytné plochy SO 24 až SO 29, rozestavěný areál developerské výstavby první část, vydané ÚR, spolu s ním vymezena plocha doplňkového veřejného prostranství VP 10 jak pro např. parkoviště, tak pro lavičky, zeleň, dětské hřiště apod.“

Moje připomínka – v části 2.1., kde jsou uvedeny dokumenty použité při tvorbě ÚP, však žádné ÚR pro toto území (SO 24 – 29) není citováno. Je to dáno mylnou informací, že se jedná o „rozestavěný areál – první část“. Správně má být „developerský projekt Zlatá II“, a příslušné ÚR (č.j. K/3716/08/SU/Bul) bude vhodné nastudovat a uvést v podkladech pro ÚP. Z tohoto ÚR je patrné, že na pozemcích 238/1, 347/8 a části pozemku 235/13 je umístěn park o rozloze 1400 m² a na části pozemku 235/13 je umístěno dětské hřiště o rozloze 1000 m². Žádné parkoviště. V tabulce číslo 1 na straně 38 má však plocha VP 10 jen 1990 m². Tak něco nehraje... Mě pozemky citované v ÚR dávají dohromady 2400 m². Navrhuji prověřit shodu návrhu ÚP s vydaným ÚR.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se vyhovuje. V rámci práce na etapě Upravený návrh 2015 bylo citované územní rozhodnutí získáno a prostudováno. Vztah textace ÚR ke grafické části dokumentace k ÚR však není triviálně propojitelný s ohledem na zmatečnost uváděných p.p.č. – viz podrobněji kap. E.4.4. Textové části Odůvodnění, kde je také uvedena identifikace pravděpodobného dopadu tohoto ÚR do území. Ve smyslu ÚR byly upraveny i jednotlivé zastavitelné plochy.

Připomínka:

V části 4.2.4. na straně 31 je popsán rozvoj zásobování teplem: „U stávající zástavby je navrhováno postupné omezování neekologických paliv, zejména hnědého uhlí.“

Moje připomínka – čím to bude nahrazeno ale ÚP neuvádí, protože na straně 33 v části 4.2.6. se zapomnělo na „starou obec“ a píše se: „Pro nové rozvojové plochy je navrhováno napojení na plynovodní síť v návaznosti na stávající středotlaké rozvody. Realizované neprovozované rozvody budou připojeny do plynovodního systému.“ Navrhuji doplnit do plynofikovaných ploch i území původní zástavby.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Nejedná se o věcnou připomínku. Znění této kap. (E.4.2.6.) bylo v Upraveném návrhu 2015 doplněno: „Pro stávající dosud nepřipojenou zástavbu i nové rozvojové plochy je navrhováno napojení na plynovodní síť v návaznosti na stávající středotlaké rozvody.“

Připomínka:

V části 2.3. na straně 44 je provedena bilance potřeb základní školy, ze které vyplývá okamžitá potřeba školy o 2 – 3 třídách s cílovým stavem 4 – 6 tříd. A dále se píše: „Obec v současné době nepředpokládá výstavbu základní školy, v rámci vymezených zastavitelných ploch pro občanské vybavení však není vyloučena možnost zřízení základní školy např. pro 1. stupeň. Pro případný rozvoj školství je v ÚP vymezen dostatečný prostor, například plocha OV 2 v rozsahu 2,8189 ha při 35 m² pozemku na jednoho žáka představuje kapacitu pro 805 dětí. Tato kapacita plochy převyšuje potřebu.“

Moje připomínka – ve výkresové části žádná škola zakreslená není a není také uplatněn žádný požadavek na veřejně prospěšnou stavbu v ploše OV 2, nebo možnost předkupního práva k alespoň části pozemků pro výstavbu školy, protože pozemky OV 2 nejsou v majetku obce. Také je tato lokalita špatně dopravně přístupná – jedinou cestou skrz zástavbu v plochách SO 21, SO 22 a VP 9 bude denně projíždět plno aut rodičů i zaměstnanců školy. Navrhuji umístit školu alternativně na část plochy SO 19 v sousedství největší zelené plochy VZ 2.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínka se stala vývojem návrhu ÚP v dalších etapách neaktuální. V Upraveném návrhu 2020 byly zrušeny plochy OV 2 a OV 3 z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu ochrany ZPF a z důvodu změn záměrů obce. Nově je pro občanské vybavení uvažována plocha OV 1, která byla vymezena na úkor části plochy SO 22 (v době podání označené SO 19), čímž došlo k naplnění intence připomínky.

Připomínka:

V části 2.4. na straně 45 je definován zájem obce jako: „2) novou zástavbu realizovat v delším časovém horizontu (např. 20 let) tak, aby rozsah veřejné infrastruktury obce mohl reagovat na vývoj území (místní komunikace, inženýrské sítě, kapacita ČOV, kapacita předškolního zařízení, rozsah ploch zeleně v obci apod.) a aby byl nabídnut dostatečný časový prostor pro soužití obou skupin obyvatel.“

Moje připomínka – jakými nástroji lze tento požadavek splnit, když ÚP nepředpokládá žádnou etapizaci, která by umožnila stanovit pořadí zastavování jednotlivých ploch pro bydlení až po vybudování veřejné infrastruktury? Je vůbec možné, po vydání této verze ÚP, regulovat výstavbu dalších 168 RD a navázat ji na veřejnou infrastrukturu, cesty, zeleň apod. bez etapizace? Navrhuji stanovit v ÚP etapy výstavby.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Obec se po zvažování možností přiklonila k nevymezení etapizace. Případný návrh etapizace ve smyslu požadovaném podatelem by byl de facto stavební uzávěrou pro veškerou obytnou výstavbu, jejíž uvalení na celou obec by bylo velmi problematické jak z hlediska stavu a vývoje obce, tak z hlediska projednatelnosti takového ustanovení.

Připomínka:

Na závěr.

Největším zklamáním je pro mě kapitola 2.2.1 na straně 43. Zde se konstatuje ta „nemilá realita“, která nás potkala, tedy, že se počet obyvatel za 7 let zvýšil o 300%! A přesto, že se na straně 44 uvádí, že přirozený přírůstek obyvatel, který umožňuje dostatečný časový a organizační prostor pro srůstání starousedlíků a přistěhovalců, je jen 4 – 5 % ročně, počítá Váš návrh zadání územního plánu s každoročním přírůstkem 16 – 20 %, (15,6 – 24,7 obyvatele ročně po dobu dalších 20 let)!!! A tím se vysvětluje nebo omlouvá „potřeba“, aby se v katastru obce vystavělo dalších 168 domů!!! Pokud by se měla dodržet zásada přirozeného přírůstku uvedeného na straně 44, tak by to znamenalo povolit jen 50 domů na nejbližších dvacet let! I to je dost, ale asi by to infrastruktura obce zvládla, a možná by se podařilo narovnat vztahy a problémy nahromaděné za posledních 7 let. Při zachování současného tempa povolování nových staveb na dalších dvacet let se s tímto problémem, na který mimo jiné poukazuje i kapitola o „sociálním pilíři“ v ÚAP ORP regionu Brandýsko (v Rozboru udržitelného rozvoje území patří obce Zlatá mezi 6 nejhůře hodnocených obcí z 58), nikdy nevypořádáme.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Problematiku rozvoje obce nelze vztáhnout pouze k demografickému vývoji území. Obec se nachází dle PÚR ČR v rozvojové oblasti OB1 Praha, tj. v těsné blízkosti Prahy, kde nelze omezit vývoj pouze na přirozený přírůstek – na území obce jsou neustále vyvíjeny rozvojové tlaky zvenčí. ÚP je tak vždy kompromisem mezi možnostmi území a potřebami (zahrnujícími i zmíněné tlaky vnější), kterýžto kompromis nikdy neuspokojí ani jednu ze stran (starousedlíci × zájemci o výstavbu).

Připomínka:

K realizaci tohoto ÚP se předpokládá zábor 25 ha orné půdy, z toho 17 ha té nejlepší, ve třídě I. O té se na straně 50 píše: „Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo mírně sklonitých, které je možno odejmout ze ZPF jen výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.“ Tak mi to nějak hlava nebere...

Řešení a odůvodnění připomínky:

Není vyjádřen žádný požadavek. Z principů ochrany ZPF vyplývá, že přednostně se zabírá ZPF v zastavěném území z důvodu ochrany nezastavěného území a zajištění hospodaření na zemědělskou technikou obdělávatelných celcích. Významná část záborů se nachází v zastavěném území (v Upraveném návrhu 2020 je to cca 9,44 ha). U několika dalších ploch je vydáno územní rozhodnutí, které je neopominutelných podkladem pro tvorbu ÚP, tedy o záboru tohoto ZPF již bylo rozhodnuto a ÚP nemůže tuto skutečnost změnit. Dalšími několika plochami je umístěno na ZPF horších tříd. U zbylých ploch bylo vydáno souhlasné stanovisko orgánu ochrany ZPF k Upravenému návrhu 2020.

Připomínka:

2) Textová část Návrh územního plánu (25 stran textu)

a) Pravopisné chyby:

- Na straně 4 dole, v odstavci „Urbanistické hodnoty“ má být za „podkovitá náves“ tečka.
- Na straně 6 v části 3.2. „Návrh rozvoje území“ jsou první odrážky správně oddělené středníky a u druhého seznamu jsou někde středníky, někde čárka, někde nic. Prosím sjednotit.
- Na straně 8 ve větě „Stávající systém místních komunikací v sídle bude doplněn následujícími komunikacemi, určeny jak pro provoz motorových vozidel, tak i pěší a cyklistický provoz:“ má být patrně „určenými“.
- Na straně 11 je v části 4.3 opět dvojitý seznam odrážek neoddělených čárkami a ukončenými tečkou.
- Na straně 14 nejsou za odrážkami v části „2) pro účely tohoto územního plánu se definují:“ oddělovací znaménka – čárky a za poslední odrážkou tečka.
- Na straně 15 chybí v části formátovaného textu:
„7) Struktura zástavby: V zastavěném území: rostlá nebo bodová
V zastavitelných plochách: bodová“
tečky za větami.
- Na stranách 16 – 23 téměř ve všech odstavcích chybí oddělovací znaménka v odrážkami formátovaném textu. Doplnit čárky a za poslední odrážkou tečku.
- Na straně 25 je chybně uvedena velkým písmenem „T“ odrážka s textem „Textová část územního plánu“.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Překlepy byly opraveny, některé připomínky jsou však nepatřičné. Další z citovaných textů byly následně v průběhu dalších etap pořizování ÚP (v Upraveném návrhu 2015, Upraveném návrhu 2017 a Upraveném návrhu 2020) změněny a jsou již neaktuální.

Připomínka:

b) Připomínky k jednotlivým částem dokumentu:

V kapitole 4.1.2. Silniční doprava na straně 8 je zmíněno „Křížení tras silnic DS 101 a DS 102 s dalšími územními prvky“. V tomto výčtu není uvedena ku 4, cesta do Třebohostic.

Moje připomínka – doplnit do ÚP též křížení DS 101 / 102 s ku 4 a požadovat zajištění průchodnosti.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Ke křížení obou komunikací dojde mimo řešené území, ÚP nemůže ustanovit podmínky na území jiné obce.

Připomínka:

V kapitole 4.2.2. Kanalizace a čištění odpadních vod na straně 10 není vůbec zmínka o kanalizaci ve staré části obce a přitom jsou ve výkresové části zakresleny dvě ČSOV.

Moje připomínka – doplnit do ÚP řešení kanalizace pro starou obec.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. V textové části je uvedeno: „Obec bude řešit likvidaci odpadních vod veřejnou kanalizací zakončenou na stávající čistírně odpadních vod.“ Týká se to celé obce bez rozlišení.

Připomínka:

V kapitole 4.2.3. Zásobování plynem na straně 11 není vůbec zmínka o plynofikaci staré části obce.

Moje připomínka – doplnit do ÚP řešení plynofikace pro starou obec.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se vyhovuje. Znění této kap. (nyní 4.2.4.) bylo upraveno: „Pro stávající dosud nepřipojenou zástavbu i nové rozvojové plochy je navrhováno napojení na plynovodní síť v návaznosti na stávající středotlaké rozvody.“

Připomínka:

V kapitole 4.2.6. Elektronické komunikace na straně 11 nestanoví žádné požadavky na komunikační infrastrukturu v obci.

Moje připomínka – doplnit do ÚP řešení elektronických komunikací pro celou obec. Stanovit požadavek na připravenost zastavovaných lokalit na připojení k vysokorychlostnímu internetu.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Oblast elektronických komunikací se z hlediska veřejných zájmů týká jen omezeně. Tato oblast se v posledních desetiletích zcela privatizovala a je předmětem komerčních vztahů. ÚP s ohledem na více možností v území nepředurčuje tyto vztahy, které budou řešeny investory území, příp. obcí.

Připomínka:

V kapitole 4.2.7. Nakládání s odpady na straně 11 vůbec neřeší významnou část odpadů, a to biologický odpad.

Moje připomínka – doplnit do ÚP řešení bioodpadu např. vymezením plochy pro bioskládku.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Likvidace bioodpadů je obcí Zlatá řešena smluvně mimo území obce.

Připomínka:

V kapitole 4.4. Veřejná prostranství na straně 12 umožňuje ÚP v rámci plochy SO 19 vymezené veřejné prostranství o minimální výměře 2300 m² dělit na více dílů.

Moje připomínka – doplnit do ÚP možnost dělení na maximálně např. 4 díly. To vychází na čtyři plochy o rozměrech cca 24 × 24 m. Menší plochy nemají už asi praktický význam a formulace „možno dělit do více dílů“ může vést i k výkladu rozdělit plochu na 100 dílů po 5 × 5 m?

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Rozdělení na více dílů nevádí, protože ucelenou plochou veřejného prostranství v ploše SO 22 (dříve SO 19) je plocha VZ 1 (dříve VZ 2). Více menších ploch může být využito pro lokální dětská hřiště, zákoutí s lavičkami apod.

Připomínka:

V kapitole 6.1. odst. 6 Charakter zástavby – v celém území: na straně 15 ÚP uvádí, že „Dostavby v prolukách a v plochách navazujících na již existující zástavbu budou respektovat převažující charakter okolní zástavby (jako např. měřítko, hmoty, sklonitosti střech apod.); bude respektována stávající stavební čára tam, kde již existuje). V nově zakládaných ucelených lokalitách není charakter zástavby územním plánem omezen.“

Moje připomínka – doplnit do ÚP regulativy pro každou lokalitu a stanovit, že dostavby v prolukách a v plochách navazujících na již existující zástavbu i nově zakládané ucelené lokality budou respektovat převažující charakter okolní zástavby (jako např. měřítko, hmoty, sklonitosti střech apod.); bude respektována stávající stavební čára tam, kde již existuje).

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se vyhovuje z části. V Upraveném návrhu 2017 bylo pro nově zakládané ucelené lokality doplněno: „V nově zakládaných ucelených lokalitách bude charakter zástavby určen v územní studii.“

Připomínka:

Moje připomínka – navrhuji v kapitole 6.2.1. Občanské vybavení (OV) vypustit odrážku „stavby pro přechodné ubytování“.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se vyhovuje. V Upraveném návrhu 2015 bylo vypuštěno.

Připomínka:

V kapitole 6.2.5. Dopravní infrastruktura – silniční (DS) chybí požadavek na mimoúrovňové křížení koridoru s cestou ku 4 směrem na Třebohostice.

Moje připomínka – navrhuji doplnit do ÚP též křížení DS 101 / 102 s ku 4 a požadovat zajištění průchodnosti.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Ke křížení obou komunikací dojde mimo řešené území, ÚP nemůže ustanovit podmínky na území jiné obce.

Připomínka:

Na straně 25 je uvedena „Lhůta pro zápis územních studií do registru: 31. 12. 2019.“

Můj dotaz – co se stane, pokud nebude v této lhůtě územní studie zaregistrována? Jaký to má vliv na vydaný územní plán a zastavitelnost příslušné lokality? Kdo má tuto studii zpracovat, kdo ji schvaluje a kdo ji zaplatí?

Řešení a odůvodnění připomínky:

Nejedná se o věcnou připomínku, ale dotaz. V Upraveném návrhu 2017 byl údaj upraven na: „Lhůta pro zápis územních studií do registru: do 4 let od nabytí účinnosti ÚP.“

Pokud není ÚS pořizena v rámci stanovené lhůty, povinnost jejího zpracování pomine a s územím je nakládáno jako by zde uvedená povinnost nebyla ustanovena.

ÚS zpracovává autorizovaná osoba z vůle obce, na náklady obce, obec však může náklady následně uplatnit na tom, v jehož prospěch byla ÚS zpracována. Zadání formuluje a výslednou ÚS registruje pořizovatel.

1.11. Ing. Jana Mezihoráková, Zlatá 36, 250 83 Zlatá

Datum podání: neuvedeno

Č.j. neuvedeno – připomínka podaná po termínu

Pozn.: Podatelka podala ve fázi projednání Upraveného návrhu 2015 také námitku pod čj. 64200/2015-140 – viz kap. 2.5.

Připomínka:

Podatelka žádá o změnu trasování plochy VP 2 tak, aby mohlo dojít k přeparcelaci pozemků na ploše SO 12 způsobem umožňujícím zpřístupnění plochy SO 12 z plochy SO 13 nebo pomocí komunikace na západní straně pozemků na dotčených plochách.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínka je bezpředmětná.

Veřejné prostranství VP 2 vymezené v Návrhu ÚP 2014 bylo v **Upraveném návrhu 2017** zrušeno a sloučeno s plochou smíšenou obytnou SO 12. Původní plocha VP 1 byla rozdělena na dvě s novým označením VP 1 a VP 2. V Upraveném návrhu 2017 byly doplněny další podmínky využití plochy.

Pro lokalitu SO 12 je nově stanovena podmínka, že min. 15 % rozlohy musí náležet do veřejných prostranství, min. velikost parcel pro výstavbu bude plošně pro všechny plochy SO v obci stanovena na 1000 m². S tímto regulativem bude nutné počítat při případné přeparcelaci, která je momentálně možná.

Pořizovatel může připomínku podanou po termínu posoudit z věcného hlediska sám a k jejímu obsahu přihlídnout z titulu potřeby celkové koordinace řešení v území.

Připomínka:

Podatelka nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství VP 1, plochu žádá z návrhu ÚP vypustit.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Plocha VP 1 byla ponechána v původním rozsahu. Jedná se o území pod vedením VN. Plocha je součástí koncepce veřejných prostranství v obci, které jsou vymežovány ve veřejném zájmu dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Navíc se jedná o trasu velice potřebné technické infrastruktury.

1.12. Kamila Říhová, Josef Říha, Zlatá 142, 250 83 Zlatá

Datum: 8. 11. 2015

Č.j. neuvedeno – připomínka podaná po termínu

Pozn.: Podatelé podali ve fázi projednání Upraveného návrhu 2015 také námitku pod čj. 64692/2015-140 – viz kap. 2.1.

Připomínka:

Podatelé jsou vlastníky pozemku parc. č. 20/135; k.ú. Zlatá (793019). Ten je v těsném sousedství s lokalitou „Zlatá I“ v ÚP označenou jako SO 17, SO 18 atd. S odkazem na blíže nespecifikovanou studii z roku 2014 (pravděpodobně developerský projekt), při koupi zmíněného pozemku počítali, že na vyjmenované lokalitě

bude veřejné prostranství (např. ve formě veřejně zeleně). Proto podatelé nesouhlasí se zařízením lokality „Zlatá I“ do zastavitelných ploch SO.

Svůj návrh odůvodňují nesouladem s body (14), (16) a především (21) Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“). Mimo výše zmíněného by dle podatelů mělo být zájmem obce chránit poslední volná místa uprostřed zástavby za účelem realizace veřejných prostranství, což je veřejným zájmem. Zastavění lokality rodinnými domy je soukromým zájmem vlastníků dotčených pozemků.

Zároveň se podatelé obávají zvýšení hluku z připravované asfaltové komunikace, která má dopravně obsloužit celou lokalitu „Zlatá I“ a v souvislosti s tím upozorňují na nedostatečnou šířku komunikace pro obousměrný provoz.

Dále podatelé vznášejí i další připomínku týkající se lokality SO 19. Z navrženého řešení Územního plánu není jasné přesné rozvržení zmíněné lokality.

Upozorňují také na to, že v ÚP je zobrazena pouze 1 autobusová zastávka, oproti jejich představám, kdy v území měla původně být i zastávka u výjezdu na Sluštice umístěná v blízkosti přechodu pro chodce se semaforem.

Občanská vybavenost ve formě multifunkčního objektu a obchodu by měla dle podatelů být umístěna na hlavní komunikaci s dostatečnou možností parkování.

U chodníků a cyklotras není jasné, jak budou navazovat na přilehlé obce.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se vyhovuje z části. Podatel podal v rámci projednání Upraveného návrhu 2015 námitku obdobného obsahu pod č.j. 64392/2015-140. Vyhodnocení připomínky je totožné s vyhodnocením námitky – viz kap. 2. Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání.

1.13. ČEPRO, a. s., Dělnická č. p. 2013, č. or. 12, 170 04 Praha 7

Datum podání: 8. 12. 2014, datum doručení: 11. 12. 2014

Č.j. 71167/2014-140

Připomínka:

K výše uvedené žádosti sdělujeme, že v dotčeném k. ú. Zlatá v místě řešené žádosti, se nenachází podzemní dálkové zařízení ani nadzemní objekty ČEPRO, a. s., ani jiné zájmy ČEPRO, a. s.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Bere se na vědomí.

1.14. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín 4

Datum podání: 17. 12. 2014, datum doručení: 29. 12. 2014

Č.j. 73488/2014-140

Připomínka:

Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě VN. Pokrytí nárůstu zatížení navrhovaných ploch pro zástavbu se navrhuje z rezerv výkonu a zvyšováním výkonu stávajících trafostanic (v případě nutnosti osazení větších transformátorů nebo jejich zdvojení, event. i rekonstrukce stanice). Pro plochy občanského vybavení OV 2 bude zpracována studie připojitelnosti pro připojení na distribuční síť (pro větší příkony bude nutná stavba nové distribuční či odběratelské trafostanice).

Je navrhována výstavba nové distribuční trafostanice 22/0,4 kV TS 1N kabelové pro zástavbu na východním okraji obce, včetně přívodního kabelového vedení 22 kV a včetně propojení na stávající kabelové vedení v jihovýchodní části katastru.

U nové zástavby je navrhována kabelizace sekundární sítě NN. U proluk je možné napojení ze stávajících venkovních nebo kabelových sítí NN.

Ve staré zástavbě je navrhována postupná kabelizace stávajících venkovních sítí NN – tuto větu vypustit z textové části územního plánu. Dle stavebního zákona nové venkovní vedení VN i NN lze stavět pouze mimo zastavitelné území. V zastavitelném území může provozovatel provádět pouze opravy a úpravy stávajícího venkovního vedení VN i NN.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se vyhovuje z části.

Plocha, označená OV 2 od fáze společného jednání (Návrh ÚP 2014) až po Upravený návrh 2017, se v Upraveném návrhu 2020 ruší.

Věta počínající textem: „Ve staré zástavbě...“ byla zrušena

1.15. Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové

Datum podání: 3. 12. 2014, datum doručení: 8. 12. 2014

70317/2014-140

Připomínka:

1. Z hlediska správy drobného vodního toku Dobročovický potok (IDVT 10185586) se nás dotýkají lokality SO 3, SO 6, SO 7, SO 8, SO 16 a SO 17. V rámci těchto zastavitelných ploch připomínáme respektování ochranného pásma podél toku v šířce do 6 m od břehové čáry.

2. Záměr navržené vodní plochy VH 1 požadujeme individuálně projednat s našim podnikem.

3. Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (S1, S2) kříží Dobročovický potok, rovněž tyto koridory budou ve fázi záměru předloženy Povodí Labe, státní podnik k vyjádření.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Bere se na vědomí. Připomínka č. 1 se týká dodržení zákonných ustanovení. Připomínky č. 2. a 3. se týkají navazujících řízení.

1.16. Středočeské vodárny a. s., U Vodojemu 3085, 272 80 Kladno

Datum podání: 13. 12. 2014, datum doručení: 8. 1. 2015

Č.j. 989/2015-140

Připomínka:

K návrhu územního plánu nemáme připomínek. V obci se nenalézá vodohospodářské zařízení v provozování naší společnosti.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Bere se na vědomí.

2. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

2.1. Kamila Říhová, Josef Říha, Zlatá 142, 250 83 Zlatá

Datum podání: 8. 11. 2015, datum doručení: 12. 11. 2015

Č.j. 64692/2015-140

Vlastnictví žadatelů: p.p.č. 203/135 k.ú. Zlatá

Pozn.: Podatelé podali v rámci společného jednání připomínku obdobného obsahu – viz kap.

1.12. Vyhodnocení námítky je totožné s vyhodnocením připomínky.

1) **Námítka:**

Vyjádření námitek a nesouhlasu k upravenému územnímu plánu z roku 2015 – konkrétně lokalita V Čertáku, SO 16, SO 17, SO 18, VP 3, které se dle nového plánu mají stát smíšenými obytnými plochami. Souhlasíme s plánem předchozím z roku 2014, kde zmíněné lokality byly navrženy jako veřejné plochy a prostranství, jakožto jedna z posledních možných lokalit, kde by ve všeobecném zájmu mohlo dojít k využití plochy všemi občany jako parku nebo hřiště, které v celé lokalitě zásadním způsobem chybí. Zároveň by dle studie z roku 2014 lokalita zůstala průchozí, ale pouze pro pěší.

Další odůvodnění.

a) Studie z roku 2015 je přímo v rozporu s textovou částí – odůvodnění od Kadlec K.K. Nusle, spol. s r. o. – bod 2.1.1 konkrétně úkoly (14) – ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet, civilizační a kulturní hodnoty, bod (16) – dávat přednost komplexním řešením, bod (19) – zajistit ochranu nezastavěného území a především bod (21) – vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy).

b) Mimo tuto studii by mělo být i přímým zájmem obce poslední volná prostranství revitalizovat a vytvářet veřejná prostranství, účinně čerpat všechny dostupné dotace a stavět zájmy všech občanů nad subjektivní zájmy majitelů pozemků, které byly ještě v nedávné době ve vlastnictví zaniklého Zemědělského Půdního fondu.

c) S lokalitou V Čertáku má vzniknout nová pravděpodobně asfaltová komunikace, která v rámci nově vzniklého ruchu a hluku bude mít přímý dopad na obyvatele přilehlých nemovitostí, tedy i č.p. 142. S touto variantou ÚP jsme při výběru lokality nepočítali.

Dále – nedostatečná šířka komunikace je uzpůsobena projetí jednoho vozidla a to pouze k současným pozemkům. Jednosměrná komunikace zároveň omezí vjezd na existující pozemky.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se vyhovuje z části (plocha SO 17 se mění na plochu VZ 4).

Odůvodnění:

Komplexní odůvodnění řešení – viz kap. E.3.2. Textové části Odůvodnění

K jednotlivým uvedeným tématům:

ad a) Nejedná se o studii, ale o návrh územního plánu.

K uvedeným prioritám:

Navržené řešení je v souladu s vyjmenovanými prioritami územního plánování dle PÚR ČR. Obec Zlatá dle bodu (40) PÚR ČR patří do rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je s ohledem na bod (16) PÚR ČR velká poptávka po zastavitelných plochách a tento fakt je třeba zohlednit.

K bodu (14) PÚR – Hodnoty v řešeném území vycházející z aktuálních Územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav jsou dle bodu (14) PÚR návrhem ÚP zachovávány. Podatelé nespecifikovali, jaké konkrétní hodnoty nad rámec těch již známých je potřeba nově chránit. Ochrana hodnot v uvedené lokalitě není aktuální, dosud zde žádná hodnota nebyla

identifikována; rozvoj hodnot je situován převážně do ploch v jiných lokalitách správního území obce (plochy VZ), do lokality V Čertáku se umísťuje plocha VZ 4.

K bodu (16) PÚR – Nelze svádět na nekomplexnost řešení tu skutečnost, že by podatel chtěl, aby byl konkrétní pozemek, který není v jeho vlastnictví, využit určitým způsobem, avšak odlišně od řešení ÚP; soukromý zájem podatele má dílčí charakter a je opakem komplexnosti.

K bodu (19) PÚR – Ochranu nezastavěného území není u uvedené lokality možno uplatnit, protože pozemek se nachází v zastavěném území, které je s pojmem „nezastavěné území“ výlučné. Dále ÚP na základě bodu (15) PÚR ČR navrhuje k zástavbě proluky v zastavěném území za účelem předcházení sociální segregace starých a nových obyvatel obce.

K bodu (21) PÚR – Vytvoření souvislých ploch veřejné zeleně – v ÚP Zlatá jsou plochy veřejné zeleně vymezeny podél potoka severojižním směrem. Naopak lokality V Čertáku je obklopena zástavbou, osamocena, tj. právě naopak, jedná se o pozemek nesouvislý s plochami veřejné zeleně. Není to sice důvod, proč by nemohl být plochou veřejné zeleně, ale bod (21) pro něj nelze uplatnit.

ad b) Nejedná se o revitalizaci, ale o první zastavění plochy ZPF.

Veřejné dotace nelze uplatnit tam, kde se jedná o pozemek ve vlastnictví soukromého subjektu.

V obci byly vymezeny plochy veřejné zeleně odpovídající velikosti sídla, třebaže byly vymezeny převážně v jiných lokalitách, než podatel požaduje.

ad c) Komunikace km 1 na ploše VP 3 je logickým propojením založených komunikací z východní a západní strany, provoz se radikálně nezvýší, jedná se o obsluhu 4 RD. Organizace dopravního provozu není předmětem územního plánování, ale při nedostatečně šíři je řešení jednosměrkou pravděpodobné; jednosměrka však těžko může omezit vjezd na stávající pozemky, pouze bude přikázán směr jízdy. Propojením komunikací dojde ke zlepšení dopravní obsluhy v rozsahu několika ulic.

Při dosavadní neexistenci ÚP v obci Zlatá je marné se odvolávat na své předpoklady o budoucím využití sousedních parcel při koupi svého pozemku, které deklaroval developer.

2) Připomínka:

SO 19 – není jasné rozvržení konkrétních obytných ploch a především jejich dopravní obslužnost.
(Pozn.: *pravděpodobně je myšlena plocha SO 22.*)

Řešení a odůvodnění připomínky:

Jedná se o rozsáhlejší plochu. Podrobnější řešení lokality SO 22 bude vycházet z uložené podmínky pořídit pro danou lokalitu územní studii, případně z dokumentace k územnímu řízení. Územní plány nemohou dle § 43 odst. 3 stavebního zákona obsahovat podrobnosti náležící svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, ÚP stanovil pouze nezbytné podmínky pro vyřešení návaznosti plochy na okolí.

3) Připomínka:

V hlavním výkresu je zakreslena pouze 1 autobusová zastávka, v původním plánu byl záměr vybudovat ještě druhou zastávku u výjezdu na Sluštice, tato by měla být v blízkosti přechodu pro chodce se semaforem.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Autobusová zastávka u výjezdu na Sluštice je řešena, ale není navržena konkrétním umístěním, nýbrž vymezením možností pro její umístění v různých plochách za různých podmínek. Realizace bude předmětem následných jednání obce s majiteli pozemků na jedné straně a provozovatelem veřejné dopravy na straně druhé. Zásadním pro rozhodnutí může být i změna kategorie silnice na III. třídu po vybudování obchvatu, což je skutečnost, jejíž časová horizont obec nemůže předem ovlivnit.

Umístění dalších zastávek v území není územním plánem vyloučeno a bude řešeno v navazujících územních řízeních.

4) Připomínka:

Občanská vybavenost – pokud má být součástí multifunkční objekt a obchod, je zapotřebí, aby byl umístěn na hlavní komunikaci s možností parkování.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínka se stala vývojem návrhu ÚP v dalších etapách neaktuální. V Upraveném návrhu 2020 byly zrušeny plochy OV 2 a OV 3 z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu ochrany ZPF a z důvodu změn záměrů obce. Nově je pro občanské vybavení uvažována plocha OV 1, která se nachází u silnice, čímž došlo k naplnění intence připomínky.

5) Připomínka:

Chodníky a cyklotrasy – není patrné, jakým způsobem budou navazovat na přilehlé obce.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Obec může ustanovit změny v území pouze na svém území. Návaznosti je možno řešit vzájemným jednáním se sousedními obcemi, příp. se Středočeským krajem, avšak není předmětem řešení územního plánu. Řešeným územím je pouze k.ú. Zlatá (793019).

Koncepce pěších a cyklistických komunikací byla navržena na základě dostupných oborových materiálů (např. Generel cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje) a v souladu s body (22), (23) a (27) PÚR ČR. Ve zmíněném generelu je uvedena i návaznost na okolní obce.

Dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je možné cyklotrasy, cyklostezky i chodníky povolovat v nezastavěném území i bez vymezení ploch v územním plánu.

2.2. PhDr. Ing. Ludmila Malinová, MBA, Hráského 1928, 148 00 Praha 4 – Chodov

Datum podání: 10. 11. 2015, datum doručení: 13. 11. 2015

Č.j. 64658/2015-140

Vlastnictví žadatele: p.p.č. 203/104 k.ú. Zlatá

Námítka:

Jakožto vlastník pozemku parcelní č. 203/104, LV č. 247 v obci Zlatá, katastrální území Zlatá nesouhlasím se změnou původního záměru územního plánu Zlatá, v němž sousedící pozemek parc. č. 230/34, druh pozemku: orná půda, způsob ochrany nemovitosti: zemědělský původní fond v k.ú. Zlatá, byl projektován jako veřejně dostupná zeleň, a nyní je, a to bez předběžného veřejného projednání změny původního záměru návrhu ÚP a dalších souvislostí, zařazen do smíšené obytné plochy (v nynějším návrhu ÚP je tento pozemek specifikován jako pozemek „SO 4“).

Při koupě pozemku a následně výstavbě rodinného domu jsem mimo jiné při umístění stavby na svém pozemku vzhledem k typu stavby (nízkoenergetický RD) s příslušnou projekční kanceláří propočítávala sluneční svit - délku, sklon slunečního záření v jednotlivých ročních obdobích, nutný pro správnou funkci mého nízkoenergetického RD.

Při koupi pozemku jsem byla ujišťována prodejcem, že sousedící pozemek (parc. č. 230/34) bude využit jako veřejná zeleň, tak byl tento pozemek projektován a zanesen do záměru návrhu ÚP obce Zlatá, a to jak z důvodů značného sklonu, tak zejména z hlediska urbanistické kvality daného urbanizovaného prostoru ve smyslu splnění indikátoru trvale udržitelného rozvoje (Koeficient zeleně, resp. Koeficient ekologické stability). Tomuto odpovídala i výše kupní ceny mnou zakoupeného pozemku.

Nynější návrh změny využití dotčeného pozemku na smíšenou obytnou plochu by v případě výstavby (jakékoliv) způsobil dle názoru odborníků problémy s funkčností mého RD závislého na dostupnosti slunečního svitu (převýšení výše uvedeného pozemku je značné, budovy či budova, zejména víceposchoďová, postavené na dotčeném pozemku, by zejména v jarních a zimních měsících, kdy je slunce nízko nad obzorem, zcela zastínily přízemní část mého RD s velkými francouzskými okny. Řešení vytápění mého RD není na tuto eventualitu ani projektováno, ani zrealizováno.

Při rozhodování o koupi pozemku včetně rozhodování o charakteru a typu výstavby svého RD jsem se řídila všemi dostupnými informacemi, včetně záměrů a využití sousedního pozemku. Při nynější změně ÚP a změně využití onoho sousedícího pozemku se oprávněně domnívám, že by došlo k popření požadavku právní jistoty při aktu směny a rovněž nepřiměřeného zásahu do mých vlastnických práv.

Závěrem bych chtěla podotknout, že nikterak nezpochybňuji právo vlastníka inkriminovaného pozemku na maximalizaci případného zisku z prodeje změnou ÚP takto „zhodnoceného“ pozemku. Vždyť stěhování lidí do měst bylo v historii vždy podníceno především ekonomickými aktivitami. Nicméně jak je všeobecně známo, na

přítomnost dostatečného množství zeleně mezi zástavbou ve smyslu tzv. faktoru pohody upozorňují nejen všechny současné odborné studie a odborné publikace urbanistů, ale je na ni nutno pohlížet i z často opomíjeného, a přitom nezpochybnitelného zdravotního hlediska. Zároveň je všeobecně známo a často i médií zmiňováno, že sídla jsou v současné době čím dál více ohrožována stavebním bohem a rostoucí suburbanizací a s ní spojenou konzumační krajinou v okolí především malých obcí (nejvíce je zasažen Středočeský kraj), čímž dochází ke snižování Koeficientu ekologické stability a kvalit území, včetně biodiversity. Jedním z mála nástrojů jak zabránit této rostoucí suburbanizaci, je především dostatečná nabídka kvalitních veřejných zelených prostor uprostřed zástaveb (ne na jejich okrajích). Je velmi zajímavé, že zatímco původní developer při projektování a následné výstavbě Zlatá I. velmi dbal na veřejně přístupné plochy zeleně, současné vedení obce Zlatá spolu se zpracovatelkou nového ÚP vše, co zelenými plochami bylo, nyní „betonuje“ a původní zelené plochy vytěsňuje do okrajních oblastí mimo současnou i plánovanou zástavbu.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek p.p. č. 203/34, k.ú. Zlatá bude i nadále zařazen do ploch smíšených obytných. Nově je pro tuto plochu udělena podmínka vypracování územní studie dle § 43 odst. 2 stavebního zákona, která prověří a navrhne veřejná prostranství s ohledem na sousedy, krajinný ráz a veřejný zájem v souladu s bodem (40) PÚR ČR. Navíc je v této ploše ÚP stanoveno vyšší procento zeleně než v jiných obdobných smíšených obytných plochách na území obce Zlatá právě s ohledem na dřívější očekávání nynějších vlastníků.

Nelze ovšem zcela omezit vlastníky pozemků, kteří měli zase svá očekávání, v tomto případě velice protichůdná. Obec se nachází dle PÚR ČR v oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je s ohledem na bod (16) PÚR ČR velká poptávka po zastavitelných plochách a s tímto je potřeba při návrhu územního rozvoje obce počítat. Dotčený pozemek se nachází uprostřed území již zastavěného rodinnými domy, tedy současný krajinný ráz oblasti nebude navrženým řešením příliš ovlivněn. Místo je také určeno k zástavbě z důvodu dotvoření kompaktního celistvého urbanistického celku, plochy jsou vymezeny v co nejméně konfliktních oblastech dle bodu (20) PÚR ČR. Původní, čistý krajinný ráz tedy nelze zachovat, ten už je narušen již realizovanou zástavbou (např. samotnou stavbou rodinného domu podatelky).

Podoba developerských projektů není pro územní plány závazná. Vymezením plochy smíšené obytné nedojde k nepřiměřenému a neodůvodnitelnému zásahu do vlastnických práv vlastníků přilehlých pozemků. Zastavitelné pozemky jsou v návrhu ÚP vymezeny logicky tak, aby navazovaly na již zastavěné území a nezabíraly volnou krajinu. Sídlo se v tomto místě nerozrůstá do krajiny, je navržen kompaktní urbanistický celek s ohledem na bod (20) PÚR ČR.

ÚP je v souladu s § 55 odst. 4 stavebního zákona. Návrh se snaží navrhovat minimum zastavitelných ploch tak, aby dotvořil celistvý urbanistický celek a do krajiny se rozrůstal minimálně. Veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývající z řešení ÚP mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Územní plány nemohou dle § 43 odst. 3 stavebního zákona obsahovat podrobnosti náležící svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Z toho důvodu je v této fázi nemožné ovlivnit případné zastínění pozemku podatelky budoucími okolními stavbami. Svoje požadavky bude mít podatelka možnost uplatnit v případném návazném územním řízení.

Komplexní odůvodnění řešení – viz kap. E.3.2. Textové části Odůvodnění

K jednotlivým uvedeným tématům:

Výstavba nízkooenergetického domu v lokalitě husté zástavby je riziko, které na sebe podatelka vzala dobrovolně s vědomím, že budovu umísťuje v zástavbě s drobnými pozemky mnoha vlastníků při nepříznivém sklonu terénu, kde nelze do budoucna zaručit kvalitu oslunění (tu lze bezpečně zajistit jen vlastnictvím potřebných pozemků).

Územní plány nemohou dle § 43 odst. 3 stavebního zákona obsahovat podrobnosti náležící svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Z toho důvodu je v této fázi nemožné

vyhodnotit případné zastínění pozemku podatelky budoucími okolními stavbami. Svoje požadavky bude mít podatelka možnost uplatnit v případném návazném řízení.

Právní jistotu při aktu směny lze zaručit jen tehdy, pokud prodávající vlastní to, co prodává (zde tedy garanci nezastavení sousední parcely), což nebylo v tomto případě naplněno. Proto také nemohla podatelka nabýt práva k oslunění ve směru ze sousedního pozemku.

Podatelka mohla při koupi pozemku nahlédnutím do Katastru nemovitostí zjistit, že sousední parcela není ve vlastnictví prodávajícího.

Závěrečný odstavec uplatňuje vzájemně protikladné požadavky – na jedné straně podatelka požaduje zvyšování koeficientu ekologické stability a biodiverzity, na druhé si klade podmínku, že toto nesmí být naplňováno na okraji, nýbrž uvnitř zástavby. Jedná se zjevně o nepochopení uvedených pojmů, koeficient ekologické stability a biodiverzita jsou kategorie týkající se volné krajiny a řeší kvalitativní vlastnosti krajiny z hlediska její přírodní (nikoli obytné!) funkce. Podatelka má zřejmě spíše na mysli požadavek vymezení ploch veřejné zeleně pro zvyšování kvality obytného prostředí, což je požadavek relevantní, ale špatně realizovatelný v lokalitě, ve které již došlo k vydání územního rozhodnutí, provedení parcelace a rozprodání pozemků.

Poslední věta svědčí zřejmě o neznalosti podatelky skutečného stavu věcí – naprosto se nezakládá na pravdě, že původní developer „velmi dbal na veřejně přístupné plochy zeleně“ – na pozemcích ve svém vlastnictví neumístil ani jednu takovou plochu, nevymezil žádná veřejná prostranství mimo komunikace, obslužné komunikace vymezil v nedostatečně šíři a chaotickém uspořádání a veškeré plochy ve svém vlastnictví rozparceloval a rozprodal na pozemky pro RD. Plocha SO 4 nikdy nebyla ve vlastnictví developera.

2.3. Helena Herman, Poděbradská 551/119, 198 00 Praha 9 – Hloubětín

Datum podání: 11. 11. 2015, datum doručení: 18. 11. 2015

Č.j. 65206/2015-140

Vlastnictví žadatele: p.p.č. 280/92, 280/93 k.ú. Zlatá

1) *Námítka:*

Podatelka nesouhlasí s navrhovaným vymezením plochy ar1 – plošné asanace a rekultivace na jejích pozemcích a požaduje zpřesnění podmínek pro asanaci dané plochy v textové části ÚP.

Návrh ÚP vymezuje na pozemcích podatelky plochu označenou jako „ar1“ s funkčním vymezením jako plocha pro plošnou asanaci a rekultivaci. Přitom textová část ÚP ani ve výroku, ani v odůvodnění, dostatečně nezdůvodňuje vymezení této plochy, ani konkrétní podmínky, za nichž bude asanace probíhat.

Výrok návrhu ÚP pouze konstatuje, že „Staré zátěže v území jsou navrženy jako plochy asanací a rekultivací ar1, ar2, ar3 a ar4“, případně, že „Byly navrženy plošné asanace dříve urbanizovaných nebo devastovaných ploch: • ar1 – asanace skládky inertního materiálu při cestě do Babického lesa.“ Odůvodnění návrhu ÚP je pak podobně stručné a pouze uvádí, že: „Plocha ar1 a ar4 bude asanována na krajinnou zeleň, plocha ar2 na zeleň veřejnou. Plocha ar3 je součástí zastavitelných ploch.“

Podatelka nepochybně samotnou potřebu asanace dané plochy, nicméně požaduje, aby byly v územním plánu upřesněny podmínky či rozsah, za kterých bude asanace jejich pozemků probíhat. Vymezením plochy pro asanaci bez jakékoliv bližšího určení totiž způsobuje u podatelky jako vlastníka pozemku značnou nejistotu ohledně toho, kdy, jak a na čí náklady bude asanace provedena.

Podatelka v této souvislosti odkazuje na vyhlášku č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, která v ustanovení § 18 stanovuje jednotlivé náležitosti územního opatření o asanaci území, pokud se vydává jako samostatná opatření obecné povahy podle § 100 stavebního zákona. V takovém případě musí opatření o asanaci území obsahovat celou řadu podrobných náležitostí, mezi které patří především seznam pozemků, které musí být upraveny nebo zabezpečeny s uvedením způsobu provedení, stanovení územních, stavebně technických a bezpečnostních podmínek pro provádění asanace území, stanovení územních, architektonických a urbanistických podmínek pro budoucí využití území, apod.

Podatelka proto považuje za potřebné, aby stejně tak v textové části ÚP došlo ke zpřesnění podmínek pro provádění asanace, zejména časového horizontu, v němž má být asanace prováděna, způsobu provádění a skutečnosti, na koho náklady bude asanace provedena. Má-li být územně plánovací dokumentace v budoucnu

nahrazena samostatným územním opatřením o asanaci, měla by být tato skutečnost v ÚP uvedena, stejně tak jako přibližný časový údaj, v němž tak bude učiněno a základní podmínky provádění asanace.

Podatelka v této souvislosti upozorňuje i na ustálenou judikaturu správních soudů (srov. například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008 – 136), z které vyplývá, že „i v odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů (§ 68 odst. 3 a § 174 odst. 1 správního řádu z roku 2004). Nedostatek rozhodovacích důvodů způsobuje jeho nepřezkoumatelnost.“

Z tohoto pohledu je navrhovaná verze ÚP nepřezkoumatelná, jelikož textová část ÚP neobsahuje dostatečné odůvodnění pro vymezení plochy ar1 pro asanaci, a současně neurčitá, jelikož není vůbec zřejmé, za jakých podmínek bude asanace prováděna.

Podatelka z tohoto důvodu požaduje, aby byly v ÚP upřesněny podmínky asanace, která má být prováděna na pozemcích podatelky parc. č. 280/92 a 280/93 v k. ú. Zlatá.

Rozhodnutí o námitce:

První části námítky se nevyhovuje, druhé se vyhovuje z části.

Odůvodnění:

Plocha ar 1 – nejedná se o funkční využití, jak píše podatelka, ale o návrh opatření k odstranění závady v území. Potřeba asanace vyplývá ze stavu území, protože na pozemcích se nachází stará zátěž území (skládky nejasného obsahu).

V případě požadavku podatelky na doplnění textové části ÚP je třeba rozlišit dvě odlišné věci: doplnění odůvodnění, proč byla uvedená změna v území vymezena, a doplnění podmínek, za jakých má být asanace provedena. Problematika nepřezkoumatelnosti se týká pouze odůvodnění důvodu vymezení, které bude doplněno následovně:

„V ploše ar1 se nachází neprovozovaná nepovolená skládka, k jejíž rekultivaci dosud nedošlo. Z důvodu potřeby odstranění ekologické a krajinné zátěže území se navrhuje asanace této plochy.“

Naopak stanovení dalších podmínek, za jakých má být asanace provedena, není možné. Územní plán nestanovuje, na čí náklady se má asanace provést, pouze ustanovuje, že k tomuto zásahu má dojít pro ozdravení území. Zároveň nestanovuje ani časový horizont ani podmínky, za kterých k tomu má dojít. Asanace ar1 ani není zařazena do ploch pro vyvlastnění, tj. obec nepočítá s tím, že by z důvodů jejího provedení pozemek vyvlastnila. Stanovení podmínek, které podatelka požaduje, nelze navázat na žádný právní úkon v území, protože v převážné části plochy není navržena žádná další změna v území kromě samotného odstranění závady, stanovení podmínek (např. na čí náklady má být asanace provedena) by tak bylo neoprávněným zásahem do práv v území. Územní plán tedy na podatelku neklade v této věci žádné nároky.

Zmíněná vyhláška č. 503/2006 Sb. v platném znění upravuje oblast návazných řízení a netýká se územního plánování. Územní plán dle § 43 odst. 3) nesmí obsahovat podrobnosti náležící svým obsahem územnímu rozhodnutí – tedy nemůže stanovit podrobnosti, za kterých má asanace proběhnout.

2) Námitka:

Podatelka požaduje vypuštění plochy VZ – veřejné prostranství – zeleň zasahující na její pozemek parc. č. 280/92, k. ú. Zlatá.

Návrh ÚP dále na části pozemku ve vlastnictví podatelky parc. č. 280/92 vymezuje pruh zeleně, zařazený mezi plochy veřejného prostranství – zeleň (VZ). Podle regulativů obsažených ve výroku ÚP je hlavním využitím této plochy „Veřejně přístupné plochy s převahou zeleně“, přičemž jako přípustné využití je zde vyjmenován pouze omezený okruh činností a staveb ve srovnání se zbytkem pozemku, který je vymezen jako plocha SN - smíšené nezastavěné. V plochách SN by totiž bylo přípustné umístit alespoň stavby určené pro obsluhu plochy či oplocení za stanovených podmínek. Naproti tomu v plochách VZ nemůže podatelka umístit ani oplocení svého pozemku a pozemek má být naopak veřejně přístupný.

Tím dochází k zásahu do vlastnického práva podatelky, které je navrhovaným ÚP fakticky znemožněno využívat část jejího pozemku. Navíc pro uvedené vymezení nejsou v textové části návrhu ÚP (ani ve výroku, ani v odůvodnění) uvedeny adekvátní důvody, proč bylo potřeba na pozemku vymezit pruh zeleně, a jakým způsobem bude řešeno omezení vlastnického práva podatelky v důsledku toho, že má být část jejího pozemku veřejně přístupná.

Z uvedených důvodů podatelka požaduje, aby byla z ÚP vypuštěna plocha VZ – veřejné prostranství – zeleň, která zasahuje na pozemek ve vlastnictví podatelky parc. č. 280/92.

Řešení námítky:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha VZ 2 bude zachována. Je součástí koncepce sídelní veřejné zeleně navržené v souladu s body (19), (20a) a (22) PÚR ČR. Plocha bude napomáhat k migraci živočichů v krajině a bude součástí rekreačního zázemí obce pro obyvatele. Pozemky parc. č. 280/92 a 280/93 nejsou zařazeny do zastavitelných ploch.

Plocha veřejného prostranství VZ 2 byla vymezena jako plocha souvislého pásu veřejné zeleně k denní rekreaci obyvatel obce, spojující obec a Babický les.

Veřejná přístupnost se k pojmu „veřejné prostranství“ úzce pojí, protože obsah pojmu se opírá o zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, který definuje veřejné prostranství právě v souvislosti s veřejnou přístupností pozemku. Z charakteru plochy VZ tedy plyne, že v tomto druhu pozemku nemůže být povoleno umístění oplocení, narozdíl od ploch SN, kde se předpokládá mimo jiné i zemědělské využití, které za určitých okolností oplocení umožňuje.

V § 18, odst. 1) až 4) stavebního zákona jsou definovány cíle územního plánování, z nichž vyplývá, že územní plán mimo jiné vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území včetně podmínek pro soudržnost společenství (odst. 1) a územní plánování ve veřejném zájmu rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území (odst. 4). Územní plánování tedy ze zákona připouští zásahy do soukromého vlastnictví ve veřejném zájmu.

V případě plochy VZ 2 se jedná o veřejný zájem vymezení veřejného prostranství pro denní rekreaci obyvatel, plocha navazuje na stávající komunikaci vedoucí k lesu, který je častým cílem vycházek obyvatel. Plocha je vymezena k umístění případných doprovodných prvků (výhybny, lavičky, odpočívky, rozšíření dětského hřiště apod.) a výsadbu zeleně; plocha šířkově doplňuje stávající komunikaci VP 12, která je velmi úzká a neumožňuje umístění uvedených doprovodných prvků.

Při souběhu tematických okruhů obou námitek není v budoucnu vyloučeno ve spolupráci s obcí např. získání dotace na odstranění zátěže území při realizaci plochy veřejné zeleně (v rozsahu překryvu ploch VZ 2 a ar1).

Konkrétní řešení majetkových vztahů není předmětem územního plánu.

2.4. Miroslav Svíba, Novoveská 197, 348 06 Přimda

Datum podání: 6. 11. 2015, datum doručení: 10. 11. 2015

Č.j. 63777/2015-140

Vlastnictví žadatele: p.p.č. 203/76 k.ú. Zlatá

Námítka:

Záměr na pozemku č. 203/76 v obci Zlatá.

Jsem majitelem pozemku č. 203/76 v obci Zlatá a chci Vám sdělit můj záměr, s jakým jsem výše uvedený pozemek kupoval.

Když jsem pozemek sháněl, chtěl jsem, aby byl větší, a mohl na něm se sestrou společnými silami postavit dva rodinné domy tak, abychom měli i prostor pro zahradu. Když jsme se sestrou projížděli Váš satelit ve Zlaté, okamžitě se nám tu zalíbilo. Začali jsme se zajímat na stavebním úřadě v Úvalech o možnostech stavby ve zmíněné lokalitě a bylo nám řečeno, že na zmíněné parcele, vzhledem k její velikosti, je možno postavit i rodinný dvojdomek, pokud dodržíme 40% zastavěné plochy. Tak jsem pozemek koupil.

Jelikož jsme hodně soudržná rodina, tak jsme se ze začátku rozhodli pro dvojdomek. Uvažovali jsme logicky o tom, že pokud bude dvojdomek, tak by se parcela musela stejně rozdělit na dva pozemky. Ale naše představy o bydlení se nám nepodařilo úplně sjednotit, aby byly obě rodiny spokojené. Tak jsme usoudily, že domy postavíme odděleně, tj. dva rodinné domy.

Dle územního rozhodnutí ze dne 19. 8. 2005, které bylo v tu chvíli platné, a ve kterém je psáno, že návrh řeší přípravu území pro budoucí výstavbu 132 rodinných domů, resp. 125 RD + 7 RD ve výhledu,

v severozápadní části obce Zlatá. Z tohoto pohledu jsem usoudil, že zbývajících 7 RD ve výhledu, se týká dělení pozemků a bylo by možné pozemek č. 203/76 rozdělit.

Proto jsme vybrali projekt prvního domu takový, aby svoji zastavěností vyhovoval parametrům stanoveným stavebním úřadem na jednu polovinu pozemku. S tím, že už v tuto dobu jsme vybírali projekt druhého domu. Posléze jsme si nechali předběžně nakreslit zastavěnost pozemku s předběžným druhým domem, která by byla 26 % (viz příloha). Celková výměra pozemku č. 203/76 je 1326 m². V tuto chvíli je první dům před kolaudací a zastavěnost pozemku je 123 m². Když postavíme druhý rodinný domek dle předběžného plánu, zastavěnost celého pozemku bude 350 m².

Oba domy mají vyprojektovanou garáž, a velké místo před ní, abychom každá rodina měli dvě auta a měli je kam zaparkovat. Preferujeme, když každá věc má své místo a pro stání aut to platí dvojnásob.

Vždy parkujeme na svém pozemku, takže nepřekážíme v průjezdnosti ani průchodnosti chodníku. V této chvíli vyřizují poslední dokumenty ke kolaudaci prvního domu, aby se sestra s rodinou mohly přihlásit k trvalému pobytu v tomto rodinném domě s předběžným č.p. 190, v obci Zlatá.

Po veřejném jednání o územním plánu ze dne 4. 11. 2015 jsem chtěl zažádat obci Zlatá, konkrétně zastupitelstvo a starostu obce Luboše Přibyla o rozdělení mého pozemku č. 203/76. Posléze stavební úřad v Úvalech, kde mi předběžně řekli, že s rozdělením pozemku a následnou stavbou nemají problém.

Pozemek ve Zlaté jsem kupoval dne 18. 5. 2012 se zatížením na hypotéku, již v té době jsem počítal s tím, že ho budu dělit. Banka mi umožnila takovou výši hypotéky, aby pokryla oba dva plánované rodinné domy.

Nemám v plánu stavět komerční, či jiné výtěžné prostory. Jen bych chtěl pro svoji a sestry rodinu zajistit klidné a spokojené bydlení v obci Zlatá. V této chvíli bydlíme dvě rodiny v jednom domě. Věříme, že toto společné soužití by nemělo do budoucna dobrý vliv. Jsme soudržná rodina, proto bychom byly rádi, kdybychom bydleli vedle sebe, ale aby každý měl svůj dům. Svůj bytový prostor, kde si může každý žít klidný a spokojený rodinný život.

Od začátku (od koupě pozemku) mám s vedením obce Zlatá dobrý vztah, nikdy jsem neměl problém s komunikací se zastupitelstvem a panem starostou. Vždy mi vyhověli. Proto věřím, že i nadále bude komunikace mezi námi ve vzájemném souladu. A stále bude na prvním místě spokojenost občanů a zastupitelstva a vzájemný kompromis.

Proto Vás žádám, aby jste přihlédli k mé námitce a našli řešení v územním plánu, jak situaci vyřešit.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se **vyhovuje**.

Odůvodnění:

Námitka se stala vývojem návrhu ÚP v dalších etapách neaktuální. V Upraveném návrhu 2020 bylo omezující ustanovení pro umístění nových hlavních staveb ve stabilizovaných plochách zrušeno.

Pro úplnost je třeba uvést, že ve zmiňovaném územním rozhodnutí uvedená kapacita „+ 7 RD ve výhledu“ není dále specifikována; pravděpodobně se tato kapacita týkala některé z ploch napojených na dopravní a technickou infrastrukturu umístěvanou uvedeným ÚR, která ale sama nebyla předmětem ÚR. Pro domněnku o předpokládaném budoucím dělení pozemků není žádný reálný podklad.

2.5. Ivana Hrabicová, Kryštofova 1016/15, Háje, 149 00 Praha 4

Ing. Jana Mezihoráková, Zlatá č.p. 36, 250 83 Zlatá

Datum podání: 10. 11. 2015, datum doručení: 11. 11. 2015

Č.j. 64200/2015-140

Vlastnictví žadatelek: p.p.č. 203/168 až 203/173, 203/175, 203/35 k.ú. Zlatá

Pozn.: Jedna z podatelek podala v rámci společného jednání připomínku – viz kap. 1.11.

Námitka:

Jsme vlastníky parcel č. 203/175, 203/173, 203/35 a také parcel 203/172, 203/171, 203/170, 203/169, 203/168 a dalších v k.ú. Zlatá (okres Praha-východ), č: 793019. Na základě vlastnických práv k výše uvedeným nemovitostem podáváme proti předmětnému návrhu změn územního plánu obce Zlatá, na základě ustanovení §

52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, následující námitky:

1) Nesouhlasíme s vymezením parcel č. 203/175, 203/173 jako veřejných prostranství (VP) ani s vymezením parcely č. 203/35 jako veřejného prostranství (VP) i jako smíšené obytné plochy (SO) zároveň.

Odůvodnění:

Vzhledem k plánovanému využití parcely č. 203/35 jako přístupové trasy k parcelám č. 203/172, 203/171, 203/170, 203/169, 203/168, které jsou v souladu s navrhovaným územním plánem určeny k výstavbě obytných jednotek, které jakožto vlastníci máme záměr prodat zájemcům o stavbu obytných jednotek a k našemu záměru prodat parcely č. 203/175 a 203/173 vlastníkům sousedících pozemků pro soukromé využití a také vzhledem k faktu, že pro uvedené parcely jsou již nainstalovány rozvody a přípojky elektrické energie je nutno uvést, že stávající vymezení parcel č. 203/175, 203/173 a 203/35 jako veřejných prostranství (VP) neúměrně navyšuje náklady nejen vybudování nových přístupových cest a elektrických přípojek k těmto parcelám, ale znehodnocuje také všechny uvedené parcely v míře naprosto nepřiměřené k ostatním změnám dle uvedeného návrhu v případě jiných vlastníků, což považujeme za naprosto neproporcionální a nepřijatelný zásah do našich vlastnických práv. Také zde upozorňujeme na rozpor dle § 18 zákona č. 183/2006 Sb. mezi veřejným zájmem a zájmem vlastníků pozemků a v neposlední řadě i na faktickou chybu v uvedeném návrhu, kde zmiňovaná parcela č. 203/35 je vedena jako veřejné prostranství (VP) a zároveň i jako smíšená obytná plocha (SO), což považujeme za formálně nepřipustné.

2) Požadujeme vymezení parcely č. 203/175, 203/173, 203/35 jako smíšené obytné plochy (SO) a to vždy tak, aby každá z parcel byla označena v rámci způsobu jejího využití jednoznačně.

Odůvodnění:

Vzhledem k plánovanému využití parcely č. 203/35 jako přístupové trasy k parcelám č. 203/172, 203/171, 203/170, 203/169, 203/168, které jsou v souladu s navrhovaným územním plánem určeny k výstavbě obytných jednotek a k našemu záměru prodat parcely č. 203/175 a 203/173 novým i stávajícím vlastníkům sousedících pozemků pro soukromé využití a také vzhledem k faktu, že pro výše uvedené parcely jsou již nainstalovány rozvody a přípojky elektrické energie požadujeme změnu jejich vymezení na smíšené obytné plochy (SO) v souladu s právem vlastníka pozemků dle § 18 zákona č. 183/2006 Sb. a odstranění výše uvedeného rozporu mezi veřejným zájmem a zájmem vlastníků pozemků i faktické chyby v uvedeném návrhu, kde zmiňovaná parcela č. 203/35 je vedena jako veřejné prostranství (VP) a zároveň i jako smíšená obytná plocha (SO).

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatelky uvádějí, že jsou uvedené pozemky p.p.č. 203/175, 203/173 zařazeny jako plocha veřejného prostranství (VP) a že p.p.č. 203/35 je zároveň vymezena jako plocha smíšená obytná (SO) i plocha veřejného prostranství (VP). K tomu je třeba říci, že překryvné vymezení není a nebylo v ÚP navrženo, tj. že žádná z ploch není zařazena zároveň (překryvně) do dvou druhů ploch s rozdílným způsobem využití. Domnělý rozpor není v dokumentaci Upraveného návrhu 2015 dohledatelný, zřejmě jde o omyl podatelek, ke kterému snad mohlo dojít při současném nahlížení do výkresů Návrhu ÚP 2014 a Upraveného návrhu ÚP 2015, protože mezi těmito etapami došlo k úpravě řešení.

P.p.č. 203/35 byla v původním návrhu ÚP zařazena jako zastavitelná plocha veřejného prostranství VP 2, v Upraveném návrhu 2015 byla větší její část zařazena jako zastavitelná plocha smíšená obytná (SO), zbylá část jako plocha veřejného prostranství (VP 1). Pro úplnost uvádíme, že zařazení nepřekryvných částí parcel do dvou různých druhů ploch s rozdílným způsobem využití (pokud za rozpor podatelky považují právě tento jev), není formálně nepřipustné, ale je běžným nástrojem územního plánování.

Vymezení p.p.č. 203/175, 203/173, 203/35 (část) do ploch veřejných prostranství vychází z předpokladu, že tyto plochy nelze zastavět a oplotit s ohledem na stávající vedení vysokého napětí a s ohledem na existenci sloupů vysokého napětí, které by měly zůstat být veřejně přístupné.

Vymezením veřejného prostranství VP 1 nedojde k omezení možnosti umístění severojižně vedoucí místní obslužné (příp. účelové) komunikace, která tímto veřejným prostranstvím bude vedena (komunikace mohou být také součástí veřejných prostranství, a to jak místní, tak účelové). Nevzniká tedy potřeba „vybudování nových přístupových cest“, jak se podatelky obávají, ani tím nevzniká neproporcionální a nepřijatelný zásah do vlastnických práv; obslužná komunikace bude i nadále moci být vedena plochou SO 12 s vyústěním severně na stávající komunikaci po průchodu plochou veřejného prostranství VP 1 (severní zbytkové plochy pod vedením VN).

Potřeba veřejných prostranství v území Zlatá I. je uvedena v kap. E.4.4. Textové části odůvodnění.

2.6. Antonín Karásek, Zlatá 114, 250 83 Zlatá

Datum podání: 10. 11. 2015, datum doručení: 11. 11. 2015

Č.j. 64125/2015-140

Vlastnictví žadatele: st.p.č. 167, p.p.č. 203/102 k.ú. Zlatá

Pozn.: Podatel podal v rámci společného jednání připomínku obdobného obsahu – viz kap. 1.6.

Vyhodnocení námítky je totožné s vyhodnocením připomínky.

1) **Námítka:**

Jakožto vlastník pozemku parc. č. st. 167 a pozemku parc. č. 203/102 na LV číslo 194, nemohu v žádném případě souhlasit se zahrnutím pozemku parc. č. 203/34 (druh pozemku: orná půda, způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond) v k.ú. Zlatá (v návrhu územního plánu je specifikován jako „SO 4“, dále v textu jako „dotčený pozemek“) do smíšené obytné plochy, neboť již v původním developerském projektu s ohledem na to, že dotčený pozemek není vlastnictvím developera a nezájmu původního majitele s odnětím půdy ze ZPF, byl plánován jako veřejná zeleň a část pozemků, které sousedí s pozemky umístěnými pod úrovní dotčeného pozemku a případná výstavba rodinných domů by tak značně narušila soukromí vlastníků takto níže položených pozemků. Změna Územního plánu u dotčeného pozemku nemůže být nárokována a zároveň nemůže být nárokována náhrada jakékoliv škody vůči obci, protože majitel pozemku nemá žádný právní nárok na nutnost změny ÚP. Pakliže by na tomto pozemku byla umožněna výstavba, čímž by došlo ke zvýšení, již značně zastavěnosti této nikterak veliké části obce, došlo by ke značnému přehučení obydenosti a zmenšení plochy zeleně, které je v samotném k.ú. již tak málo. Samotná výstavba by narušila krajinný ráz oblasti a nepřiměřeným způsobem by zasáhla do samotných vlastnických práv dotčených osob, které vlastní nemovitosti k tomuto pozemku přilehlé či sousedící, zejména pak v budoucnu zahájenou stavební činností a přítomností těžké stavební techniky.

Ust. § 18 odst. 1 stavebního zákona říká, že „cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Předložený návrh v napadené části dle mého názoru nespĺňuje zákonem stanovené cíle územního plánování a nezapadá do celkové koncepce rozvoje obce a zájmů obyvatel přilehlých nemovitostí.

Stavební zákon ve veřejném zájmu chrání nezastavěné území (krajinu) před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné. Nové zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (k tomu srov. § 55 odst. 4 stavebního zákona); potřeba vymezení zastavitelných ploch musí být vyhodnocena v odůvodnění územního plánu. Nic takového není v textové části zhodnoceno, ba dokonce ani konstatováno a předložená písemná část územního plánu je značně obecná a neurčitá, když toto může být důvodem vzniku právních vztahů, které budou řešit až místně příslušné soudy (zejm. pak z důvodu sousedských sporů a zásahů do práv vlastníků).

V této souvislosti považuji za nezbytné zohlednit zejména environmentální aspekty, vliv na veřejné zdraví, posoudit nezbytnost vybudování nových rodinných domů za situace, kdy v obci již nyní není dostatek zeleně a spodní vody, a to i ve vztahu nutnosti zřídít naopak místa obecně prospěšná pro obyvatele obce, kdy tímto převládá zájem většiny nad individuálními zájmy vlastníků pozemků, kteří jsou vedeni a motivováni snahou tyto pozemky zhodnotit, a případně hledat vhodnou lokalitu za účelem výstavby rodinných domů, když tyto by měly být řešeny až poté, co budou vyřešeny aktuální a letité problémy s akutním nedostatkem a kvalitou vody. V dokumentu „II. Textová část Odůvodnění územního plánu“ je návrh možného řešení, který však není podložen závaznou garancí výstavby nových rozvodů, popř. vodních zdrojů a v tomto případě je nepřipustné odsouhlasení změny ÚP. Dále je nutno aspekty související s dopady na životní prostředí a zdraví obyvatele potřeba hodnotit s ohledem k očekávanému nárůstu dopravy vzhledem k budoucí realizaci navrhovaných záměrů, a je tak nutné posoudit jejich kumulativní a synergické vlivy na veřejné zdraví s jasným závěrem, zda lze tyto stavby realizovat, aniž by došlo k překročení limitů hluku a znečištění ovzduší v okolní zástavbě anebo je nelze z důvodů zdravotních rizik realizovat.

K tomuto si dovoluji odkázat na Usnesení NSS č.j. 1 Ao 1/2009-120, které konstatovalo, že územní plán v tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LPS). Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a byt činěny na základě zákona ... Územní plánování je prostředkem harmonizace poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem (včetně veřejného zájmu přesahujícího dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území.

Dle mého názoru by zahrnutí dotčeného pozemku do smíšené obytné plochy bylo nepřiměřeným a neodůvodnitelným zásahem do vlastnických práv vlastníků přílehlých pozemků, jímž jsem taktéž. Dále by došlo ke zmenšení čisté plochy - zeleně, které je v předmětné obci již nedostatek. Zájem vlastníka dotčeného pozemku by byl v případě schválení územního plánu nadřazen zájmům ostatních vlastníků, neboť hodnota dotčeného pozemku by značně stoupla. Předkladatel připomínek není veden hospodářským motivem, ale čistě zájmem žít v poklidné a nepřelidněné oblasti, která bude přispívat veřejnému zájmu obyvatelů celé obce, když je nesporné, že zájem obyvatel není navyšování počtu rodinných domů, ale zachování čistého a původního rázu krajiny s nejmenším možným zásahem developerské činnosti.

Územní plán by měl respektovat zákonné požadavky a cíle a neměl by být motivován snahou zastavit volné prostranství novou bytovou či rodinnou zástavbou, která je vždy vedena pouze finanční motivací určité skupiny subjektů, ale naopak by měl respektovat zájmy občanů žijících v oblasti. Dotčený pozemek by měl dostát záměru původního majitele, který s tímto pozemkem nepočítal, jakožto obytnou zónou, ale bylo počítáno se zelení.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce a připomínkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 203/34, k.ú. Zlatá bude i nadále zařazen do ploch smíšených obytných. Nově je pro tuto plochu udělena podmínka vypracování územní studie dle § 43 odst. 2 stavebního zákona, která prověří a navrhne veřejná prostranství s ohledem na sousedy, krajinný ráz a veřejný zájem v souladu s bodem 40 PÚR ČR.

Nelze ovšem zcela omezit vlastníky pozemků, kteří měli zase svá očekávání, v tomto případě velice protichůdná. Obec se nachází dle PÚR ČR v oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je s ohledem na bod (16) PÚR ČR velká poptávka po zastavitelných plochách a s tímto je potřeba při návrhu územního rozvoje obce počítat. Dotčený pozemek se nachází uprostřed území již zastavěného rodinnými domy, tedy současný krajinný ráz oblasti nebude navrženým řešením příliš ovlivněn. Místo je také určeno k zástavbě z důvodu dotvoření kompaktního celistvého urbanistického celku, plochy jsou vymezeny v co nejméně konfliktních oblastech dle bodu (20) PÚR ČR. Původní, čistý krajinný ráz tedy nelze zachovat, ten už je narušen již realizovanou zástavbou (vč. samostatné stavby rodinného domu podatele).

Podoba developerských projektů není pro územní plány závazná. Vymezením plochy smíšené obytné nedojde k nepřiměřenému a neodůvodnitelnému zásahu do vlastnických práv vlastníků přílehlých pozemků. Zastavitelné pozemky jsou v návrhu ÚP vymezeny logicky tak, aby navazovaly na již zastavěné území a nezabíraly volnou krajinu. Sídlo se v tomto místě nerozrůstá do krajiny, je navržen kompaktní urbanistický celek s ohledem na bod (20) PÚR ČR. Pozemek nikdy nebyl ve vlastnictví developera, který založil výstavbu developerského projektu Zlatá I.

ÚP je v souladu s § 55 odst. 4 stavebního zákona. Návrh se snaží navrhovat minimum zastavitelných ploch tak, aby dotvořil celistvý urbanistický celek a do krajiny se rozrůstal minimálně. Veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývající z řešení ÚP mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Komplexní odůvodnění řešení – viz kap. E.3.2. Textové části Odůvodnění.

K jednotlivým uvedeným tématům:

Požadovaná parcela není ve vlastnictví podatele. Podatel uvádí: „v původním developerském projektu s ohledem na to, že dotčený pozemek není vlastnictvím developera a nezájmu původního majitele s odnětím půdy ze ZPF, byl plánován jako veřejná zeleň“ a dále „majitel pozemku nemá žádný právní nárok na nutnost Změny ÚP“. Jedná se zde o několik omylů:

- Z postoje podatele vyplývá, že zájem na ponechání uvedeného pozemku v ZPF v době vzniku projektu Zlatá I. považuje za jakýsi prohřešek. Na to je třeba poznamenat, že zemědělský půdní fond je hodnotou přírodní i civilizační a jako takový je (na rozdíl např. od výstavby rodinných domů) chráněn veřejným zájmem, nelze proto nikoho nutit k prodeji pozemků s cílem zastavění ZPF nejen s ohledem na ochranu jeho vlastnictví, ale navíc i s ohledem na ochranu veřejných zájmů.
- Obec dosud nemá územní plán a proto nelze hovořit v žádném smyslu o změně územního plánu. Pro pozemek není dosud stanoveno jeho budoucí využití, které určí až vydaný ÚP (stávající využití eviduje Katastr nemovitostí jako ZPF). Uvedený pozemek navíc ani nikdy nebyl v návrhu ÚP vymezen jako plocha veřejné zeleně – již od počátku řešení ÚP je veden jako návrh smíšené obytné plochy.
- Pozemek nikdy nebyl ve vlastnictví developera, který založil výstavbu Zlatá I.

Podatel se obává, že zastavěním plochy SO 4 dojde k významnému narušení kvalit území; vzhledem k tomu, že ÚP stanovuje umístění max. 6 RD na pozemcích větších, než jsou současné, nelze o významném narušení hovořit:

- narušení soukromí: Uvnitř lokality plošné obytné zástavby je jistá míra narušení obvyklá a zástavbou uvedené plochy nedojde k jejímu výraznému navýšení;
- přehušťení obydlivosti: s ohledem na regulativy plochy je třeba uvést, že omezené procento zastavění pozemku a min. velikost pozemku naopak snižují stávající hustotu zastavěných ploch;
- zmenšení plochy zeleně – zde se jedná o omyl podatele, protože předmětný pozemek je orná půda, tj. nejedná se o zeleň, žádná zde není;
- narušení krajinného rázu; původní krajinný ráz nelze zachovat, ten už je narušen již realizovanou zástavbou (včetně stavby rodinného domu podatele); s ohledem na stejné nebo přísnější regulativy plošného a prostorového uspořádání v předmětné ploše není ani představitelné, že by při pohledu na obec tato lokalita narušovala vzhled území;
- narušení vlastnických práv přítomností stavební techniky při výstavbě: stavební technika pravděpodobně sníží dočasně kvalitu bydlení, ne však více, než při výstavbě v kterékoli jiné proluce v území Zlatá I., kterých je zde ještě cca 20 dalších; vlastnická práva podatele tím ale zcela jistě narušena nebudou.

Odkaz podatele na § 18, odst. 1 stavebního zákona neupřesňuje, v čem konkrétně vidí „nesplnění zákonem stanovených cílů“ a proč „nezapadá do celkové koncepce rozvoje obce“ – citaci zákona v obecné rovině nelze vyhodnotit. Že návrh ÚP v dané lokalitě nesplňuje „zájmy obyvatel sousedních nemovitostí“, je zřejmé, úkolem územního plánu však není vyhovět všem ve všem.

Citace § 55, odst. 4 stavebního zákona v souvislosti s územím bez stávajícího územního plánu nelze v tomto případě aplikovat – toto ustanovení se týká změn územních plánů, příp. v omezené míře při náhradě starého územního plánu novým, ne však u prvního územního plánu v území. V současné době v obci Zlatá neexistují a v historii neexistovaly žádné zastavitelné plochy ve smyslu § 2 odst. 1) písm. j) stavebního zákona.

Tvrzení, že nebylo provedeno vyhodnocení potřeb území, je mylné, podatel zřejmě přehlédl kap. F. Textové části Odůvodnění, kde se potřeby rozvoje území s ohledem na demografický vývoj území vyhodnocují.

Nedostatek zeleně a pitné vody je v ÚP vyhodnocen a řešení jsou navržena (vymezení ploch zeleně, návrh zlepšení zásobování pitnou vodou). Bohužel územní plán nedokáže nezajistit skutečné prosazení jakýchkoli změn v území – zde tedy provedení úprav vodohospodářských staveb, územní plán tyto změny pouze umožňuje. „Závazná garance výstavby“ v oblasti vodního hospodářství požadovaná podatelem není v moci územního plánování.

Vlivy na životní prostředí a na zdraví obyvatel lokality Zlatá I. z nárůstu dopravy z plochy SO 4 lze vyhodnotit jako zanedbatelné ve vztahu k celkovému rozsahu území – v ploše je možno umístit max. 6 RD, což je ve vztahu k celkové kapacitě lokality Zlatá I. (cca 140 domů) nárůst, který již zátěž citelně nezvýší. Zástavbou jiných proluk v lokalitě (cca 20 RD) dojde k většímu zásahu do území, jejich zástavbu však podatel nijak nezpochybnuje.

Ve vztahu k zásahům do vlastnického práva je třeba podatele upozornit, že přednostní právo k rozhodování o využití plochy SO 4 má vlastník tohoto pozemku, ne jeho sousedé.

K zásahu do vlastnických práv podatele případnou zástavbou sporné parcely nedojde.

Ke zmenšení plochy zeleně také nedojde, protože na předmětném pozemku není zeleň, ale orná půda.

K narušení původního rázu krajiny umístěním 6 RD v proluce uvnitř plošné zástavby také nedojde.

Podatelem označené „volné prostranství“ je prolukou v zástavbě. I kdyby byla ponechána nezastavěná, nestane se veřejným prostranstvím, které by umožnilo její veřejné užívání.

Územní plán nemůže „respektovat zájmy občanů žijících v oblasti“ na úkor jiných majitelů nemovitostí, ať již v oblasti žijí či ne.

Věta podatele: „Dotčený pozemek by měl dostát záměru původního majitele, který s tímto pozemkem nepočítal jakožto s obytnou zónou, ale bylo počítáno se zelení.“ je zcela mylná, protože developer, který založil území Zlatá I., předmětný pozemek nikdy nevlastnil.

Pokud se podatel odvolává na právní stav území bez územního plánu ve srovnání s vydaným územním plánem a vyvozuje z toho, že přijetím ÚP by byl zkrácen na svých právech, pak není jasné, jaká práva má na mysli; pokud by se jednalo o domnělé právo volně využívat sousední pozemek bez právního nároku, pak je třeba upozornit, že toto právo nikdy nenabyl.

2) Připomínka:

Dále se domnívám, že návrh územního plánu nad míru přiměřenou zasahuje do práv vlastníků a naopak zvýhodňuje pouze určitou skupinu vlastníků, když tato není případným nepřijetím územního plánu jakkoliv dotčena, když naopak ostatní vlastníci budou na svých právech omezeni. Nově zpracovaný návrh územního plánu z června roku 2015 postrádá oblast VZ 1, která byla v původním plánu z července 2014 a vzhledem k připomínkám dotčených vlastníků byla nahrazena oblastmi SO 16-18, čímž došlo ke snížení VZ o 3062 m², přičemž tato plocha nebyla nikde nahrazena, což může mít negativní dopady právě na životní prostředí, život v obci a zájmy občanů obce.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Tato část se týká lokality V Čertáku (SO 16 až SO 18).

Komplexní odůvodnění řešení – viz kap. E.3.2. Textové části Odůvodnění.

3) Připomínka:

Oblast SO 22 dle mého názoru není nezbytně nutné zařadit do oblasti SO, ale bylo by vhodné s ohledem na lokalitu zařadit do veřejné zeleně a občanské vybavenosti, neboť současné řešení rozdělení ploch OV na tři samostatné celky není z pohledu využitelnosti řešeno optimálně. Naopak využití plochy SO 22 pro OV, DS, VZ nebo VP by ucelilo urbanistický vývoj obce a zamezilo nekoncepční výstavbě, poněvadž je zde vidět snaha majitelů pozemků nacházející se v oblasti SO 22, zhodnotit tyto pozemky a zajistit si tak majetkový prospěch pro sebe, bez ohledu na zájem obce a občanů. Proto je nutné vymezení koncepce, která by předcházela řešení technických problémů, kterým musí obec čelit a to jasným definováním postupů a povinností jednotlivých soukromých či podnikatelských subjektů, které by v katastru obce žádaly o stavební povolení či jakoukoliv novou výstavbu. Současný návrh územního plánu považuji za nevyvážený z pohledu zamýšleného zájmu ve vztahu k nedostatku zeleně a kulturního vyžití v obci a zajištění potřebných služeb pro obyvatele obce. Předložený návrh územního plánu není v zájmu obyvatel obce, ale toliko určité úzce specifikované skupině obyvatel, kteří sledují pouze své majetkové zájmy, které jsou v tuto chvíli v rozporu se zájmy obyvatel.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce se částečně vyhovuje.

Plochy SO 16, SO 18 a SO 22 zůstanou nadále zastavitelné. V [Upraveném návrhu 2017](#) byla pro [plochu SO 22](#) uložena podmínka vyhotovení územní studie dle § 43 odst. 2 stavebního zákona, ve které se dopodrobna vyřeší trasování komunikací, umístění jednotlivých staveb a především rozmístění veřejných prostranství. Veřejných prostranství bude dle ÚP v tomto případě minimálně 15 % ze stávající rozlohy plochy.

[Nově byla v Upraveném návrhu 2020 část plochy SO 22 změněna na plochu pro občanské vybavení OV 1.](#)

Toto řešení je kompromisem mezi požadavky obce, tlaku vlastníků a nespokojenosti současných obyvatel, kteří se dožadují veřejného prostranství, které jim přislíbil developer. Podoba developerských projektů není pro územní plány závazná.

Plocha SO 17 je v [Upraveném návrhu 2017](#) zařazena do ploch veřejných prostranství – zeleň (VZ 4).

- Vymezení plochy SO 22 [a nově také plochy OV 1](#) bylo provedeno na základě celkové urbanistické koncepce, plocha je vymezena v zastavěném území v rozsáhlé proluce a sceluje zástavbu území, ponechání ZPF by zde postrádalo smysl. Obvinění majitelů pozemků ze snahy „zajistit si majetkový prospěch pro sebe bez ohledu na zájem obce a občanů“, je nesmyslné a netýká se územního plánování. Majitelé pozemků dosud nezastavěných mohou udělat v zásadě dvě věci – pozemek prodat k zástavbě nebo ponechat nezastavěný. Z obvinění podatele není zřejmé, jakou jinou reálnou alternativu by navrhoval.

- „Definování postupů a povinností subjektů, které by v katastru obce žádaly o stavební povolení“, které podatel žádá, je stanoveno zákonnými předpisy. Územní plán může plnit jen takové úkoly, které jsou mu zákonem svěřeny.

- Nedostatek zeleně na území obce je řešen návrhem několika ploch VZ, jsou však v jiných lokalitách, než žadatel požaduje.

Otázka kulturního využití obyvatel není předmětem územního plánování, plochy pro občanské vybavení jsou vymezené, ale v obci velikosti Zlaté nelze očekávat výstavbu např. kina.

2.7. Gabriela Vaňhová, Zlatá 166, 250 83 Zlatá

Datum podání: 10. 11. 2015, datum doručení: 11. 11. 2015

Č.j. 64122/2015-140

Vlastnictví žadatele: p.p.č. 203/101 k.ú. Zlatá

Námitka a připomínky:

Námitka a připomínky obsahově identické s námitkou a připomínkami 2.6. p. Karáska.

Rozhodnutí o námitce, řešení připomínek:

Námitce a připomínkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Totožné s odůvodněním k námitce a připomínkám 2.6. p. Karáska.

2.8. Evžen Hrabý, Michaela Petráčková, Robert Petráček, Zlatá 15, 250 83 Zlatá

Datum podání: 8. 11. 2015, datum doručení: 11. 11. 2015

Č.j. 641116/2015-140

Vlastnictví žadatelů: p.p.č. 196/6, st.p.č. 66 k.ú. Zlatá

Pozn.: Podatel podal v rámci společného jednání připomínku obdobného obsahu – viz kap. 1.5. Vyhodnocení námítky je totožné s vyhodnocením připomínky.

1) Námítka:

Námítka k VZ 3: Plocha pro přírodní koupaliště: vyslovujeme zásadní nesouhlas s plánovanou plochou pro přírodní koupaliště. V souvislosti se znalostmi o průtoku vody v potoce, zejména v letních měsících je výrazné nebezpečí, že vodní plocha bude zdrojem zápachu, komárů a znečištěním potoka po proudu (obecní vodárna). Takže, dle našeho názoru je zcela vyloučené z hygienických důvodů koupání. Neméně závažným problémem je naopak v případě zvýšené hladiny vody v potoce možné povodňové nebezpečí pro střední část obce, domy v okolí potoka a zaplavení obecních studní a vrtů na obecní vodárně. Tato situace se nás osobně dotýká, protože náš st. 66 a zahrada p.č. 196/6 jsou nejnižší položené pozemky v obci.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Oproti původnímu Návrhu ÚP 2014 byly zmíněné plochy přepracovány. Už nejsou určeny monofunkčně pouze pro výstavbu koupaliště, ale primárně pro veřejnou zeleň s případnou možností realizace koupaliště, které může mít při záplavách naopak opačný efekt ochrany intravilánu obce v souladu s bodem (25) PÚR ČR. Pomocí vodní nádrže totiž lze usměrňovat povodňovou vlnu. Případný projekt, tedy výsledná podoba koupaliště / rybníku, bude řešen v navazujícím územním řízení.

Plocha VZ 3 je vymezena jako plocha veřejného prostranství se zelení. Možnost realizace přírodního koupaliště vychází z možnosti umístit v plochách veřejné zeleně vodní plochy. Plocha není přímo určena pro přírodní koupaliště, pouze umožňuje takové využití, hlavní využití je pro veřejnou zeleň.

Problematika kvality a čistoty vody (odkaz na zápach, apod.) a zabezpečení znečištění vody v potoce je věcí provozního řádu plochy a netýká se přímo územního plánování. Výskyt komárů je v blízkosti stávajícího potoka očekávatelný i bez realizace této vodní plochy.

Případnou realizací vodní plochy se povodňové nebezpečí nezvýší, naopak lze očekávat při vhodném režimu užívání schopnost regulace stavu vody v potoce (ochrany intravilánu obce) v případě náhlého zvýšení průtoku v souladu s bodem (25) RÚR ČR, tj. plocha má potenciál snížení povodňového nebezpečí. (Pomocí vodní nádrže totiž lze usměrňovat povodňovou vlnu.)

Realizace vodních ploch přispívá ke schopnosti zadržování vody v krajině, zlepšuje mikroklima v území a reguluje stav vody v krajině.

Vodní plocha dále může sloužit jako zdroj požární vody.

2) Námítka:

Námítka k vyvlastnění pěší komunikace kp 5: Jako vlastník pozemku p.č. 196/6 zásadně nesouhlasím s vyvlastněním části mého pozemku pro část pěší komunikace kp 5. Zatím nedošlo k žádnému ani předběžnému jednání mezi mnou a obcí, tudíž jsem ani nikomu nemohl sdělit, že mi plánovaná pěší komunikace přes můj pozemek nevádí. Ovšem samozřejmě pouze v prostoru mezi potokem a oplocením (i část tohoto pozemku je v mém vlastnictví). Navíc se domnívám, že šíře 2 m pro pěší komunikaci je zbytečný přepych z hlediska jak výstavby, tak údržby.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Tato námitka je bezpředmětná. Podatel na jednu stranu uvádí, že zásadně nesouhlasí s možností vyvlastnění plochy kp 5 pro pěší cestu, na konci odstavce ovšem uvádí, že cesta mu na pozemku vlastně nevádí. ÚP se v tomto měnit nebude. Podatel byl obcí vyzván k jednání právě na základě společného a následně veřejného projednání. Další podrobnější jednání nejsou omezována.

Vymezení pěší komunikace kp 5 souvisí s potřebou zajištění alespoň pěšího propojení staré a nové části obce. Komunikace je vedena po břehu stávajícího potoka v trase stávající pěšiny mezi ploty a korytem potoka. Institut vyvlastnění je nastaven pro celou trasu, která vede přes pozemky mnoha vlastníků, jednotně, protože i v případě, že některý z vlastníků bude ochoten k jednání s obcí o zřízení pěší komunikace na svém pozemku, nelze budoucí vztahy předjímat a také je třeba za veřejně prospěšnou stavbu považovat celou trasu, nelze z ní vyjmout jen některé části. Vymezení veřejně prospěšné stavby však automaticky nevede k vyvlastnění, při ochotě vlastníků k jednání s obcí se tento institut s nejvyšší pravděpodobností neuplatní.

Šíře 2 m souvisí s minimální šíří 1,5 m, rozšířenou o 0,5 m pro zvýšení bezpečnosti vyhýbání (např. dvou cyklistů, cyklista a kočárek apod.).

3) Připomínka:

Připomínka k malému rozsahu veřejné zeleně a nadměrně plánované výstavbě. Jako občané žijící v obci jsme zásadně proti tak masivní výstavbě v rozsahu v jakém je navržena v návrhu územního plánu. Jistě je známo, že minulá výstavba byla ostře kritizována hlavně členy zastupitelstva OÚ Zlatá a sami v tomto návrhu navrhuji ještě rozsáhlejší výstavbu. Navíc není podmíněna žádnou předchozí výstavbou infrastruktury (školka, zastávka, pěší cesty, inženýrské sítě atd.). Je jasné, že jako první vyrostou rodinné domy, zvláště v části obce, kde nemají podmínku napojení se na kanalizaci.

Řešení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Obec Zlatá v poslední dekádě prošla prudkým a nekoordinovaným rozvojem. ÚP na tuto situaci reaguje a navrhuje takové řešení, které povede k udržitelnému rozvoji obce. Obec se nachází dle PÚR ČR v oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je s ohledem na bod (16) PÚR ČR velká poptávka po zastavitelných plochách a s tímto je potřeba při návrhu územního rozvoje obce počítat. Navržené řešení je kompromisem s ohledem na bod (20) PÚR ČR mezi požadavky obce, tlaku vlastníků a nespokojenosti současných obyvatel, kteří se dožadují veřejného prostranství, které jim přislíbil developer.

Vymezení zastavitelných ploch vychází z potřeby ucelení urbanistické koncepce. Bohužel stávající stav novější zástavby (zvl. území Zlatá I. – Komplexní odůvodnění řešení viz kap. E.3.2. Textové části Odůvodnění.), který nebyl založen koncepčně, vytvořil rozsáhlé zastavěné území s mnoha dosud nezastavěnými prolukami. Tyto proluky nelze již nadále využívat jako ZPF a bylo třeba o nich v ÚP z hlediska budoucího využití rozhodnout. ÚP tedy nenavrhuje „ještě rozsáhlejší výstavbu“, ale pouze zmírňuje následky chyb, které byly v území napáchány v minulosti; naopak se důsledně snaží ochránit zbytek volné nezastavěné krajiny.

Proluky v zastavěném území byly proto vymezeny jako plochy zastavitelné, a to plochy smíšené obytné, plochy pro občanské vybavení a plochy veřejných prostranství. Rozsah ploch veřejných prostranství odpovídá rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení – viz kap. E.4.4. Textové části Odůvodnění.

Případný návrh etapizace ve smyslu požadovaném podatelem – nejprve plochy občanského vybavení, potom plochy bydlení – by byl de facto stavební uzávěrou pro veškerou obytnou výstavbu, jejíž uvalení na celou obec by bylo velmi problematické jak z hlediska stavu a vývoje obce, tak z hlediska projednání takového ustanovení. Při záměru o odsunutí do dalších etap výstavby jen některých zastavitelných ploch by byl výběr vždy do značné míry náhodný a diskriminační.

2.9. Michael Janovský, Štichova 651, 149 00 Praha 4 – Háje

Datum podání: 12. 10. 2015, datum doručení: 22. 10. 2015

Č.j. 60065/2015

Vlastnictví žadatele: p.p.č. 280/52 k.ú. Zlatá

Pozn.: Podatelé podali v rámci společného jednání připomínku obdobného obsahu – viz kap. 1.8. Vyhodnocení námítky je totožné s vyhodnocením připomínky.

Námítka:

V souladu s obecně závaznou právní úpravou procesu tvorby územního plánu a s odvoláním na vaši veřejnou vyhlášku – veřejné projednání návrhu územního plánu Zlatá ze dne 3. 9. 2015, č.j. 050358/2015, tímto do veřejného projednání návrhu územního plánu obce Zlatá, svolaného na 4. 11. 2015, uplatňuji jako spoluvlastník dotčeného pozemku parc. č. 280/52, orná půda, o výměře 8246 m², zapsaného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha–východ pro katastrální území Zlatá na listu vlastnictví č. 57, námítku k navrhovanému funkčnímu využití pozemku par. č. 280/52 v k.ú. Zlatá.

Výše uvedený pozemek sousedí s navrhovanými plochami SO 33 a SO 21 (smíšené obytné plochy) s tím, že od plochy SO 21 je oddělen pouze hlavní dopravně obslužnou komunikací obce, k ploše SO 33 dokonce jednou stranou přímo přiléhá. Pozemek má vhodný tvar i terénní konfiguraci a z urbanistického hlediska by jeho budoucí využití pro bydlení představovalo logické teritoriální uzavření intravilánu obce v jejím jihozápadním směru.

Vznáším proto námítku proti plánovanému využití pozemku jakožto zemědělské plochy, při jejímž severním okraji by měla být umístěna cyklostezka a pruh liniové zeleně, a žádám, aby byl pozemek do územního plánu obce Zlatá zakomponován jako smíšená obytná plocha, tedy tak jako je tomu u sousedních pozemků severním a východním.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek nebude zahrnut do zastavitelných ploch SO. Řešení ÚP navrhuje s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona přiměřený rozsah zastavitelných ploch, které dle § 18 a § 19 téhož zákona umísťuje především současných proluk a nekonfliktních prostor uvnitř sídla, což je v souladu s body (15), (16) a (20) PÚR ČR v platném znění.

Zařazení těchto ploch do zastavitelných není v zájmu ochrany volné krajiny a není vhodné z důvodu kapacit technické a veřejné infrastruktury v obci.

Při vymezení zastavitelných ploch se dále vycházelo z požadavku ucelené urbanistické koncepce, tj. k zástavbě byly vymezeny proluky v zastavěném území a několik menších ploch v těsné návaznosti na ně. Rozsah zastavitelných ploch navržený v ÚP je výsledkem hledání kompromisu mezi potřebou jasné urbanistické koncepce a určení způsobu využití proluk na jedné straně a minimalizací dalšího zatížení území obce novou výstavbou na straně druhé (ochrana volné krajiny, omezená kapacita veřejné infrastruktury v obci). Je přirozené, že se v území nabízí územní možnosti vymezení dalších a dalších zastavitelných ploch, navazujících na ty, které již vymezeny jsou, ale při potřebě minimalizovat jejich celkový úhrn je nezbytné se někde zastavit; celkový rozsah zastavitelných ploch odpovídá stávajícímu demografickému vývoji – viz kap. F.2.2.2. Textové části Odůvodnění. Parcela podatele není výhodnější z urbanistického hlediska než některá z parcel, které zařazené již byly (při hypotetické výměně za některou již zařazenou by bylo výsledné řešení horší než stávající s ohledem na urbanistickou koncepci), třebaže kdyby byly potřeby vymezení zastavitelných ploch v obci řádově vyšší, mohla by uvedená parcela podatele přirozeně navázat na plochy již vymezené.

2.10. Ing. Petr Maha, Dlouhá 28, 110 00 Praha 1

Právní zástupce: JUDr. Jaroslav Jenerál, advokát se sídlem Revoluční 24, Praha 1, 110 01
zapsaný v seznamu advokátů vedeném ČKA pod č. 15415

Datum 3. 11. 2015, datum doručení: neuvedeno

Č.j. neuvedeno

Vlastnictví žadatele:

Účastník je vlastníkem níže uvedených lesních pozemků nacházejících se v Babickém lese, které jsou dopravně obsluhovány (zejm. těžkou technikou) po veřejně přístupné účelové / místní komunikaci situované na pozemku p.č. 592/1, k.ú. Zlatá, v návrhu ÚP označené jako VP 12 a rovněž jako kp 8 (dále jen „Komunikace“). Účastník je tedy vlastníkem pozemků dotčených dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StZ“) návrhem řešení – viz konstantní judikatura Nejvyššího správního soudu.

Účastník je vlastníkem těchto lesních pozemků určených k plnění funkce lesa:

- katastrální území Březí u Říčan

LV 351, p.č. 117/1 a 117/56, celková výměra 10,0194 ha

- katastrální území Doubek

LV 207, p.č. 85/1 a 86/2, celková výměra 4,5750 ha

- katastrální území Sluštice

LV 441, p.č. 402/1 a 755/0, celková výměra 5,8236 ha

- katastrální území Třebohostice u Škvorce

LV 1000, p.č. 894/69, 894/86, 894/103, 894/104, 894/105, 894/106, 894/107, 894/108, 894/109, 894/110, 894/111, 894/112, 894/113, 894/114, 894/115, 894/116, 894/117, 894/142, 894/143, 895/1 a 895/27, celková výměra 124,5914 ha

Celková výměra lesních pozemků obsluhovaných komunikací činí 145,0094 ha – viz příložené kopie výpisů z katastru nemovitostí.

Pozn.: Podatel podal v rámci společného jednání připomínku obdobného obsahu – viz kap. 1.9. Vyhodnocení námítky je totožné s vyhodnocením připomínky.

Námítka:

Proti vymezení zklidněné komunikace VP 12. Dále jsou citována jednotlivá témata námítky.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Hlavní důvody pro vymezení zklidněné veřejné komunikace VP 12 jsou uvedeny v kap. E.4.1.3. Textové části Odůvodnění.

Souhrnně: Řešení je v souladu s platnou legislativou, zejména dle § 18 stavebního zákona dbá zejména na veřejný zájem. Ten je v případě uvedené komunikace kp 8 v ploše VP 12 (dále jen „Komunikace“) vyjádřen zájmem obce Zlatá zajistit svým občanům alespoň minimální přístup do krajinného rekreačního zázemí, v tomto případě k lesu. Jiný vhodný přístup k těmto lesním plochám se v řešeném území nenachází. Obci velmi chybí zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel. Tento veřejný zájem je také uveden v zadání územního plánu. Proto je návrh pěší komunikace k lesu a posílení rekreační funkce této komunikace uplatněním veřejných zájmů. Takto jsou chráněny a rozvíjeny přírodní hodnoty území ve veřejném zájmu, jak je uloženo ustanovením § 18 stavebního zákona.

K jednotlivým tématům odůvodnění námítky:

Znění části připomínky:

Návrh ÚP je vnitřně rozporný, a to i po doplnění dříve chybějícího odůvodnění zklidnění Komunikace. (Následují delší citace z textových částí ÚP – kap. 6.1., 4.1.7.)

Schéma dopravní infrastruktury A4 v návrhu ÚP obsahuje obnovenou účelovou komunikaci ku 3 a jedinou ve stávajícím návrhu ÚP zachycenou účelovou komunikaci v jižním segmentu – obě komunikace vyúsťují na zklidněnou „pěší“ Komunikaci.

Vyjádření účastníka k právě uvedenému (dále jen „VÚ“):

Dle názoru účastníka není možné deklarovat, že „pěší komunikace“ bude sloužit k běžné dopravní obsluze sousedících pozemků - to je jednoznačný atribut komunikace účelové. Tedy ke zklidnění předmětné komunikace fakticky nedojde a její změna na komunikaci „pěší“ je nesmyslná, zmatečná a neodpovídající skutečnému ani právnímu stavu.

Návrh ÚP je s ohledem na výše uvedené zmatečný a vnitřně rozporný, když předmětné účelové komunikace mají vyúsťovat na Komunikaci, která má být přeměněna z místní/účelové na pěší a cyklistickou komunikaci, což je zcela nesmyslné, když po na Komunikaci navazujících účelových komunikacích má být veden provoz zemědělské (příp. lesní) techniky.

Další zmatečností a vnitřním rozporem návrhu ÚP je deklarované zachování a doplnění stávajícího systému účelových komunikací a na druhé straně chabě a vnitřně rozporně odůvodněná přeměna Komunikace na komunikaci pro pěší.

Textová část Odůvodnění ÚP v kap. 4.1.3. uvádí:

Komunikace bude změněna na zklidněnou, primárně určenou pro pěší a cyklisty, avšak nevylučující běžnou obsluhu navazujících pozemků, ať již zemědělských ploch (polí) nebo lesů (např. dopravní přístup odborného správce lesa). Je však rozdíl mezi běžnou obsluhou lesa a intenzivní těžbou, která je v lese mimo řešené území v současné době prováděna, a odvoz vytěžené suroviny (dřeva) přes řešené území je z hlediska veřejných zájmů obce nežádoucí. ÚP tím nevylučuje dopravní přístup běžné obsluhy.

VÚ: vnitřně rozporné a zmatečné viz výše

Na tuto komunikaci navazující další komunikace – navržená účelová komunikace ku 3 a stávající komunikace k chatové oblasti mimo řešené území (jihozápadně) – budou mít stejný režim zklidněného provozu s tím, že přístup k chatám se nemění.

VÚ: jednoznačný rozpor s v návrhu ÚP navrhovaným stavem – stávající komunikace (jižní segment řešeného území) je ponechána jako komunikace účelová, rovněž je navrhována obnova zaniklé komunikace ku 3 jako komunikace účelové, nikoli pěší.

Odůvodnění:

Ze strany podatele zřejmě došlo k nepochopní pojmu „zklidněná komunikace“. Plocha veřejného prostranství VP 12 je určena k úpravě stávající účelové komunikace na komunikaci místní zklidněnou, nejedná se o výhradně pěší komunikaci. Po této komunikaci je sice vyznačeno vedení pěší a cyklistické trasy kp 8, neznamená to však, že je komunikace určena pouze pro tuto dopravu.

Režim zklidněné místní komunikace předpokládá částečné omezení průjezdné motorové dopravy, avšak s umožněním obsluhy daného území; dopravně organizační opatření bývá doplněno stavebními úpravami zpomalujícími rychlost vozidel a zlepšujícími podmínky chodců a cyklistů.

Zklidněná komunikace nevylučuje vjezd motorové dopravy včetně zemědělské techniky pro běžnou obsluhu zemědělských ploch nebo obsluhu chat (nacházejících se těsně za hranicí řešené území), pouze nemá být do budoucna určena pro průjezd těžké nákladní dopravy.

Proto není žádným koncepčním rozporem, když na tuto zklidněnou komunikaci ústí komunikace účelové (zvl. pokud jsou krátké a slouží pouze obsluze přilehlých zemědělských pozemků).

Podatel obviňuje ÚP ze zmatečnosti či rozpornosti. Důvodem jsou zřejmě některé dřívější slovní formulace, které mohly být při vytržení z kontextu nepřesně pochopeny, třebaže v celkovém kontextu je smysl úpravy jasný. Projektant proto prověřil zmínky o komunikaci v ploše VP 12 s trasou kp 8 v textové i grafické části včetně odůvodnění a místně upravil formulace tak, aby do budoucna nemohlo být pochyb o nastaveném režimu komunikace.

Změna ze stávající účelové komunikace na zklidněnou místní komunikaci bude s ohledem na to, že se tematika dotýká také oblasti organizace dopravy, vyžadovat další správní kroky, které však přesahují oblast územně plánovací.

Znění části připomínky:

Komunikace do Babického lesa (VP 12 s trasou kp 8) byla pro zklidněný režim (vyloučení průjezdné nákladní dopravy) určena z těchto důvodů:

- v obci je nedostatek zeleně, lesy jižně od obce jsou jediným rozsáhlejším rekreačním prostorem ve smyslu obecného užívání lesů,

- uvedená cesta je jediná přístupová cesta obyvatel Zlaté k lesu,

VÚ: Právě uvedenou část odůvodnění návrhu ÚP považuje účastník rovněž za zmatečnou, když již za stávajícího stavu jsou lesy jižně od řešeného území (Babický les) zpřístupněny prostřednictvím Komunikace a k žádné změně ve zpřístupnění s ohledem na pěší a cyklistický provoz nedochází. Pohyb po předmětné komunikaci je s ohledem na nízkou četnost průjezdů nákladní dopravy, rychlost průjezdu a roční období, v němž jsou průjezdy uskutečňovány, zcela bezpečný, na předmětné komunikaci nikdy (pokud je účastníkovi známo) nedošlo k dopravní nehodě.

Odůvodnění:

Podstatou změny zařazení komunikace je zvýšení bezpečnosti pohybu na této komunikaci pro pěší a cyklisty. Samozřejmě je již v současné době v tomto směru užívána, nicméně pouze v režimu běžného nespécifického užívání účelové komunikace. Cílem úprav je garantovat větší bezpečnost tohoto druhu dopravy, a to jak stavebně technickými opatřeními, tak organizací dopravy. Kromě toho je stávající šíře vozovky pouze cca 2,5 m, tj. při střetu s těžkou nákladní dopravou je zde minimální prostor pro vyhnutí dokonce i pro pěšího. Pokud se navíc nákladní doprava po komunikaci pohybuje s vědomím své přednosti, dochází k ohrožení chodců a cyklistů. To, že dosud k dopravní nehodě nedošlo, je slabý argument, pokud je cílem úprav garance bezpečnosti a psychické pohody chodců.

Znění části připomínky:

- zároveň se jedná o jediný přístup k již realizovanému dětskému hřišti a o jediný přístup k navrženému areálu sportu, rekreace a zeleně u potoka, značenému VZ 3,

VÚ: K blízkosti dětského hřiště účastník uvádí, že s ohledem na zákonná ustanovení je těžba dřeva a s tím spojený provoz nákladní dopravy uskutečňován v období vegetačního klidu, tedy zejména v průběhu zimy (cca 40× za celou zimu) a méně již v druhé půli podzimu (cca 20× za celý podzim). V ostatních obdobích roku je provoz pouze sporadický. Jedná se tedy o období roku, kdy dětské hřiště není s ohledem na teplotní a ostatní povětrnostní vlivy využíváno. Nákladní automobily s ohledem na šířku silnice a zejména jí lemující stromy projíždí daný úsek pomalu a obezřetně. Nadto je dětské hřiště využíváno zcela minimálně i v ostatních částech roku, a to zejména s ohledem na jeho nešťastné umístění v méně obydlené části obce za hlavní silnicí č. 101, kterou je nutné při cestě na dětské hřiště téměř vždy překonat. Nadto k výstavbě dětského hřiště došlo v době, kdy byla komunikace již využívána pro odvoz vytěženého dříví, obec Zlatá si tak již při výstavbě hřiště musela být vědoma skutečnosti, že je hřiště lokalizováno v místě průjezdu nákladních vozů.

Odůvodnění:

Podatel uvádí, že provoz nákladní dopravy je provozován hlavně v období vegetačního klidu, kdy není dětské hřiště využíváno. To však neznamená, že zklidněná komunikace nebude využívána i v zimním období, dalšími uživateli – např. běžci pro zdraví, pro procházky se psy, s kočárky a při dostatečném množství sněhu i běžkaři.

Znění části připomínky:

- uvedený les není na k.ú. Zlatá, jeho hospodářská obsluha by měla být prováděna z k.ú., na kterém leží, - majitel lesa má možnost i jiného dopravního přístupu z jiných katastrů,

VÚ: Jedná se o zcela nesmyslnou argumentaci, na předmětných k.ú. neexistují relevantní alternativní cesty (umožňující dopravní obsluhu za zhoršených povětrnostních podmínek). Pokud tento argument dotáhneme ad absurdum, bude obec Zlatá požadovat, aby přes její katastr nebyla vedena jakákoli doprava přímo nesouvisející s dopravní obsluhou obce Zlatá. Argument, že dotčený les není na k.ú. Zlatá, je rovněž s odkazem na níže citovaná ustanovení zákona o lesích, zcela nedůvodný.

Odůvodnění:

Podatel uvádí, že za zhoršených povětrnostních podmínek neexistují relevantní alternativní cesty. K tomu Obec Zlatá uvádí, že ani předmětná cesta se v zimním období neudrzuje a není proto z právního hlediska rozdíl mezi touto cestou a ostatními přístupovými cestami, rozdíl je jen v aktuálním technickém stavu předmětné komunikace, která je na území obce Zlatá lépe spravována. Obec Zlatá se tedy domnívá, že pokud existuje k lesu ležícím na jiném správním území více přístupových cest pro odvoz vytěženého dřeva a ty se z právního hlediska neliší, měly by být přednostně využívány cesty v tom správním území, na němž les leží a tomu uzpůsoben i jejich

technický stav. Stávající nedostatečný technický stav těchto cest je třeba řešit s příslušnými obcemi a nepřenášet dopravní, hygienickou a organizační zátěž plynoucí z provozu těžké nákladní dopravy na obec Zlatá (nehledě na zvýšené náklady na údržbu komunikace).

Znění části připomínky:

- odvoz dřeva po stávající komunikaci VP 12 již nyní neodpovídá předpisům, protože VP 11 ústí na sil. II/101, na které v k.ú. Sluštice nemá most příslušnou únosnost pro nadměrné náklady,

VÚ: 1.) Zcela zmatečné vyjádření – VP 11 nikterak nesouvisí s Komunikací. 2.) V blízké budoucnosti je plánována rekonstrukce předmětného mostu v k.ú. Sluštice, po předmětné rekonstrukci bude mít most dostatečnou únosnost. 3.) Výše uvedená argumentace zcela pomíjí skutečnost, že komunikace II/101 vede na dvě strany, tj. nikoli pouze do Sluštic, ale rovněž směrem na Škvorec.

Odůvodnění:

V uvedené větě se jedná o překlep v čísle, význam je z kontextu zřejmý (mluví se stále o VP 12). Překlep byl na příslušné straně textu opraven.

Co se rekonstrukce mostu „v blízké budoucnosti“ týče, ÚP odkazuje na současný stav a vývoj budoucího stavu nemůže ovlivnit ani odhadnout. Zbývající trasa na Škvorec je pak právě ta, která vede přes historické jádro Zlaté, a využívání této trasy je pro obec Zlatou nepříznivé (další zvyšování průjezdné nákladní dopravy).

Znění části připomínky:

- předmětná komunikace VP 12 nebyla budována pro zátěž kamionové dopravy, nemá odpovídající šířkové parametry ani není schopna unést zátěž při odvozu vytěžené suroviny,

VÚ: Předmětná komunikace byla zrekonstruována (položením asfaltového povrchu) armádou jako jedna ze dvou asfaltových přístupových cest k muničním skladům situovaným v Babickém lese (v současnosti již nejsou muniční sklady armádou aktivně využívány, oplocení a strážní služba jsou však v areálu zachovány). Je tedy logické, že předmětná komunikace byla konstruována na provoz nákladních automobilů obstarávajících dopravní obslužnost předmětných muničních skladů (ostatně každá účelové komunikace slouží k občasnému provozu těžké nákladní techniky).

Odůvodnění:

Komunikace byla v minulosti armádou sice upravena položením asfaltového povrchu, nebyla však pravděpodobně nijak zpevněna její spodní stavba; komunikace byla původně budována jako polní cesta v historické době (nachází se již na mapě Stablního katastru z r. 1841) a její únosnost odpovídá provozu nemotorové zemědělské dopravy. Od úprav provedených armádou nakolik je obci známo neexistuje žádná technická dokumentace, pravděpodobně šlo pouze o zpevnění povrchu, nelze tedy komunikaci považovat za „konstruovanou pro provoz nákladních automobilů“. Kromě toho těžká nákladní technika se navzájem liší svou hmotností; zemědělská technika podobně jako vojenská nákladní technika (pro případné zásobování muničních skladů) se pohybuje v běžné hmotnostní kategorii 5 – 10 tun, kdežto těžká nákladní technika pro odvoz vytěženého dřeva může dosahovat cca 30 tun, se dřevem až 50 tun. To je zcela zásadní rozdíl pro zátěž komunikace.

Znění části připomínky:

- tato komunikace je v majetku obce Zlatá, která nesouhlasí s odvozem těžené suroviny po svém majetku (zvýšené náklady na údržbu a rekonstrukci),

VÚ: I přes skutečnost, že obcí Zlatá nebyly za posledních více než 20 let provedeny žádné investice do oprav a údržby předmětné komunikace, tato nevykazuje téměř žádná poškození. Jediným výraznějším poškozením je překop celé komunikace v obci Zlatá u Autoservisu Zlatá, který byl vytvořen při výstavbě hydrantu obcí Zlatá. Tento překop není již více než 2 roky řádně opraven a právě tím může v budoucnu dojít k poškození předmětné komunikace. Účastník přizval nezávislou stavební společnost, která ocenila opravy předmětné komunikace (bez výše zmíněného překopu) na cca 6.000,- Kč bez dopravy.

Odůvodnění:

Není pravda, že by u komunikace nebyly v posledních letech provedeny investice do údržby. Obec upravuje krajnice a navazující zeleň, která je součástí komunikace, aby zajistila alespoň

minimální průjezdnost. Navíc je komunikace na k.ú. Zlatá v lepším technickém stavu než v sousedním k.ú. Třebohostice (za stejných územních podmínek).

Znění části připomínky:

Dle Michaela Černínová, Karel Černín, Michal Tichý; Komentář k zákonu o pozemních komunikacích; Wolters Kluwer; 2015 – komentář k § 7:

„27. Ústavní soud k této problematice názorně říká – srov. II. ÚS 268/06 (jud. č. 3): „Existují-li jiné způsoby, jak dosáhnout sledovaného cíle (zajištění komunikačního spojení nemovitostí), aniž by došlo k omezení vlastnického práva, je třeba dát před omezením vlastnického práva přednost těmto jiným způsobům.“ Co se myslí těmi „jinými způsoby zajištění komunikačního spojení“? Především se u každé cesty ve vlastnictví fyzické či právnické osoby musí silniční správní úřad ptát, zda stejný účel nemůže naplnit jiná cesta, ideálně pak taková, která se nachází ve vlastnictví veřejnoprávní korporace (obce, kraje nebo státu). Jestliže například k určité skupině nemovitostí vede kromě sporné cesty ještě i místní komunikace (ve vlastnictví obce), pak zřejmě sporná cesta nutnou komunikační potřebu nenaplnuje. Aby však takový verdikt bylo možno vynést, musí alternativní cesta, s níž spornou cestu porovnáváme, splňovat několik podmínek. (...)

29. Druhou podmínkou je, že alternativní cesta se musí nacházet ve vlastnictví veřejnoprávní korporace, tedy státu, kraje nebo obce.²⁰⁾

(20) Zcela vědomě zde neuvádíme jako podmínku, že veřejnoprávní korporace musí s užíváním svého pozemku jako cesty souhlasit, resp. že by bylo potřeba její souhlas zkoumat. Může samozřejmě vznít námitka, že podle Listiny má vlastnické právo všech osob stejný obsah a ochranu. Veřejnoprávní korporace však vlastní svůj majetek proto, aby naplňovaly veřejné blaho. Proto podle našeho názoru musí ze dvou (zdůrazňujeme, že existujících) cest dostat při naplňování nutné komunikační potřeby přednost ta, která je ve vlastnictví veřejnoprávní korporace, a to bez ohledu na její názor.“

Odůvodnění:

Citovaný a komentovaný náleze ústavního soudu je uveden v obecné rovině a bez kontextu, nezohledňuje však rozhodnou skutečnost, že totiž nelze vymáhat právo na užívání veřejné komunikace tam, kde není komunikace pro daný provoz určena nebo nemá dostatečné technické parametry. Podobně jako se nelze domáhat jízdy autem po veřejné cyklostezce nebo jízdy nákladním vozem přes silniční most, který má omezenou únosnost. Stav předmětné komunikace (šířkové uspořádání ani únosnost) neodpovídá charakteru provozu, který podatel pro svůj provoz (těžba dřeva a jeho odvoz) potřebuje.

V tomto případě je tedy veřejnoprávní korporace (obec) povinna naplňovat veřejné blaho tím, že bude ochraňovat veřejnou cestu před nevhodným využíváním.

Znění části připomínky:

S ohledem na výše uvedené má účastník za to, že návrh ÚP je rozporný s ustanovením § 18 StZ pro absenci veřejného zájmu na změně stanoveného způsobu využití plochy (Komunikace).

(Pozn.: Následuje citace vybraných částí § 18 (Cíle územního plánování), a to odst. 1), 2) a prvních dvou vět odst. 4.)

Odůvodnění:

Veřejný zájem na ochraně jak samotné existence do budoucna, tak i kvalitního technického stavu komunikace nejen pro blaho podatele, ale široké veřejnosti je z výše uvedených bodů odůvodnění snad již zřejmý. Komunikaci je třeba zachovat pro budoucnost v maximálně kvalitním a užitném stavu. ÚP navíc návrhem na úpravu na komunikaci se zklidněným provozem uplatňuje veřejný zájem podpory prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty a zvyšuje podíl rekreační potenciál krajiny pomocí souvislých ploch zeleně (viz též body PÚR ČR č. (20a), (21) a (22) a priority ZÚR SK – priorita 07 c)).

§ 18 dále uvádí cíl územního plánování podatelem necitovaný:

„(3) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*“

Tento cíl zakládá oprávnění obce konkretizovat ochranu veřejných zájmů (zde zklidnění plochy VP 12) a na základě toho omezuje činnosti podatele.

Celkové vyhodnocení splnění cílů územního plánování je uvedeno v kap. A.2.2.1. Textové části Odůvodnění.

Znění části připomínky:

Návrh ÚP dále nenaplnuje požadavky ust. § 19 odst. 1 písm. c) StZ prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, a § 19 odst. 1 písm. m) StZ vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů (např. zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)) před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Odůvodnění:

Podatel se domnívá, že ÚP nenaplnuje úkoly územního plánování, a to zvl. ve vztahu k § 19, odst. 1) bodu c) stavebního zákona s ohledem na vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání (v podání podtrženo). U předmětné plochy VP 12 je ve výše uvedených odstavcích textu odůvodnění vliv zhodnocen z mnoha hledisek, včetně hlediska ochrany veřejné infrastruktury (komunikace) před nevhodným využíváním (tj. nevhodným způsobem).

Dále podatel odkazuje na § 19 odst. 1 písm. m) stavebního zákona ve vztahu k zákonu o lesích. Vymezení plochy VP 12 ani územní plán jako celek neohrožuje stávající plochy lesa (ani v řešeném území, ani mimo něj), dbá na zachování lesa a na ochranu životního prostředí. Ani příslušný dotčený orgán na úseku ochrany lesa neshledal na návrhu ÚP žádnou vadu a udělil souhlasné stanovisko.

Celkové vyhodnocení splnění úkolů územního plánování je uvedeno v kap. A.2.2.2. Textové části Odůvodnění.

Znění části připomínky:

Návrh ÚP je dále nesouladný s Politikou územního rozvoje České republiky, schválené Vládou ČR dne 20. července 2009 (dále jen „Politika“). Z kap. 2 Politiky – republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývají pro území obce tyto požadavky:

(Pozn.: Následuje citace vybraných bodů č. 16, 22, a části bodů č. 23, 24, 27.)

Odůvodnění:

Podatel cituje vybrané priority z PÚR ČR z r. 2009 (pozn.: v platnosti je nyní Aktualizace č. 1 PÚR ČR z r. 2015), které jsou dle jeho mínění ignorovány. Zřejmě se jedná o nepochopení významu uvedených priorit:

K bodu (16) PÚR ČR: Požadavek na komplexnost řešení se u plochy VP 12 uplatňuje právě tím, že se komunikace zpřístupňuje širší škále veřejného využití, nejen jednostrannému zájmu jednoho podnikajícího subjektu. Hospodářský rozvoj jednoho subjektu nemůže být jednostranně podporován na úkor veřejných potřeb a hodnot území.

K bodu (22) PÚR ČR: Není zřejmé, proč na uvedenou prioritu podatel odkazuje, vzhledem k tomu, že jednoznačně vyznívá v jeho neprospěch; v prioritě se uvádí požadavky na podporu turistického ruchu, např. cykloturistiky, které jsou právě vymezením plochy VP 12 naplňovány. Požadavek využívání určité komunikace k určité činnosti nelze považovat za hodnotu.

K bodu (23) PÚR ČR: Zde se uvádí požadavky na zachování a zvyšování prostupnosti krajiny, kterou vymezení plochy VP 12 podporuje. Požadavek zajištění prostupnosti krajiny je myšlenka primárně cílená na nemotorovou dopravu (zvl. pěší), příp. prostupnost pro faunu; smyslem je obnova takových kvalit krajiny, které historickým vývojem upadly nebo zanikly. Netýká se nákladní dopravy.

K bodu (24) PÚR ČR: Tato priorita se týká podpory veřejné dopravy, což je tematika, která se v ploše VP 12 neuplatní (po komunikaci VP 12 není veřejná doprava provozována), a ochrany veřejného zdraví, které ÚP omezením těžké nákladní dopravy v ploše zlepšuje.

K bodu (27) PÚR ČR: Tato priorita se týká sítě nákladní dopravy. ÚP nezpochybnuje potřebu kvalitní komunikace pro potřeby podnikání podatele, pouze trvá na tom, že plocha VP 12 takovou komunikací není již nyní a do budoucna ani být nemá.

Celkové vyhodnocení splnění požadavků PÚR ČR je uvedeno v kap. A.2.1.1. Textové části Odůvodnění.

Znění části připomínky:

Návrh ÚP je dále nesouladný i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011), které byly schválené zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011

(usn. č. 4-20/2011/ZK) (dále jen „Zásady“). Z kap. 1 Zásad „Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění URÚ“ vyplývají tyto požadavky:

(Pozn.: Následuje citace vybrané priority č. 07 g.)

Odůvodnění:

Dále podatel zmiňuje zásadu č. 07 ZÚR SK. Požadavek zabezpečení podmínek pro hospodářský vývoj území nelze chápat odtrženě od ostatních funkčních systémů v území, tj. neznamená to přednostní vyhovění požadavkům podnikatelských subjektů, bez komplexního zvážení ochrany a rozvoje hodnot území a veřejných zájmů. ÚP nezpochybňuje zájem podatele na podnikání, pouze chce omezit záporné vlivy tohoto podnikání na území obce.

Celkové vyhodnocení splnění požadavků ZÚR SK je uvedeno v kap. A.2.1.2. Textové části Odůvodnění.

Znění části připomínky:

Dle ust. § 13 odst. 1 lesního zákona: „Veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány podle tohoto zákona.“

Dle ust. § 14 odst. 1 lesního zákona: „Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace (...) jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.“ – viz Souhrnné vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 17. 9. 2013, sp.zn.: SZ_125577/2013/KUSK.

Navrhovaná změna Komunikace je v rozporu s výše uvedenými zákonnými ustanoveními, když by podstatně, ne-li zcela, ochromila obhospodařování a tím i péči o dotčené lesní a zemědělské pozemky, což by se negativně odrazilo v degradaci přírodních a civilizačních hodnot přilehlých území, ochraně životního prostředí a zachování lesa.

Předmětná Komunikace představuje historickou (viz mapa z 19. století) a nenahraditelnou možnost dopravní obslužnosti (zejména při odvozu dřeva) výše uvedených lesních pozemků účastníka i ostatních vlastníků a uživatelů přilehlých pozemků, jedná se tedy o tzv. nezbytnou komunikační potřebu. Vlastníkům lesa je lesním zákonem stanovena celá řada zákonných povinností směřujících k zachování lesa a jeho obnově, k jejichž naplňování je zcela nezbytná těžká technika, zejména nákladní vozidla.

Odůvodnění:

Jak již bylo řečeno výše, ÚP není v rozporu s požadavky lesního zákona, hospodaření v lesích nijak neomezuje, nezasahuje do způsobu, jakým podatel provádí péči o les, nezpochybňuje potřebu těžby v souladu s lesním hospodářským plánem ani nezpochybňuje potřebu podatele na přístupovou komunikaci k lesu; pouze požaduje, aby byla těžká nákladní doprava, která s hospodařením souvisí, vedena po komunikacích, které jsou k takové činnosti vhodné a technicky uzpůsobené, a to komunikace v ploše VP 12 není.

Znění části připomínky:

Předmětná Komunikace je využívána nákladními vozidly výhradně k dopravní obslužnosti lesa a ke Komunikaci přilehlých zemědělských pozemků, což je zajištěno i uzamykatelnými závory na kraji lesa z důvodu neprůjezdnosti – zamykatelné závory na kraji lesa a umístěná dopravní značka č. B 11 – zákaz vjezdu všech motorových vozidel, která ještě umocňuje zákaz jezdit a stát s motorovými vozidly v lese uložený § 20 odst. 1 písm. g) lesního zákona (dle odst. 3 předmětného ustanovení se předmětný zákaz nevztahuje na činnosti, které jsou prováděny při hospodaření v lese).

Účastníku tedy není jasný význam, který má změna charakteru Komunikace mít – majitelům lesů i zemědělcům obhospodařujícím přilehlé pozemky je ze zákona (jedná se dokonce o jedno ze základních ústavních práv) nutno vjezd po předmětné Komunikaci z důvodu dopravní obsluhy předmětného lesního a zemědělského komplexu povolit. Naproti tomu nikdo jiný než majitel lesa či zemědělec obhospodařující přilehlé zemědělské pozemky nemůže předmětnou Komunikaci z důvodu neprůjezdnosti – zamykatelné závory na kraji lesa a umístěná dopravní značka č. B 11 – zákaz vjezdu všech motorových vozidel, která ještě umocňuje zákaz jezdit a stát s motorovými vozidly v lese uložený § 20 odst. 1 písm. g) lesního zákona (dle odst. 3 předmětného ustanovení se předmětný zákaz nevztahuje na činnosti, které jsou prováděny při hospodaření v lese) – fakticky využít.

V případě přijetí ÚP v navrhovaném znění dojde k nepřiměřeným dopadům na veškeré vlastníky dotčených pozemků.

(Pozn.: Duplicita části textu je zaznamenána již v samotném podání.)

Odůvodnění:

Obec nespátřuje riziko ohrožení veřejných zájmů v tom, že by komunikaci využívaly hypotetické další subjekty s těžkou nákladní technikou, proto je odkaz na zabezpečení lesa podatele závorou bezpředmětný.

Cílem vymezení plochy VP 12 také není zamezit vjezdu motorových vozidel plošně, ale pouze těžké nákladní technice, která neodpovídá kategorii a technickým parametrům komunikace.

2.11. Obyvatelé obce Zlatá, 54 osob

Datum podání: 4. 11. 2015, datum doručení: 10. 11. 2015

Č.j. 63780/2015-140

Vlastnictví žadatele: dle podání

1) Námitka:

1) Považujeme za netransparentní a v rozporu s ustanovením § 52 stavebního zákona takový postup v řízení o územním plánu, kdy je přihlíženo k námitkám, připomínkám či podnětům vlastníků pozemků mimo termín stanovený veřejnou vyhláškou.

Zdůvodnění námítky:

V rámci řízení o územním plánu bylo ze strany Městského úřadu Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, odboru územního rozvoje a památkové péče, přihlédnuto k připomínce vlastníka pozemku parc. č. KN 203/50, kterou podal dne 19. 5. 2015 Městskému úřadu Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, tj. 130 dnů po termínu stanoveném veřejnou vyhláškou pro podání námitek či připomínek k návrhu územního plánu (termín byl do 10. 1. 2015). Vlastník pozemku parc. č. KN 203/50 se odvolával na územní rozhodnutí č.j. K/1673/05/SU/Bul ze dne 19. 8. 2005. Městský úřad Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, odbor územního rozvoje a památkové péče, reagoval na tuto bezpředmětnou připomínku tak, že vyrozuměl zastupitelstvo obce Zlatá a ovlivnil jej takovým způsobem, že na základě podnětu zastupitelstva obce Zlatá došlo k přepracování návrhu územního plánu v souladu s touto tzv. připomínkou jednoho vlastníka pozemku.

Městský úřad v Brandýse nad Labem–Staré Boleslavi přitom zcela odhlédl od vyjádření Stavebního úřadu v Úvalech ze dne 21. 10. 2013, v němž tento Stavební úřad deklaruje, že pro pozemky parc. č. KN 203/45, 203/50 a 203/126 není vydáno územní rozhodnutí. Přes tento rozpor, bez řádného prověření a prostudování veškeré dokumentace, která se vztahuje k územnímu plánování obce Zlatá a zejména k pozemkům parc. č. KN 203/43, 203/45 a 203/50, došlo k radikálnímu přepracování návrhu územního plánu obce Zlatá na výše uvedených pozemcích.

Nerozumíme postupu Městského úřadu Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, odboru územního rozvoje a památkové péče. Cítíme se jak ze strany tohoto úřadu, tak ze strany zastupitelstva obce Zlatá, které souhlasilo s touto radikální úpravou návrhu územního plánu a upřednostnilo zájmy několika málo vlastníků před zájmy drtivé většiny ostatních vlastníků pozemků v katastrálním území obce Zlatá, obcházení a vystavování rozhodnutím, která poškozují budoucnost naší obce. Takový postup vnímáme jako svévolný, neprofesionální a v rozporu se zákonem.

V rámci 1. námítky navrhuje:

V řízení o územním plánu postupovat transparentně v souladu se stavebním zákonem a nepřihlížet a nereagovat na námítky či připomínky občanů, vlastníků pozemků a jiných oprávněných subjektů po termínu stanoveném veřejnou vyhláškou. Dále navrhuje akceptovat odpověď vydanou Stavebním úřadem v Úvalech ze dne 21. 10. 2013, v níž tento Stavební úřad potvrzuje, že na výše uvedené pozemky není vydáno územní rozhodnutí.

Řešení námítky:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizování ÚP probíhá dle platné legislativy, tedy i v souladu ustanovením § 52 stavebního zákona.

Podatelé žádají, aby nebylo přihlíženo k námitkám, připomínkám a podnětům, předloženým mimo termín projednání. Konkrétně pak napadají fakt, že bylo v průběhu pořizování ÚP předloženo (mimo termín) územní rozhodnutí č.j. K/1673/05/SU/Bul ze dne 19. 8. 2005.

K tomu je třeba zdůraznit, že platná územní rozhodnutí jsou neopominutelným podkladem pro tvorbu územního plánu, bez ohledu na to, v jaké fázi pořizování a kým jsou předložena; jedná se o platný objektivní právní stav území, ne o subjektivní požadavek.

Zmíněné vyjádření stavebního úřadu v Úvalech ze dne 21. 10. 2013, že na předmětných pozemcích nebylo vydáno ÚR, je právně neúčinné, protože je v rozporu s existencí a obsahem uvedeného ÚR; platnost uvedeného ÚR byla následně vedoucí Stavebního úřadu Úvaly pí. Ing. Helenou Bulíčkovou opakovaně doložena v korespondenci s pořizovatelem pod č. j. 029880/2015-140 a 60064/2015-140.

Ve výčtu dotčených parcel jsou v ÚR uvedeny jaké p.p.č. 203/43, 203/45, 203/50.

Jedná se o základní územní rozhodnutí, které založilo lokalitu Zlatá I. a tím založilo i právo žadatelů na vznik jejich vlastních zastavěných stavebních pozemků.

Územní rozhodnutí umísťuje dopravní a technickou infrastrukturu a určuje budoucí počet umístěných RD, které sice přímo neumísťuje, ale návazná řízení při umístění jednotlivých staveb na tento dokument navazují. Díkce ÚR je nejasná ve vztahu k umístění staveb rodinných domů, nicméně Obec Zlatá si ohledně této otázky nechala vypracovat několik právnických posudků, jejichž závěrem bylo, že majitelé pozemků uvedených v ÚR mají na základě dostupných podkladů právo požadovat umístění svých pozemků do zastavitelných ploch.

Z textu ÚR také nelze dovodit, že by napadené parcely měly jiný právní režim než ostatní parcely v lokalitě Zlatá I., včetně parcel podatelů.

Obyvatelé jistě nejsou „obcházeni“; veškeré projednání ÚP se koná dle zákonných předpisů (§ 52 stavebního zákona), tj. včetně přístupu veřejnosti k informacím a možnosti podání připomínek a námitek. Občané také mohou průběžně navštěvovat zasedání zastupitelstva, kde se mohou dozvědět o aktuálním stavu tvorby ÚP v obdobích mezi jednotlivými etapami ÚP.

2) Námitka:

Zpochybňujeme platnost územního rozhodnutí č.j. K/1673/05/SU/Bul ze dne 19. 8. 2005 pro pozemky parc. č. KN 203/43, 203/45 a 203/50 (část obce Zlatá s názvem „V Čertáku“). Podle vyjádření Stavebního úřadu v Úvalech ze dne 21. 10. 2013 se toto územní rozhodnutí na uvedené pozemky nevztahuje a nelze tedy uplatňovat nárok současných vlastníků těchto pozemků na stavbu rodinných domů na těchto pozemcích. Výše uvedené pozemky byly v roce 2008 současným vlastníkům prodány Pozemkovým fondem ČR jako zemědělské pozemky za bagatelní cenu za m².

Zdůvodnění námítky:

Územní rozhodnutí č.j. K/1673/05/SU/Bul ze dne 19. 8. 2005, v němž figurují pozemky č. 203/43, 203/45 a 203/50, bylo vydáno společností Promising Union, s. r. o., Přátelství 142/81, 104 00 Praha 10 – Uhřetěves, která však nikdy nebyla majitelem uvedených pozemků. Máme za to, že územní rozhodnutí mohlo být vydáno na tyto pozemky pouze za předpokladu souhlasu tehdejšího vlastníka těchto pozemků, kterým v té době byl Pozemkový fond ČR.

Důvodně se domníváme, že tehdejší majitel uvedených pozemků – Pozemkový fond ČR – nedal k takovému územnímu rozhodnutí souhlas, ba o takovém územním rozhodnutí na své pozemky ani nevěděl, neboť s těmito pozemky později, tj. v roce 2008, kdy je prodal současným vlastníkům, nakládal nikoliv jako se stavebními parcelami, ale jako se zemědělskými pozemky. Důkazem toho je veřejná nabídka Pozemkového fondu ČR k prodeji těchto pozemků dle § 7 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, č.j. PF/21501/07 ze dne 29. 11. 2007 uveřejněná Pozemkovým fondem ČR dne 7. 12. 2007. Převod půdy ve smyslu výše uvedeného ustanovení se týkal samostatně hospodařících rolníků, vlastníků zemědělské půdy, společníků obchodních společností, členů družstev a oprávněných osob. Převodní nabídková cena těchto pozemků byla stanovena takto: (a) pro pozemek parc. č. KN 203/43 (výměra 1 967 m²) 23 211 Kč, (b) pro pozemek parc. č. KN 203/45 (výměra 6 223 m²) 73 431 Kč, a (c) pro pozemek parc. č. KN 203/50 (výměra 724 m²) 8 543 Kč. Ve všech případech se jedná o přepočtenou hodnotu 11,80 Kč/m².

Pokud se některý ze současných vlastníků pozemků „V Čertáku“ nyní odvolává na územní rozhodnutí č. j. K/1673/05/SU/Bul ze dne 19. 8. 2005, jehož platnost pro tyto pozemky je zpochybněna i samotným Stavebním úřadem v Úvalech, a domáhá se jejich převodu na stavební parcely a jejich zákresu do návrhu územního plánu, zhodnocuje svůj pozemek z nabídkové prodejní hodnoty 11,80 Kč/m² (v roce 2008) na hodnotu kolem 1 800 Kč/m² (v roce 2015). Takový postup považujeme za zcela nemorální a v rozporu se zákonem i dobrými mravy.

Nesouhlasíme s postupem Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, ani s postupem zastupitelů obce Zlatá, aby akceptovali zástavbu na pozemcích parc. č. 203/43, 203/45 a 203/50, a tím preferovali zájmy vlastníka či vlastníků těchto pozemků nad zájmy obce.

V rámci 2. námítky navrhuje:

Ze strany Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav důkladné prošetření dokumentace vedené k územnímu rozhodnutí z roku 2005 a ověření statutu pozemků parc. č. KN 205/43, 205/45 a 205/50, zda bylo skutečně počítáno s výstavbou rodinných domů na těchto pozemcích. V případě pochybností navrhuje, aby Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav nechal k územnímu rozhodnutí zpracovat odborný znalecký posudek či závazné právní stanovisko.

V případě, že se ukáže územní rozhodnutí č. j. K/1673/05/SU/Bul ze dne 19. 8. 2005 pro uvedené pozemky jako platné, navrhuje zajistit stanovisko Státního pozemkového úřadu, který k 1. 1. 2013 převzal agendu Pozemkového fondu ČR, jak je možné, že v roce 2008 Pozemkový fond ČR prodával uvedené pozemky jako zemědělské pozemky, nikoliv jako parcely pro stavby rodinných domů dle předmětného územního rozhodnutí, proč při prodeji zvýhodnil jen určitou skupinu zájemců (zemědělce) a vyloučil tím širokou veřejnost a proč jim nabídl stavební parcely za cenu 11,80 Kč, ačkoliv v roce 2008 se hodnota stavební parcely v obci Zlatá pohybovala kolem 1 500 Kč/m².

Řešení námítky:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky parc. č. 203/43, 203/45 a 203/50 byly zařazeny do zastavitelných ploch SO právě na základě ÚR č. j. K/1673/05/SU/Bul ze dne 19. 8. 2005 vydaného Stavebním úřadem Úvaly. Jeho platnost byla vedoucí Stavebního úřadu Úvaly pí. Ing. Helenou Bulíčkovou opakovaně doložena v korespondenci s pořizovatelem pod č.j. 029880/2015-140 a 60064/2015-140.

Na základě zmíněného ÚR bylo již ve Zlaté realizováno několik rodinných domů, i když z ÚR není úplně jasné, jestli je vydáno pouze na technickou infrastrukturu nebo i na výstavbu rodinných domů. Obec Zlatá si ohledně tohoto nechala vypracovat několik právnických posudků, jejichž závěrem bylo, že majitelé rozporovaných pozemků mají na základě dostupných podkladů právo požadovat umístění svých pozemků do zastavitelných ploch.

Podatelé požadují, aby byla zpochybněna platnost zmíněného ÚR v rozsahu p.p.č. 203/43, 203/45, 203/50 z titulu toho, že v době vydání ÚR byly parcely ve vlastnictví jiného majitele než toho, v jehož prospěch územní rozhodnutí znělo, a to tehdejšího Pozemkového fondu ČR.

K tomu je třeba uvést, že tvůrci územního plánu nemohou v rámci procesu pořizování ÚP zpochybňovat platnost jiných správních rozhodnutí. Pokud je správní rozhodnutí předloženo jako podklad pro tvorbu ÚP, má se za to, že neobsahuje žádné vady, tedy že majitel (tehdejší Pozemkový fond ČR) byl s věcí srozuměn.

Není možné v rámci procesu územního plánování požadovat na pořizovateli „prošetření dokumentace“, natož pořízení odborného znaleckého posudku k vydanému ÚR. Takové činnosti nespádají pod oblast územně plánovací. Úřad územního plánování není nadřízeným orgánem pro stavební úřad, jedná se o dva zcela odlišné a svébytné úřady.

Správní přezkum je možný pouze do 1 roku od provedení úkonu. Rozhodnutí o případné vadě správního úkonu může v současné situaci provést pouze správní soud. Domáhat se soudní nápravy ve správní oblasti však může jen ten, kdo nejprve uplatnil svůj nárok ve vlastním správním řízení – tedy při řízení o vydání územního rozhodnutí v r. 2005, což ale nebylo – zřejmě – nikým z podatelů učiněno.

Stanovisko Státního pozemkového úřadu (dříve Pozemkového fondu ČR) by si sice mohla vyžádat obec, nemá však vůči tomuto úřadu žádná nároková práva – pokud tedy uvedený úřad odpoví, že agenda k uvedené záležitosti již nelze dohledat, není způsob, jak se domoci podrobnější odpovědi, zvl. pokud uvedený úřad opravdu nebyl účastníkem územního řízení v r. 2015, tedy se o něm ani

nikdy nedozvěděl a žádný správní úkon ve věci ÚR v ploše nikdy neučinil a prodej pozemků prováděl v režimu prodeje zemědělské půdy.

Finanční záležitosti ve věcech nabývání pozemků (kdo, kdy a za kolik pozemek získal) se netýkají územního plánování a nemohou (ani nesmí) být zohledňovány při tvorbě ÚP.

3) **Námítka:**

Zásadně nesouhlasíme se změnou návrhu územního plánu z června 2015 provedenou oproti návrhu územního plánu obce Zlatá, který byl vypracován v červenci 2014, a to zejména v části obce s názvem „V Čertáku“, tj. se současným návrhem územního plánu pro pozemky parc. č. KN 203/43, 203/45, 203/50, 203/126 a 203/127. Dále nesouhlasíme s návrhem územního plánu, aby na pozemku parc. č. 203/34, ploše označené v upraveném návrhu územního plánu z června 2015 jako smíšené obytné plochy SO 4 byla plánována výstavba rodinných domů.

Zdůvodnění námítky:

Navrhovanou změnou v návrhu územního plánu obce Zlatá z června 2015 dochází k drastickému snížení veřejné zeleně a veřejného prostranství v obci Zlatá, a to zcela v rozporu jak se záměrem obce Zlatá promítnutého do zadání návrhu územního plánu obce Zlatá z roku 2013, tak s návrhem územního plánu obce Zlatá z července 2014 a také se zásadami územního plánování na zachování a rozšíření co největšího množství zeleně v obci.

Změna v návrhu územního plánu z června 2015 na pozemcích parc. č. KN 203/43, 203/45 a 205/50 z původně plánované veřejné zeleně VZ 1, která byla plánována v návrhu územního plánu z července 2014, na současný návrh, v němž na těchto pozemcích figurují smíšené obytné plochy SO 16, SO 17 a SO 19 a místní komunikace km 1 a km 2, stejně jako plánování výstavby rodinných domů na pozemku parc. č. 203/34 označeném v upraveném návrhu územního plánu jako SO 4, způsobí narušení klidové zóny obce, která upraveným návrhem územního plánu zcela zmizela. Nutnost zachování veřejné zeleně spatřujeme především v tom, že obci Zlatá chybí jakékoliv přirozené centrum obce a zeleň, které v návrhu ustupuje další zástavbě rodinných domů namísto parku s altánem, dětského koutku, zahrad a místa pro volnočasové aktivity a pro setkávání našich rodin. Tato jedinečná a zřejmě i poslední možnost zachovat na území obce Zlatá něco alespoň připomínající park či krásné klidné centrum obce by neměla být promarněna. Z geografického hlediska budou v budoucnu tato prostranství hrát stále důležitější roli v životě naší obce a budou přispívat ke klidu a pohodě v obci. Chceme, aby uvedené prostory sloužily k setkávání nás občanů, k rekreaci i kulturním akcím (pálení čarodějnic, dětský den, hasičské soutěže, pouštění draků, vítání občánků apod.).

Dále považujeme za zcela zbytečné rozšiřování infrastruktury, místních komunikací, zejména km 1 a km 2, na tak malém katastrálním území obce Zlatá. Místní komunikace v tak těsné blízkosti vedle sebe jsou zcela zbytečné, ekonomicky náročné a z hlediska územního plánování nadbytečné. Dopravní obslužnost v obci je dostačující. Místní komunikaci km 1 a km 2 jsou zcela účelově plánovány pro to, aby bylo možné zajistit dopravní obslužnost k plánovaným smíšeným obytným plochám SO 16, SO 17 a SO 19. Současný návrh však nerespektuje fakt, že vlastníci okolních pozemků zakoupili nemovitosti s tím, že pozemky parc. č. KN 203/43, 203/45 a 203/50 budou veřejným parkem a klidovou zónou obce a další rozšiřování místních komunikací nebude prováděno. Navíc developerem původně zamýšlené propojení těchto silnic (km 1 a km 2) se v současnosti ukazuje jako nadbytečné.

Systém jednosměrek v naší obci se dlouhodobě ukazuje jako značně neefektivní. Často se setkáváme s tím, že si někteří občané zkracují cestu domů tak, že jezdí do jednosměrné místní komunikace v protisměru, protože mají vjezd do domu tzv. „hned za značkou“. Dopravní předpisy v obci však porušuje i dopravní obsluha, která, než aby objížděla v jednosměrném provozu celý blok domů, zkracuje si cestu vjezdem do jednosměrky v protisměru. Dalším jednosměrným provozem se doprava v obci jen komplikuje. Pro návštěvníky obce nebo pro dopravní obsluhu je orientace v tak malé obci již sama o sobě dost složitá.

Z výše uvedených důvodů je v zájmu naší obce i nás, občanů obce Zlatá, aby byla v územním plánu obce Zlatá zachována veřejná zeleň na výše uvedených pozemcích.

V rámci 3. námítky navrhujeme:

V obecní části s názvem „V Čertáku“, pozemky parc. č. KN 203/43, 203/45 a 203/50 označené v upraveném návrhu územního plánu obce Zlatá z června 2015 jako smíšené obytné plochy SO 16, 17 a 18 změnit zpět na veřejnou zeleň tak, jak bylo plánováno v návrhu územního plánu z července 2014 a označeno jako VZ 1.

Navrhujeme odstranění místních komunikací km 1 a km 2 z upraveného návrhu územního plánu z června 2015. Dále navrhujeme pozemky parc. č. KN 203/126, 203/127 a 203/128 ponechat jako zemědělskou půdu pro účely vybudování předzahrádek či parkovacích stání.

Dále navrhujeme, aby na pozemku parc. č. 203/34 byla místo smíšené obytné plochy SO 4 plánována veřejná zeleň.

Řešení námítky:

Námítka se vyhovuje z části u lokality V Čertáku (plocha SO 17 se mění na plochu VZ 4).

Odůvodnění:

Pozemky parc. č. 203/126 a 203/127 budou zařazeny do ploch veřejných prostranství, jak je tomu doposud.

Pozemek parc. č. 230/34 bude i nadále zařazen do ploch smíšených obytných. Nově bude pro tuto plochu udělena podmínka vypracování územní studie dle § 43 odst. 2 stavebního zákona, která prověří a navrhne veřejná prostranství s ohledem na sousedy, krajinný ráz a veřejný zájem v souladu s bodem (40) PÚR ČR. Navíc je v této ploše v ÚP stanoveno vyšší procento zeleně než v jiných obdobných smíšených obytných plochách na území obce Zlatá právě s ohledem na dřívější očekávání nynějších vlastníků.

Nelze ovšem zcela omezit vlastníky pozemků, kteří měli zase svá očekávání, v tomto případě velice protichůdná. Obec se nachází dle PÚR v oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je s ohledem na bod (16) PÚR ČR velká poptávka po zastavitelných plochách a s tímto je potřeba při návrhu územního rozvoje obce počítat. Dotčený pozemek se nachází uprostřed území již zastavěného rodinnými domy, tedy současný krajinný ráz oblasti nebude navrženým řešením příliš ovlivněn. Místo je také určeno k zástavbě z důvodu dotvoření kompaktního celistvého urbanistického celku, plochy jsou vymezeny v co nejméně konfliktních oblastech dle bodu (20) PÚR ČR. Původní, čistý krajinný ráz tedy nelze zachovat, ten už je narušen již realizovanou zástavbou.

Podoba developerských projektů není pro územní plány závazná. Vymezením plochy smíšené obytné nedojde k nepřiměřenému a neodůvodnitelnému zásahu do vlastnických práv vlastníků přilehlých pozemků. Zastavitelné pozemky jsou v návrhu ÚP vymezeny logicky tak, aby navazovaly na již zastavěné území a nezabíraly volnou krajinu. Sídlo se v tomto místě nerozrůstá do krajiny, je navržen kompaktní urbanistický celek s ohledem na bod (20) PÚR ČR.

Komplexní odůvodnění řešení – viz kap. E.3.2. Textové části Odůvodnění.

K jednotlivým uvedeným tématům:

- Ke změně řešení lokality V Čertáku došlo, jak je podatelům známo dle textace námítky č. 1, na základě předložení platné dokumentace územního rozhodnutí lokality Zlatá I. Řešení vychází především z ÚR čj. K/1673/05/SU/Bul. Lokalita V Čertáku je součástí vydaného ÚR ve stejném právním režimu jako celý zbytek lokality. Ke změně řešení tedy vedlo zjištění právního stavu území. Navržené řešení vychází mj. z bodů (15), (16), (22), (23), (27) a (29) PÚR ČR.

- Zastavěním ploch nedojde „k narušení klidové zóny obce“, protože zde žádná není. Podobně není možné v plochách požadovat „zachování veřejné zeleně“, protože ta zde nikdy nebyla. Sporné, dosud nezastavěné plochy nejsou a nikdy nebyly veřejným prostranstvím, pouze prolukou v zástavbě, dosud vedenou jako orná půda. Pokud byly nebo jsou tyto plochy jakkoli obyvateli využívány, děje se tak protiprávně, v rozporu s právem soukromým i veřejným (ničení ZPF).

- Obci jako takové nechybí přirozené centrum, stará zástavba historickou náves má; nicméně centrum chybí v developerském projektu Zlatá I. Jeho nevymezení v územním rozhodnutí je chyba developera, ale tuto chybu nelze napravit tak, že se nové centrum vnutí do některé ze zbývajících nezastavěných proluk proti vůli majitelů.

- Komunikace km 1 a km 2 budou zachovány s ohledem na výše zmíněné body PÚR ČR a ustanovení § 18, 19 stavebního zákona. Jedná se o logické dobudování veřejné infrastruktury dle bodu (38) písm. a) PÚR ČR, které vhodně propojuje již realizovanou výstavbu. Komunikace km 1 a km 2 jsou určeny k obsluze zastavitelných ploch pro bydlení v lokalitě V Čertáku a navazují na stávající slepé komunikace vedoucí směrem k lokalitě. Komunikace nejsou zbytečné. Vymezení komunikace km 1 je nezbytné pro propojení dopravního systému, zajištění průchodnosti území, obsluhu navržených ploch a navíc je komunikace vedena v o.p. VN, její trasování je tedy potřebné a logické. Komunikace km 2 má lokální charakter, bude dopravně obsluhovat plochu SO 18, průjezdnost po celé délce není nezbytná, ale měla by zde být zajištěna alespoň průchodnost pro pěší.

- Organizace dopravy (problematika jednosměrek), natož zamezení porušování dopravních předpisů není úkolem územního plánování.

- Požadavek zachování parcel p.p.č. 203/162, 203/127, 203/128 „jako zemědělskou půdu z vybudování ... parkovacích stání“ je protiprávní, zemědělská půda, zde orná půda, je určena k zemědělskému využití, nelze na ní odstavovat vozidla. Komplikace vztahů v území je založena již tím, že tyto parcely byly sice koncipovány jako součást dopravního systému lokality, ale nebyly nikdy developerem převedeny z ploch ZPF do ploch ostatních – místní komunikace, zřejmě z důvodu vyhnutí se odvodům za odnětí ZPF. Tento stav se týká všech komunikací v lokalitě Zlatá I., jmenované tři parcely nemají jiný právní status než celý dopravní systém lokality.

2.12. Dagmar Běhunková, Miroslava Nováková, Drahoslava Vacková, František Štěpánek, Václav Lancinger

Datum podání: 7. 3. 2017

Č.j. 20056/2017

Vlastnictví žadatele: p.p.č. 218/5, 218/6, 218/9, 218/12, 218/1, 218/7, 218/4, 218/2, 218/8

1) Námitka:

Nesouhlasíme, aby přes uvedené pozemky byla zbudována jakákoliv cesta, či na nich byla zbudována občanská vybavenost a veřejné prostranství, to vše je zakresleno v návrhu územního plánu obce Zlatá.

Nesouhlasíme z důvodu narušení našeho osobního soukromí a zároveň také, jelikož výše uvedené pozemky chceme zachovat pro budoucí generace naší rodiny a také nevidíme žádný důvod, proč by zrovna naše výše uvedené pozemky měly být užívány veřejností.

Řešení námítky:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Ke stanoviskům, připomínkám a námitkám uplatněných později než 7 dní po veřejném projednání nemůže být dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona přihlédnuto.

3. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

3.1. ČEPS, a. s., Elektrárenská 774/2, 101 00 Praha 10

Datum podání: 30. července 2018

Dotčené území: koridor technické infrastruktury

Č.j. 68447/2018

Námítka oprávněného investora:

Významná část sdělení:

1.1. Nesoulad zveřejněné verze ÚP Zlatá s PÚR ČR. Nerespektování nejaktuálnějších dat z ÚAP. Žádáme o zpracování koridoru pro rozvojový záměr dvojitého vedení 400 kV Čechy Střed – Chodov na základě bodu (150c) E14 PUR ČR. Pro tento záměr společnost ČEPS, a. s. předává plánované trasy záměrů v rámci ÚAP. Žádáme o vymezení koridoru pro stavbu dvojitého vedení v trase aktuálních dat dle ÚAP a jeho zařazení mezi veřejné prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

ad 1.1. V návrhu ÚP Zlatá nebyly obsaženy nejaktuálnější údaje z ÚAP. V dokumentaci pro další opakované veřejné projednání byla zpracovatelem data upravena tak, aby odpovídala posledním předaným podkladům od poskytovatele údajů, tj. společnosti ČEPS, a. s. Byl vymezen koridor technické infrastruktury.

3.2. Bc. Hana Holubová, Jaroslav Židlický,

Zlatá 188, 250 83 Zlatá; Zlatá 36, 250 83 Zlatá

Datum podání: 9. srpna 2018

Dotčené území: obecně celý návrh ÚP, plocha SO 12, pozemek ve vlastnictví podatelů
parc. č. 203/87 v k.ú. Zlatá

Č.j. OSÚÚPPP-69289/2018

Pozn.: Shodná námítka s námitkou č. 3.3.

Námítka:

Významná část sdělení:

2.1. Podatelé nesouhlasí s tím, že v návrhu vyhodnocení připomínek veřejnosti k Upravenému návrhu 2015 bylo přihlédnuto k připomínce 5.1. doručené po termínu.

Je nepřipustné připomínku podanou po termínu odůvodnit tak, že stejná paní podala námitku týkající se nějakého jejího pozemku dříve, a proto tuto „připomínku“ lze jen tak pod její minulý dotaz tzv. přidružit. Touto hrubou chybou paní Ing. akad. arch. Sylvie Matějkové může dojít k fatální změně charakteru v ploše SO 12. (viz § 52 odst. 3 stavebního zákona)

2.2. V rámci plochy SO 12 nesouhlasíme s umístěním komunikace na západní stranu zmíněné plochy a jejím následným zprůjezdněním – nesouhlasíme s tím, že se původně vyprojektovaná komunikace na východní straně jeví jako méně racionální.

Žádáme, aby bylo řádné přezkoumáno našich námitek a návrh na vyprojektování komunikace na západní straně plochy SO 12 byl zamítnut.

Rozhodnutí o námitce:

První část námitky je bezpředmětná, druhé se nevyhovuje.

Odůvodnění:

ad 2.1. Vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách se neřeší v rámci (opakovaného) veřejného projednání. V souladu s ustanoveními § 172 odst. 4 a 5 správního řádu musí být vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách součástí odůvodnění výsledného opatření obecné povahy, kterým zastupitelstvo obce územní plán vydává. Návrh vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách bude před vydáním územního plánu doručen dotčených orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu k uplatnění stanovisek ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona.

Vyhodnocení předmětné připomínky v části 1., č. 11., na které navazuje v části 2. č. 5.1., bylo přeformulováno. Pořizovatel může připomínku podanou po termínu posoudit z věcného hlediska sám a k jejímu obsahu přihlídnout z titulu potřeby celkové koordinace řešení v území.

ad 2.2. Je zbytečné podávat námitku proti řešení, které není navrhováno. V Upraveném návrhu 2017 nebyla součástí zastavitelné plochy SO 12 žádná komunikace. Od plošného vymezení komunikace v rámci plochy SO 12 bylo ustoupeno již v předchozích fázích projednání ÚP. V rámci opakovaného veřejného projednání tedy není dle § 53 odst. 2 stavebního zákona možné vůči ní podat námitku. Dopravní obslužnost lokality SO 12 bude řešena v navazujících správních řízeních (územní řízení, stavební povolení). Poslední zveřejněná verze grafické části návrhu ÚP Zlatá je v souladu s námitkou podatele.

Podatelé také nevedli, proč s řešením na ploše SO 12 nesouhlasí, tj. právně účinné důvody proti vymezení, jimiž by doložili vlastní majetkovou újmu či jak jinak byla jejich práva dotčena

Z textace odůvodnění návrhu ÚP byly pro přehlednost vypuštěny pasáže pojednávající o možnostech vedení komunikace v ploše SO 12.

3.3. Ing. Petr Šmákal, Zlatá 103, 250 83 Zlatá

Datum podání: 8. srpna 2018

Dotčené území: obecně celý návrh ÚP, plocha SO 12, pozemek ve vlastnictví podatelů parc. č. 203/87 v k.ú. Zlatá

Čj.: OSÚÚPPP-68988/2018

Pozn.: Shodná námitka s námitkou č. 3.2.

Námitka:

Významná část sdělení:

3.1. Podatelé nesouhlasí s tím, že v návrhu vyhodnocení připomínek veřejnosti k Upravenému návrhu 2015 bylo přihlídnuto k připomínce 5.1. doručené po termínu.

Je nepřipustné připomínku podanou po termínu odůvodnit tak, že stejná paní podala námitku týkající se nějakého jejího pozemku dříve, a proto tuto „připomínku“ lze jen tak pod její minulý dotaz tzv. přidružit. Touto hrubou chybou paní Ing. akad. arch. Sylvie Matějkové může dojít k fatální změně charakteru v ploše SO 12. (viz § 52 odst. 3 stavebního zákona)

3.2. V rámci plochy SO 12 nesouhlasíme s umístěním komunikace na západní stranu zmíněné plochy a jejím následným zprůjezdněním – nesouhlasíme s tím, že se původně vyprojektovaná komunikace na východní straně jeví jako méně racionální.

Žádáme, aby bylo řádné přezkoumáno našich námitek a návrh na vyprojektování komunikace na západní straně plochy SO 12 byl zamítnut.

Rozhodnutí o námitce:

První část námitky je bezpředmětná, druhé se nevyhovuje.

Odůvodnění:

ad 3.1. Vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách se neřeší v rámci (opakovaného) veřejného projednání. V souladu s ustanoveními § 172 odst. 4 a 5 správního řádu musí být vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách součástí odůvodnění výsledného opatření obecné povahy, kterým zastupitelstvo obce územní plán vydává. Návrh vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách bude před vydáním územního plánu doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu k uplatnění stanovisek ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona.

Vyhodnocení předmětné připomínky v části 1., č. 11., na které navazuje v části 2. č. 5.1., bylo přeformulováno. Pořizovatel může připomínku podanou po termínu posoudit z věcného hlediska sám a k jejímu obsahu přihlídnout z titulu potřeby celkové koordinace řešení v území.

ad 3.2. Je zbytečné podávat námitku proti řešení, které není navrhováno. V Upraveném návrhu 2017 nebyla součástí zastavitelné plochy SO 12 žádná komunikace. Od plošného vymezení komunikace v rámci plochy SO 12 bylo ustoupeno již v předchozích fázích projednání ÚP. V rámci opakovaného veřejného projednání tedy není dle § 53 odst. 2 stavebního zákona možné vůči ní podat námitku. Dopravní obslužnost lokality SO 12 bude řešena v navazujících správních řízeních (územní řízení, stavební povolení). Poslední zveřejněná verze grafické části návrhu ÚP Zlatá je v souladu s námitkou podatele.

Podatel také neuvedl, proč s řešením na ploše SO 12 nesouhlasí, tj. právně účinné důvody proti vymezení, jimiž by doložili vlastní majetkovou újmu či jak jinak byla jejich práva dotčena

Z textace odůvodnění návrhu ÚP byly pro přehlednost vypuštěny pasáže pojednávající o možnostech vedení komunikace v ploše SO 12.

3.4. Mgr. Petra Krejčí, Za Botičem 1251/1, 102 00 Praha 10

Datum podání: 7. srpna 2018

Dotčené území: plocha SO 12

Č.j.: OSÚÚPPP-68642/2018

Námítka:

Významná část sdělení:

4.1. V rámci plochy SO 12 nesouhlasím s přemístěním komunikace (přístupové cesty) na západní stranu zmíněné plochy a jejím následným zprůjezdněním a dále nesouhlasím s názorem, že v rámci plochy SO 12 není komunikace předurčena, když v předchozí větě téhož odstavce je uvedeno, že „komunikace je již parcelně vymezena“.

Z výpisu z katastrální mapy vyplývá, že pozemek č. parc. 203/35, k.ú. Zlatá je již jako přístupová komunikace k pozemkům v lokalitě SO 12 vymezena a zakreslena, tedy je takto jako komunikace předurčena. Kupovala jsem svůj pozemek v dobré víře, že bude s pozemky v lokalitě SO 12 sousedit pouze zahradami. Na základě této skutečnosti a v souladu s územním rozhodnutím a stavebním povolením jsem situovala svůj dům 3 m od hranice s pozemky č. parc. 203/168 a 206/169, k.ú. Zlatá a postavila na této straně svého pozemku plot z drátěného pletiva (když na hranici s pozemkem u veřejné komunikace musel být postaven plot na zděné podezdívce s plnou výplní).

Případný vjezd/výjezd ze stávající na zamýšlenou komunikaci na západní straně v případě její realizace by byl technicky obtížně řešitelný a nebezpečný, neboť mezi hroty pozemků 203/91 a 203/161, k.ú. Zlatá není dostatečný prostor na vybudování komunikace a souvisejících chodníků a současně by byl podstatným způsobem ohrožen a omezen bezpečný vjezd a výjezd na můj pozemek, který by byl z obou stran ohrožen jedoucimi vozidly.

Domnívám se tedy, že stavba průjezdné komunikace na západní straně plochy SO 12 by byla technicky těžko proveditelná, neboť se musí zohlednit další související skutečnosti jako např. přeložení stávajících elektrických přípojek, výstavba chodníků podél nové komunikace, položení přípojek inženýrských sítí pod komunikaci, vybudování veřejného osvětlení, zbudování požárního hydrantu, došlo by k ohrožení statiky již stojících domů a podezdívek stávajících plotů, bezpečností silničního provozu apod.

Obávám se též vysoké hlučnosti a smogu ze zamýšlené komunikace v těsné blízkosti mého pozemku, která by se mohla stát dle tohoto návrhu průjezdnou a dopravně obsloužit vjezd, výjezd či obousměrný provoz celé

lokality „Zlatá I“ (můj dům má situované ložnice právě do plochy SO 12) a tedy i znehodnocení svých nemovitostí výstavbou průjezdné komunikace na západní straně plochy SO 12.

Stávající úprava komunikace ve Zlaté 1 je pro účely dopravní obslužnosti obyvatel Zlaté 1 vyhovující a dostatečná a není třeba ji zamýšleným způsobem měnit na úkor nepřiměřeného zásahu do vlastnických práv vlastníků pozemků sousedících na západní straně s pozemky v lokalitě SO 12.

Žádám tímto o přezkoumání mých námitek a o to, aby návrh na přemístění stávající komunikace z východní na západní stranu plochy SO 12 s možností její průjezdnosti

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

ad 4.1. Je zbytečné podávat námitku proti řešení, které není navrhováno. V Upraveném návrhu 2017 nebyla součástí zastavitelné plochy SO 12 žádná komunikace. Od plošného vymezení komunikace v rámci plochy SO 12 bylo ustoupeno již v předchozích fázích projednání ÚP. V rámci opakovaného veřejného projednání tedy není dle § 53 odst. 2 stavebního zákona možné vůči ní podat námitku. Dopravní obslužnost lokality SO 12 bude řešena v navazujících správních řízeních (územní řízení, stavební povolení). Poslední zveřejněná verze grafické části návrhu ÚP Zlatá je v souladu s námitkou podatele.

Z textace odůvodnění návrhu ÚP byly pro přehlednost vypuštěny pasáže pojednávající o možnostech vedení komunikace v ploše SO 12.

3.5. Ing. Petr Hroník, Zlatá 100, 250 83 Zlatá

Datum podání: 7. srpna 2018

Dotčené území: pozemky parc. č. 203/126 a 203/128 v k.ú. Zlatá; komunikace km 1; plochy SO 16 a SO 18

Č.j.: OSÚÚPPP-68643/2018, OSÚÚPPP-68451/2018

Námítka:

Významná část sdělení:

Zásadním způsobem nesouhlasím, že na mých pozemcích (parc. č. 203/126 a 203/128) je v předloženém návrhu ÚP v rozporu se současným stavem (tj. smíšené obytné plochy) navrhováno jiné využití těchto ploch – a to jako část veřejného prostranství VP 3. Návrh ÚP tak v tomto konkrétním případě nerespektuje současný stav, zjevně mě diskriminuje a zcela nepřiměřeně a neodůvodnitelně zasahuje do mých vlastnických práv. Obecní zastupitelé byli již v roce 2017 dobře informováni, že jsem v roce 2017 získal do svého výlučného vlastnictví předmětné pozemky, které jsem po jejich nabytí s vědomím resp. se souhlasem Stavebního úřadu v Úvalech a společnosti ČEZ DISTRIBUCE, a. s. oplotil a jsou tak již delší dobu využívány čistě k soukromým účelům (zahrada u domu č. p. 100).

Rovněž zásadním způsobem nesouhlasím s návrhem místní komunikace km 1. Na schématu dopravní infrastruktury (A4) je v rozporu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (§ 9, odst. 1) na mém soukromém pozemku (parc. č. 203/126) navrhovaná místní komunikace km 1, přičemž nikdo se mnou nikdy nejednal o marnosti zřízení místní komunikace na mých pozemcích. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností mohu ovšem uvést, že na svých pozemcích (parc. č. 203/125, 203/126 a 203/128) nikdy nepovolím stavbu místní komunikace či chodníku.

Nesouhlasím se způsobem využití ploch v návrhu ÚP označených jako SO 16 a SO 18. Návrh ÚP by zde měl jasně respektovat a zohlednit projevený veřejný zájem, přičemž zcela zřetelně se ukazuje, že veřejným zájmem pro tyto plochy (to, co si široká veřejnost žádá a po čem volá) je umístění veřejné zeleně (VZ). Ostatně využití těchto ploch jako veřejné zeleně bylo plánováno v těchto plochách od samého prvopočátku tvorby zadání územního plánu a stejné využití (veřejná zeleň) plánoval již i samotný developer realizující celý projekt „Zlatá I“, jemuž bylo vydáno územní rozhodnutí čj. 1673/05/SU/Bul ze dne 19. 8. 2005.

5.1. Z návrhu ÚP požaduji odstranit navrhované využití pozemků (parc. č. 205/126 a 203/128) jako veřejné prostranství VP 3, resp. jako místní komunikace km 1 a uvedení skutečného stavu u těchto ploch – tedy smíšené obytné plochy (barevné značení: červená/cihlová barva).

5.2. Požadují změnit využití ploch v návrhu ÚP označovaných jako SO 16 a SO 18 na veřejnou zezeň v souladu s plány původního developera.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

ad 5.1. Navržená komunikace km 1 se od prvního veřejného projednání nezměnila, v rámci opakovaného veřejného projednání tedy není možné vůči ní podat námitku (§ 53 odst. 2 věta poslední stavebního zákona).

Řešení komunikací km 1 a km 2 (tj. VP 3) je převzato s ÚR čj. K/1673/05/SU/Bul ze dne 19. 8. 2005 vydaného Stavebním úřadem Úvaly. Jeho platnost byla vedoucí Stavebního úřadu Úvaly pí. Ing. Helenou Bulíčkovou opakovaně doložena v korespondenci s pořizovatelem pod čj. 029880/2015-140 a 60064/2015-140.

Smyslem vymezení komunikací je zvýšení propustnosti území a rozložení dopravních toků. Dopravní zátěž v území nevzniká počtem komunikací, ale počtem obsluhovaných nemovitostí; naopak zvýšením počtu komunikací na stanovený počet nemovitostí se zátěž na jednu komunikaci snižuje a propustnost území se zvyšuje. V současné době je celá Zlatá I. obslužena z jediného vjezdu na silnici II/101 a páteřní komunikace neodpovídá směrovým a šířkovým uspořádáním nárokům na obsluhu území.

ad 5.2. Plochy SO 16 a SO 18 se od prvního veřejného projednání nezměnily, v rámci opakovaného veřejného projednání tedy není možné vůči nim podat námitku (§ 53 odst. 2 věta poslední stavebního zákona).

Podatel neuvedl, proč s řešením na plochách SO 16 a SO 18 nesouhlasí, tj. právně účinné důvody proti jejich vymezení, jimiž by doložil vlastní majetkovou újmu či jak jinak byla jeho práva dotčena. Uvádí pouze to, že by chtěl, aby na pozemcích bylo využití jiné, což jako odůvodnění nestačí.

3.5. Doplnění námítky – Ing. Petr Hroník, Zlatá 100, 250 83 Zlatá

Datum podání: 20. ledna 2020

Dotčené území: : p.p.č. 203/125, 203/126, 203/128 k.ú. Zlatá

Pozn.: v níže uvedené citaci je uveden pouze text – celková výzva určenému zastupiteli je k dispozici na OÚ zlatá a v kopii na MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odboru územního plánování a památkové péče

Doplnění námítky 3.5.:

Výzva určenému zastupiteli k zajištění nápravy

Vážený pane určený zastupiteli, pane Příbyle, obracím se na Vás v souvislosti s přípravou opatření obecné povahy (územní plán obce Zlatá, dále jen „ÚP“).

Jsem spoluvlastník rodinného domu č. p. 100 a pozemku parc. č. 203/125 a vlastník pozemků parc. č. 203/126 a 203/128. Své vlastnictví dokládám výpisy z katastru nemovitostí, viz příloha č. 1.

Ačkoliv mě obecně velmi znepokojuje, že pořizování ÚP neprobíhá plně dle platné legislativy (při pořizování ÚP bohužel opakovaně dochází k porušování právních předpisů, zejména zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, Listina základních práva svobod aj.), tak předmětem této mé výzvy je toliko jeden jediný do očí bijící EXCES – tj. navrhovaná změna zařazení mých pozemků parc. č. 203/126 a 203/128. Tyto pozemky (203/126 zcela a 203/128 z části) jsou užívány výhradně mojí rodinou, a to společně s pozemkem parc. č. 203/125, a tvoří coby smíšené obytné plochy nedílnou součást našeho rodinného domu se zahradou (jeden funkční a oplocený celek). Přestože již několik let jde o stabilizovanou plochu, na které byla v minulosti již realizována výstavba, v návrhu ÚP jsou oba tyto mé pozemky doslova nesmyslně ze 100 % navrhovány jako veřejná prostranství (VP 3), a dokonce jako místní komunikace (km 1). Děje se tak zejména z libovůle a BEZ RESPEKTOVÁNÍ SKUTEČNÉHO A PRÁVNÍHO STAVU!

Skutečný stav užívání předmětných pozemků dokládám zákresem a fotodokumentací, viz příloha č. 2. Výše uvedený návrh plochy, VP 3 a místní komunikace km 1 na pozemcích parc. č. 203/126 a 203/128 zcela NEPŘIMĚŘENĚ a neodůvodnitelně zasahuje do mých vlastnických práv. ÚP je připraven diskriminačním způsobem a vykazuje znaky libovůle. Nejsou dodrženy zásady SPRAVEDLNOSTI, PŘIMĚŘENOSTI (proporcionality), SUBSIDIARITY a MINIMALIZACE ZÁSAHU! V případě návrhu plochy VP 3 a místní komunikace km 1 je ze strany pořizovatele ÚP dokonce postupováno proti veřejnému zájmu (viz příloha č. 3).

Stěžejní zdůvodnění, na kterém pořizovatel ÚP v podstatě staví svůj návrh, tzn. že navrhované řešení je převzato z územního rozhodnutí z roku 2005 (č. j. K/1673/05/SU/Bul), je z hlediska legitimního očekávání práva naprosto nedostatečné, neboť již s právní jistotou (s odkazem na judikát Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2014, č.j. 5 AOs 2/2013-83, viz příloha č. 4) je takové zdůvodnění nutno odmítnout, protože „obec NENÍ při vydávání územního plánu VÁZANA již vydanými územními rozhodnutími ani probíhajícími územními řízeními“. Ani přepjatý formalismus a ani další zjevně zástupné důvody uváděné pořizovatelem ÚP, jako například, že smyslem navržené komunikace km 1 je zvýšení propustnosti území a rozložení dopravních toků, nemohou v této věci obstát. Údajná potřeba zvýšení propustnosti území či rozložení dopravních toků je v porovnání s diskriminačním a zcela nepřiměřeným zásahem do mých vlastnických práv věc naprosto zanedbatelná. Zdůvodnění rozhodnutí o námitkách je tak ze strany pořizovatele ÚP nedostatečné a zavádějící, což způsobuje nepřezkoumatelnost a poskytuje dostatečný důvod ke zrušení.

Návrhem plochy VP 3 a místní komunikace km 1 se cítí dotčeno mnoho dalších vlastníků (obyvatel přímo dotčené lokality). Řada z nich se proto také aktivně zapojila do procesu přípravy ÚP a proti tomuto návrhu opakovaně podává námítky. Konkrétně se jedná o dalších 66 osob (!), které se mj. rovněž domáhají zrušení plochy VP 3 a místní komunikace km 1 – viz příloha č. 3.

Pane určený zastupiteli, tímto Vás vyzývám, abyste neprodleně, tj. ještě před dalším veřejným projednáním, zajistil nápravu, tzn. abyste projednal nápravu tohoto zjevného EXCESU s pořizovatelem ÚP a inicioval vydání pokynu zpracovateli ÚP k opravě/přepřepování návrhu ÚP týkajícího se mých pozemků parc. č. 203/126 a 203/128. Tento pokyn by měl spočívat ve vyjmutí mých pozemků z navrhovaných ploch označovaných VP 3 a km 1 a ponechání mých pozemků v režimu smíšené obytné plochy v zastavěném území (v rámci hlavního výkresu je vyznačeno oranžovou barvou), stejně jako je tomu například u pozemku parc. č. 203/125, který se nachází v té samé faktické a právní pozici. Informuji Vás, že zástupkyni pořizovatele ÚP, paní Ing. Renatu Perglerovou, jsem na schůzce, která uskutečnila dne 13. 1. 2019 v Brandýse nad Labem, již informovalo o svém požadavku na odstranění předmětného EXCESU z návrhu ÚP a domluvil se s ní, že se písemnou formou obrátím přímo na určeného zastupitele s výzvou k zajištění nápravy.

Pokud v návrhu ÚP nadále zůstane část pole (část pozemků parc. č. 203/43 a 203/45) navržena jako smíšená obytná plocha označena SO 16, pro což (v rozporu s tím, co je nyní uváděno v návrhu ÚP) skutečně neexistuje právní důvod nebo nárok (viz výše uvedený judikát Nejvyššího správního soudu), tak obsluhu této plochy je samozřejmě nutné zajistit jiným, výrazně šetrnějším způsobem, a to s ohledem na již realizovanou zástavbu tak, aby práva vlastníků byla zasažena jen v nezbytné míře, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

V případě, že byste na tuto moji výzvu reagoval nedostatečně, a i přes moje námítky a tuto výzvu byl ÚP vydán (schválen zastupitelstvem) v navržené podobě (tzn. mé pozemky parc. č. 203/126 a 203/128 by byly nově zařazeny do plochy VP 3 a místní komunikace km 1), byl bych nucen bránit svá práva právní cestou (tzn. přezkum příslušného krajského úřadu, žaloba u krajského soudu, případný incidenční přezkum, kasační stížnost u Nejvyššího správního soudu, Ústavní stížnost). Současně bych samozřejmě přistoupil k vymáhání náhrady vzniklé újmy (dle § 2951 – 2971 nového občanského zákoníku), a to dle principu „pretium affectionis“ (§ 2969 odst. 2 nového občanského zákoníku).

Dovoluji si zde upozornit, že již nyní mám od renomované právní kanceláře Frank Bold zpracován podrobný právní rozbor této situace „ochrana mých vlastnických práv při tvorbě územního plánu obce Zlatá“. Rovněž jsem obdržel informaci o tom, že v případě soudní žaloby je v tomto konkrétním případě velmi vysoká pravděpodobnost zrušení ÚP jako celku.

Prosím, informujte mě o způsobu vypořádání této mé výzvy. Děkuji Vám.

Dovolte mi, prosím, abych Vám na závěr tohoto svého dopisu v rámci prokázání své dobré vůle sdělil, že jsem i nadále připraven se s Vámi sejít a zúčastnit se diskuze nad případnými možnostmi veřejného užívání velké části mého pozemku parc. č. 203/128, a to v rozsahu cca 55 % celkové plochy

(tzn. cca 190 m²) – v rozsahu viz příloha č. 5. Pokud by o takové využití (tj. více než poloviny mého pozemku) měla obec Zlatá zájem, tak mě, prosím, o této skutečnosti co nejdříve informujte.

V takovém případě očekávám, že mě nejprve seznámíte se svým záměrem, návrhy a dalšími souvisejícími detaily (podmínky a možnosti). Osobně jsem připraven podpořit případný smysluplný záměr spočívající například ve zřízení sousedského setkávacího místa (které v naší obci tolik schází), laviček, případně instalaci informační tabule, herních prvků pro děti apod.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Výzva určenému zastupiteli byla MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče předložena určeným zastupitelem obce Zlatá. Vzhledem k povaze podání bylo vyhodnoceno, že s písemností bude naloženo jako s doplněním námítky 3.5. Vyhodnocení námitek a připomínek doručených k opakovanému veřejnému projednání v souladu s § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění ve stanoveném termínu bylo zasláno dotčeným orgánům, které k nim vydaly svá stanoviska.

Dále k výzvě a jejímu odůvodnění sdělujeme: Podatel v podání nedoložil podklady, které by ho opravňovali k realizaci oplocení a využívání pozemku pro daný účel jako zahradu s dalšími objekty v zahradě na dotčených pozemcích parc. č. 203/125, 203/126, 203/128 v k. ú. Zlatá. Z tohoto důvodu je odůvodnění doplněné námítky zcela shodné s odůvodněním námítky 3.5. a nebylo potřeba zaslat dotčeným orgánům k vydání jejich stanoviska.

3.6. Mgr. Bc. Kristýna Hroníková, Zlatá 100, 250 83 Zlatá

Datum podání: 8. srpna 2018

Dotčené území: pozemky parc. č. 203/126, 203/128, 203/43, 203/45 a 203/50 v k.ú. Zlatá

Č.j.: OSÚÚPPP-69088/2018

Námítka:

Významná část sdělení:

6.1. Námítka směřující k pozemku parc. č. 203/126 a 203/128 v k.ú. Zlatá

Naprosto nesouhlasím s upraveným návrhem ÚP Zlatá z května 2018, ve kterém je znázorněna dvoupruhová silnice označená jako km 1 vedoucí přes pozemky parc. č. 203/126 a 203/128 v k.ú. Zlatá. Nepřeji si, aby silnice km 1 tak, jak je navržena, vedla kolem mého pozemku, ani si nepřeji, aby byly v budoucnu plánovány jakékoliv další nadbytečné a nelogické silnice a pěší stezky při mém pozemku či v blízkém okolí mého pozemku.

Návrh řešení: Do návrhu ÚP Zlatá zakreslit pozemky parc. č. 203/126 a 203/128 v k.ú. Zlatá jako zastavěné parcely, tzn. respektovat současný stav. Vyřešit dopravní obslužnost pole V Čertáku ze stávajících komunikací ze severu (případně z východu po vyhodnocení bezpečnostních rizik) nebo vůbec nejlépe z plochy SO 22, nikoliv skrze pozemky parc. č. 203/126 a 203/128 v k.ú. Zlatá.

6.2. Námítka směřující k pozemkům parc. č. 203/43, 203/45 a 203/50 v k.ú. Zlatá

Nesouhlasím s tím, aby v přímém sousedství mého pozemku, konkrétně na pozemcích parc. č. 203/43, 203/45 a 203/50 v k.ú. Zlatá, byly plánovány smíšené obytné plochy.

Návrh řešení: Navrhuji, aby lokalita V Čertáku byla určena pouze k rekreaci a jako oddechová odpočinková zóna. Doporučuji plochu V Čertáku (parc. č. 203/45, 203/48 a 203/50 v k.ú. Zlatá) koncipovat podle původního zadání obce Zlatá jako veřejně přístupnou zeleň nebo ještě lépe (jak je ostatně předjíháno v II. Textové části Odůvodnění územního plánu v kapitole E.4.1.2. Textové části Odůvodnění v závěru) navrhnout ji jako zahrady okolních domů.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

ad 6.1. Navržená komunikace km 1 se od prvního veřejného projednání nezměnila, v rámci opakovaného veřejného projednání tedy není možné vůči ní podat námitku (§ 53 odst. 2 věta poslední stavebního zákona).

Řešení komunikací km 1 a km 2 (tj. VP 3) je převzato s ÚR čj. K/1673/05/SU/Bul ze dne 19. 8. 2005 vydaného Stavebním úřadem Úvaly. Jeho platnost byla vedoucí Stavebního úřadu Úvaly pí. Ing. Helenou Bulíčkovou opakovaně doložena v korespondenci s pořizovatelem pod čj. 029880/2015-140 a 60064/2015-140.

Smyslem vymezení komunikací je zvýšení propustnosti území a rozložení dopravních toků. Dopravní zátěž v území nevzniká počtem komunikací, ale počtem obsluhovaných nemovitostí; naopak zvýšením počtu komunikací na stanovený počet nemovitostí se zátěž na jednu komunikaci snižuje a propustnost území se zvyšuje. V současné době je celá Zlatá I. obsluhována z jediného vjezdu na silnici II/101 a páteřní komunikace neodpovídá směrovým a šířkovým uspořádáním nárokům na obsluhu území.

ad 6.2. Plochy SO 16 a SO 18 se od prvního veřejného projednání nezměnily, v rámci opakovaného veřejného projednání tedy není možné vůči nim podat námitku (§ 53 odst. 2 věta poslední stavebního zákona).

Podatelka neuvedla, proč s řešením na plochách SO 16 a SO 18 nesouhlasí, tj. právně účinné důvody proti jejich vymezení, jimiž by doložila vlastní majetkovou újmu či jak jinak byla její práva dotčena. Uvádí pouze to, že by chtěla, aby na pozemcích bylo využití jiné, což jako odůvodnění nestačí.

3.7. Mgr. Bc. Kristýna Hroníková, Zlatá 100, 250 83 Zlatá

Datum podání: 8. srpna 2018

Dotčené území: vzhledem k rozsahu blíže specifikováno níže u každého sdělení

Č.j.: OSÚÚPPP-69087/2018

Námítky a připomínky:

Významná část sdělení – **obecná připomínka:**

7.1. a) Při územním plánování, a především při přípravě návrhu ÚP Zlatá postupoval Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor územního rozvoje a památkové péče (později Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče) při vypořádání námitek a připomínek dotčených vlastníků opakovaně protizákonně. Tímto protizákonným postupem došlo k fatální změně charakteru lokality Zlatá I.

Návrh řešení: Navrhujeme přesné vyčíslení škod, na které vyšly „průtahy“ při přípravě návrhu ÚP Zlatá za léta 2013 až 2018. Pakliže vznikla škoda, žádáme o předání podkladů orgánům činným v trestním řízení. Navrhujeme, aby nadřízený orgán pořizovatele důsledně kontroloval práci úředníků při přípravě ÚP Zlatá a tvrdě postihoval jakékoliv procesní pochybení. Nadřízený orgán by neměl dovolit žádné další průtahy při schvalování ÚP Zlatá a zacílit svoji činnost zejména na zkvalitnění předkládaných upravených verzí návrhu ÚP Zlatá. Tyto upravené verze jsou totiž neaktualizované, plné chyb a nepřesností, návrh ÚP Zlatá si na mnoha místech odporuje, argumentace je velmi slabá. Při důslednějším studiu vyplyne obrovská spousta nejasností, které by měly být řešeny na úrovni projektantky nebo pořizovatele, nikoliv až na úrovni veřejného projednávání ÚP Zlatá.

7.1. b) Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor územního rozvoje a památkové péče, resp. Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče vyhodnocoval námítky a připomínky dotčených vlastníků k upravenému návrhu ÚP Zlatá z června 2015 nepřiměřeně dlouhou dobu (dva a tři čtvrtě roku) v rozporu se zákonem č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh řešení: V rámci této připomínky požadujeme zveřejnění detailního výkazu práce úředníků Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, zejména pak doprovodné korespondence s Obecním úřadem ve Zlaté, z něhož by bylo patrné, jak intenzivní byly urgencye a práce na Upraveném návrhu ÚP Zlatá z května 2018 za poslední tři roky, a na nichž by byly patrné ony časové prodlevy, kdy se na upraveném návrhu ÚP Zlatá nedělo celé týdny, měsíce a roky vůbec nic. Žádáme o postih úředníků a jejich vedoucích pracovníků.

V rámci této připomínky navrhujeme důslednou a častou kontrolu práce zainteresovaných úředníků, nastavení časového plánu, jak bude nadále při přípravě ÚP Zlatá postupováno, a předložení opatření, aby nevznikaly zbytečné časové prodlevy. V žádném případě nedoporučujeme silové prosazení návrhu územního plánu Zlatá a jeho schválení na úkor kvality a zcela proti veřejnému zájmu, neboť hrozí jeho brzké přepracování.

7.1. c) Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče zveřejnil dne 27. 6. 2018 veřejnou vyhlášku, čj. OSÚÚPPP-52160/2018-DRAJA, bez přílohy č. 1 Textové části Odůvodnění: Vyhodnocení námitek a připomínek k návrhu územního plánu, ačkoliv je v Textové části územního plánu tato příloha č. 1 deklarována. Tímto postupem bylo znemožněno občanům řádné seznámení s upraveným návrhem ÚP Zlatá z května 2018.

Návrh řešení: Opět navrhujeme důslednou kontrolu (např. kontrolu čtyřech očí) a doplněnou kontrolou nadřízeného orgánu a zvýšenou pozornost při zveřejňování informací.

7.1. d) Zastupitelé obce Zlatá určení pro řešení územního plánování jsou ve střetu zájmů a tyto zájmy zcela neprofesionálně a prokazatelně nedokáží od výkonu funkce zastupitele obce Zlatá oddělit.

Návrh řešení: Navrhujeme opakovat „veřejné projednávání“ Upraveného návrhu ÚP Zlatá v dalším, pro veřejnost přijatelnějším termínu tak, aby se všichni dotčení vlastníci mohli projednávání nejen účastnit, ale také se na něj dobře připravit, prostudovat si veškerou dokumentaci a připravit si kvalitní argumentaci v případě, že uplatní své námítky / připomínky podle stavebního zákona.

7.1. e) Obec Zlatá nemá žádný strategický, územně-rozvojový či urbanistický program ani koncepci. V důsledku střetu zájmů zastupitelů a absence rozvojové koncepce dochází v otázkách územního plánování a koncipování ÚP Zlatá k výraznému preferování vlastnických zájmů některých vlastníků nad veřejným zájmem (zájmem obecním). Předkládaný upravený návrh ÚP Zlatá z června 2018 je více zmatečný než předchozí verze a na mnoha místech plný zcela protichůdných tvrzení.

Návrh řešení: Navrhujeme zvolit určeným zastupitelem obce pro otázky územního plánování takového zastupitele obce, u něhož nebude pochyb, že není ve střetu zájmů, tj. nevlastní strategické pozemky v katastrálním území Zlatá a není podjatý.

7.1. f) Veřejná vyhláška, čj. OSÚÚPPP-52160/2018-DRAJA byla zveřejněna na obecních webových stránkách dne 28. 6. 2018, tj. o den déle, než uvádí text vyhlášky (termín vyvěšení je ohlašován na středu 27. 6. 2018). Datum vyvěšení výše uvedené veřejné vyhlášky je omezen na 21. 7. 2018, avšak ani tento termín ze strany zastupitelstva obce Zlatá nebyl dodržen a na obecních webových stránkách „visí“ tato vyhláška dodnes.

Návrh řešení: Dále navrhujeme přerušit další práce na tvorbě ÚP Zlatá do doby, než bude vypracována klíčová strategie / program / koncepce rozvoje obce, v níž budou řešeny právě sporné plochy zatížené námítkami a připomínkami občanů tak, aby byl naplněn § 18 stavebního zákona. Žádáme, aby tato rozvojová koncepce byla zpracována na odborné úrovni.

7.1. g) Na obecních webových stránkách obce Zlatá byla zveřejněna veřejná vyhláška, čj. OSÚÚPPP-52160/2018-DRAJA, neúplná (tj. bez Přílohy č. 1 Textové části Odůvodnění Vyhodnocení námitek a připomínek – uvedeno v samostatném svazku), ačkoliv podle veřejné vyhlášky měla být dokumentace elektronicky zveřejněna celá, tj. včetně příloh.

Návrh řešení: Důrazně žádáme o dodržování termínů a lhůt, zejména pak žádáme o kvalitní a promptní zveřejňování informací podle zákona.

7.1. h) Občané obce Zlatá (52 občanů), kteří zaregistrovali zveřejnění veřejné vyhlášky, čj. OSÚÚPPP-52160/2018-DRAJA na internetových stránkách okolních obcí dříve, než se tato vyhláška vůbec objevila na webových stránkách obce Zlatá, zaslali zastupitelstvu obce Zlatá dne 3. 7. 2018 zdvořilou žádost o zrušení / přesun termínu (dne 1. srpna 2018) projednávání upraveného návrhu ÚP obce Zlatá a žádost o zveřejnění přílohy č. 1 Textové části Odůvodnění Vyhodnocení námitek a připomínek k návrhu územního plánu na webových stránkách obce Zlatá (viz Příloha č. 2). Do dnešního dne tyto občané neobdrželi žádnou odpověď.

Návrh řešení: Navrhujeme, aby Obecní úřad Zlaté odpověděl občanům na jejich žádost a omluvil se jim za pozdní odpověď, v níž by ozřejmil své chování vůči nim.

Vypořádání:

Vhledem k rozsahu, blíže rozvedeno níže.

Odůvodnění:

ad. 7.1. a) Připomínka má formu obecné proklamace, **netýká se vlastního řešení ÚP**. Podatelka v této části připomínky nespecifikuje, v čem konkrétně shledává opakovanou protizákonnost postupu pořizování ÚP Zlatá. Pořizovatel postupuje v souladu základními zásadami činnosti správních orgánů ve smyslu § 2 až 8 správního řádu a v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona.

Požadavek na „vyčíslení škod“ je příliš vágní, protože není zřejmé, kdo a komu podle názoru zástupce veřejnosti škodu způsobil; a nemá ani zákonnou oporu. Právní vztah mezi pořizovatelem a obcí, pro kterou územní plán pořizuje, nemá majetkový charakter, činnost je vykonávána v případě

pořizovatele příslušného úřadu územního plánování zdarma a není pro ni stanoven jiný právní rámec z časového hlediska než § 56 stavebního zákona.

Požadavek na „tvrdé postihování“ rovněž nemá zákonnou oporu, protože nadřízený orgán nedisponuje žádnými pravomocemi pořizovatele sankcionovat. Z věcného hlediska vykonává pořizovatel činnost o své zodpovědnosti na základě zkoušek odborné způsobilosti a z disciplinárního hlediska podléhá nadřízenému v hierarchii státní správy (tj. tajemníku příslušného městského úřadu obce s rozšířenou působností).

ad. 7.1. b) **Přípomínce se nevyhovuje.** Podatelka v této části připomínky napadá nepřiměřeně dlouhou dobu mezi jednotlivými fázemi pořizování ÚP, pořizovateli nepřísluší hodnotit vlastní postup pořizování. Pořizovatel je po celou dobu pořizování v kontaktu s určeným zastupitelem. Pokud je pořizování ÚP z hlediska vyřešení četných a protichůdných zájmů v území složité jako v případě obce Zlatá, je bohužel obvyklé, že pořizování trvá mnoho let a nejedná se o nedodržování zákona.

Požadavek na „zveřejnění detailního výkazu práce úředníků“ nemá žádnou zákonnou oporu ve stavebním zákoně a nemůže být vypořádán v rámci pořizování územního plánu.

Dozor v procesu pořizování provádí dle § 7 odst. 4 stavebního zákona příslušné krajské úřady. Pořizovatel k tomuto pouze sděluje, že platná legislativa neupravuje lhůty mezi jednotlivými fázemi pořizování. Úloha „kontroly procesu“ nadřízením zákonem je dána ustanovením § 50 odst. 7 a 8 stavebního zákona.

ad. 7.1. c) Příslušná příloha byla zveřejněna z technických důvodů s jednodenním zpožděním, ovšem na zákonem danou dobu. Veškeré procesní pochybnosti budou v tomto směru eliminovány vypsáním dalšího opakovaného veřejného projednání.

K problematice vyhodnocování připomínek a rozhodování o námitkách je potřeba uvést, že se neřeší v rámci (opakovaného) veřejného projednání. V souladu s ustanoveními § 172 odst. 4 a 5 správního řádu musí být vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách součástí odůvodnění výsledného opatření obecné povahy, kterým zastupitelstvo obce územní plán vydává. Návrh vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách bude před vydáním územního plánu doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu k uplatnění stanovisek ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona.

ad. 7.1. d) Vzhledem k rozsahu potřebných úprav návrhu ÚP a množství dodaných připomínek a námitek, bude vypsáno další opakované veřejné projednání.

Termín opakovaného veřejného projednání byl vypsán na základě dohody s určeným zastupitelem. Orgán územního plánování hlídá zákonnost celého procesu pořizování, který probíhá v souladu s platnou legislativou, zejména ustanoveními § 52 a § 53 stavebního zákona.

Pořizovatel vykonává agendu státem svěřenou v přenesené působnosti, nezávisle na jednotlivých samosprávách či veřejnosti. Ve chvíli, kdy pořizovatel zajistil Upravený návrh 2017 se všemi náležitostmi, bylo jeho povinností vypsát po dohodě s určeným zastupitelem termín opakovaného veřejného projednání bez zbytečných průtahů ve smyslu § 6 odst. 1 správního řádu.

ad. 7.1. e) Volba určeného zastupitele je věcí zastupitelstva obce v samostatné působnosti, do které není možné procesem územního plánování žádným způsobem zasahovat.

ad. 7.1. f) Obec si může pořídit strategický plán či koncepci rozvoje nezávisle na územním plánu. Obec takový dokument připravuje.

ad. 7.1. g) Termíny a lhůty stanovené zákonem jsou dodržovány. Ustanovení termínů a lhůt je v zákoně vždy míněno jako minimální a není nikterak na škodu, pokud jsou prodlouženy. Ponechání zveřejněných vyhlášek či dokumentací i po termínu projednávání není v rozporu se zákonem, naopak zvyšuje informovanost veřejnosti.

U činnostech, pro které zákon termíny nestanovil, není možné ze strany veřejnosti jakékoli lhůty nárokovat.

ad. 7.1. h) Obsah připomínky se netýká návrhu ÚP Zlatá. Určený zastupitel vzhledem k odbornému charakteru dotazu požádal o zpracování odpovědi pořizovatele, který tak pod čj. OSÚÚPPP-58776/2018-DRAJA hned 3. 7. 2018 učinil. Adresátem byla Mgr. Kristýna Hroníková: e mail: hronikova.k@gmail.com; na vědomí odpověď dostala obec Zlatá: Zlatá 7, 250 83 Škvorec, IDDS: et7a6rc.

Významná část sdělení – *námítka / připomínka* k I. Textové části územního plánu:

7.2. a) 4.1.3. Komunikační síť v sídle

(Navržené komunikace km 1 a km 2 – místní komunikace umístěné v rámci veřejného prostranství VP 3, obsluha zastavitelných ploch pro smíšené obytné funkce SO 16, SO 18; komunikace km 1 nemusí být průjezdná, stačí průchozí jako pěší, musí však být zajištěna dopravní obsluha staveb v ploše SO 18).

Nesouhlasíme s dalším nadbytečným rozšiřováním komunikační sítě v již tak dost nepřehledné a dostačující síti „místních“ komunikací. Výše uvedené komunikace jsou nadbytečné. Dopravní obsluha staveb v ploše SO 16 a SO 18, včetně VZ 4, je dostačující ze stávajících komunikací, případně lze zajistit jejich obslužnost logičtěji, nejlépe propojením komunikací z SO 22.

Kp 6 navržená jako pěší komunikace s propojením místních komunikací je opět nadbytečnou pěší komunikací. Jedná se o zcela postradatelnou zkratku. Občané za stávající situace nemusí obcházet celé bloky domů, jednalo by se o zkrácení „cesty“ o pár metrů, protože stávající komunikace vede hned vedle dalšího domu.

Návrh řešení: Navrhujeme odstranění místních komunikací km 1 a km 2 z upraveného návrhu ÚP z května 2018. Dále navrhujeme pozemky parc. č. 203/126, 203/127 a 203/128 v k.ú. Zlatá ponechat jako zastavěnou plochu v rámci obytné zástavby.

7.2. b) 4.2.2. Kanalizace a čištění odpadních vod

Zásadně nesouhlasíme s individuálním řešením likvidace odpadních vod (domovní ČOV, žumpy) ve stabilizovaných plochách SO jižně od silnice II/101 a na plochách SO 33 až SO 39.

Návrh řešení: Navrhujeme oprostít plochy od jakýchkoliv výjimek.

7.2. c) 4.4. Veřejná prostranství

Navrhovaná SO 22 je centrální plochou celé obce a má výměru cca 32.000 m². Pouze desetina (cca 3.500 m²) je určena jako veřejné prostranství. Ostatní plochu bude tvořit jen zástavba rodinných domů. Přirozeně vzniklé centrum obce, které se přímo nabízí na ploše SO 22, tím zcela jistě zanikne. Další zdravý rozvoj obce tím bude znemožněn.

Návrh řešení: Navrhujeme překreslit současný návrh SO 22 na OV, případně na VP.

7.2. d) 6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití bod 4e) Odstavná a parkovací stání

Potřeby parkování a odstavení vozidel obyvatel není možné řešit jen na vlastním pozemku, protože parkovací kapacity již dnes nestačí. Rodina, která má na svém pozemku jedno parkovací stání a v níž každý rodič má jeden vůz, běžně využívá k parkování silnici. Vznikají pak velmi nebezpečné situace, protože se parkuje v nepřehledných zatačkách, křižovatkách, jednosměrkách na chodníku, čímž se brání průjezdu a ostatní řidiči musí volit jízdu v protisměrném provozu za porušení dopravních předpisů.

Návrh řešení: Navrhujeme, aby při další výstavbě, a zvláště pak v upraveném návrhu ÚP Zlatá bylo pamatováno také na parkovací a odstavná stání dostatečné kapacity. Navrhujeme, aby do územních studií nebo dohod o parcelaci byly zahrnuty podmínky pro výstavbu odstavných a parkovacích stání.

7.2. e) 6.2.3. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)

Nesouhlasíme, aby u VZ 1 bylo uvedeno, že součástí plochy může být páteřní komunikace pro plochu SO 22 a v tom případě nemusí být dodržena minimální plocha zeleně.

Návrh řešení: Požadujeme zachování VZ 1 bez jakýchkoliv zásahů a omezení. Tedy 100% veřejná zeleň, případně navrhujeme, aby v rámci SO 22 vznikla nová plocha veřejné zeleně.

7.2. f) 6.2.4. Smíšené obytné plochy SO

Nesouhlasíme s tím, aby bydlení venkovského charakteru mohlo být paušálně doplněno chovatelským zázemím pro samozásobení a nerušícími funkcemi místního významu s vyšším podílem hospodářské složky.

Návrh řešení: Navrhujeme zmírnit, omezit či řešit individuálně možnost chovatelství v sousedství (např. oznamovací povinnost, dohoda se sousedy apod.).

7.2. g) 8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Požadujeme zařadit mezi veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, také technickou infrastrukturu ve Zlaté I: vodovodní řad, splaškovou a dešťovou kanalizaci, čistírnu odpadních vod a pozemky parc. č. 203/36, 203/37, 203/62 a 169/61 v k.ú. Zlatá, na kterých jsou předběžně užívané účelové komunikace. Dále navrhujeme takto upravit také technickou infrastrukturu ve Zlaté III: vodovodní řad a splaškovou a dešťovou kanalizaci a pozemky parc. č. 235/1 v k.ú. Zlatá, na kterých budou předpokládány místní komunikace.

Návrh řešení: Navrhujeme doplnit možnosti předkupního práva o požadovanou infrastrukturu uvedenou v odůvodnění této části připomínky, tj. vodovodní řad, splašková a dešťová kanalizace, čistírna odpadních vod a pozemky parc. č. 203/36, 203/37, 203/62 a 169/61 v k.ú. Zlatá.

7.2. h) Vymezení SO 36

Nevidíme žádný důvod, proč takto zahušťovat zástavbu v obci další smíšenou obytnou plochou.

Návrh řešení: Navrhujeme tuto plochu nechat jako veřejnou zeleň, případně jako veřejné prostranství.

7.2. i) Schéma technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace

Na výkresu požadujeme opravit chybu v podobě zakresleného vzdušného vedení elektrické energie ze staré trafostanice.

Návrh řešení: Navrhujeme opravit chybu v podobě zakresleného vzdušného vedení elektrické energie ze staré trafostanice.

Vypořádání / rozhodnutí:

Vhledem k rozsahu, blíže rozvedeno níže.

Odůvodnění:

ad. 7.2. a) Navržené komunikace km 1 a 2 se od prvního veřejného projednání nezměnily, v rámci opakovaného veřejného projednání tedy **není možné vůči nim podat námitku** (§ 53 odst. 2 věta poslední stavebního zákona).

Řešení komunikací km 1 a km 2 (tj. VP 3) je převzato s ÚR čj. K/1673/05/SU/Bul ze dne 19. 8. 2005 vydaného Stavebním úřadem Úvaly. Jeho platnost byla vedoucí Stavebního úřadu Úvaly pí. Ing. Helenou Bulíčkovou opakovaně doložena v korespondenci s pořizovatelem pod čj. 029880/2015-140 a 60064/2015-140.

Smyslem vymezení komunikací je zvýšení propustnosti území a rozložení dopravních toků. Dopravní zátěž v území nevzniká počtem komunikací, ale počtem obsluhovaných nemovitostí; naopak zvýšením počtu komunikací na stanovený počet nemovitostí se zátěž na jednu komunikaci snižuje a propustnost území se zvyšuje. V současné době je celá Zlatá I. obsloužena z jediného vjezdu na silnici II/101 a páteřní komunikace neodpovídá směrovým a šířkovým uspořádáním nárokům na obsluhu území.

Pěší propojení kp 6 bude v návrhu ÚP zachováno. Jedná se o logické pěší propojení stávajících a navrhovaných veřejných prostranství. Na základě pokynu určeného zastupitele bude pěší propojení kp 6 doplněno do seznamu veřejně prospěšných staveb.

ad. 7.2. b) **Námítce se vyhovuje.** Byla stanovena povinnost napojit se na kanalizaci pro všechny zastavitelné plochy, pro plochy stabilizované tato povinnost uplatněna není.

ad. 7.2. c) **Námítce se vyhovuje částečně.** Vzhledem k požadavku dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu zrušit plochu OV 2, byla nově umístěna plocha pro občanskou vybavenost na úkor části stávající plochy SO 22. Tato nová plocha OV 1 je situována podél silnice, jižně od plochy VZ 1, v centrální části obce.

ad. 7.2. d) Návrh ÚP již od počátku obsahuje ustanovení o umístění parkovacích stání na vlastním pozemku (kap. 6.1. bod 4e Textové části). Součástí ploch pro občanské vybavení jsou vždy parkovací místa stanovená dle konkrétního záměru. Navazující zadání územní studie (pro plochy OV 1 + SO 22 + VZ 1) může obsahovat požadavky na prověření dalších veřejně přístupných ploch pro parkování.

ad. 7.2. e) **Námítce se nevyhovuje.** S ohledem na tvar a umístění plochy musí být umožněn průchod místní komunikace pro obsluhu území. Jedná se o možnost, nikoliv povinnost. Konkrétní řešení bude navrženo v územní studii.

ad. 7.2. f) **Námítce nevyhovuje.** Vzhledem k venkovskému charakteru sídla je v území rozumné předpokládat venkovský charakter zástavby. Uvedený popis se týká charakteru staveb a souvisejících pozemků. Konkrétní záměry budou projednávány v návazných řízeních.

ad. 7.2. g) **Námítce se nevyhovuje.** Požadavek neodpovídá zákonným předpisům. Jako veřejně prospěšnou stavbu nelze stanovit stavbu již realizovanou. Pro vedení inženýrských sítí není možné ustanovit předkupní právo, pouze omezení vlastnických práv formou břemene – § 101 odst. 1 stavebního zákona, závěr věty první.

ad. 7.2. h) **Námítce se nevyhovuje.** Jedná se lokalitu, která je z větší části již obklopena realizovanou zástavbou. Vymezením lokality jako zastavitelné dojde k dotvoření stávající urbánní struktury. I v případě nevymezení plochy smíšené obytné by však nebyl důvod pro vymezení veřejného prostranství vzhledem k umístění plochy.

ad. 7.2. i) **Námítce se vyhovuje.** V průběhu pořizování návrhu ÚP došlo v území ke změnám (demontáž trafostanice na návsi a jejího přívodního vedení VN), koncepce technické infrastruktury byla ve smyslu podané námítky opravena.

Významná část sdělení – **přípomínky** k II. Textové části Odůvodnění územního plánu:

7.3. a) 1.3. Průběh zpracování

V úvodní části, kde je shrnutý vývoj tvorby ÚP Zlatá se pozastavujeme nad časovými prodlevami. Zejména nad větou, že „Upravený návrh ÚP pro opakované veřejné projednání byl zpracován v květnu 2017 až květnu 2018“. Zajímá nás, co se tedy dělo v období od roku 2015, kdy byla představena veřejnosti minulá verze upraveného návrhu ÚP Zlatá z června 2015 až do května 2017? Tam měli úředníci přestávku?

Několik zastupitelů obce Zlatá (L. Petrus, P. Rak) si veřejně stěžovalo na průtahy ze strany Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Také široká veřejnost v obci Zlatá vnímá průtahy ze strany úředníků podílejících se na tvorbě územního plánu jako zbytečné, lajdácké a plně vylučující na „bývalé“ úředníky a „bývalé“ vedení.

Návrh řešení: Navrhujeme detailní zpracování časového harmonogramu prací na tvorbě upraveného návrhu ÚP Zlatá s uvedením jmen úředníků a jejich vedoucích pracovníků do kapitoly 1.3, z něhož by bylo naprosto zřejmé, jaké práce a v jakém rozsahu byly vykonány na upraveném návrhu ÚP Zlatá. Veřejnost má právo vědět, jak intenzivně probíhala činnost úředníků, protože z několika nezávislých zdrojů máme informaci, že docházelo k prodlevám z důvodu lajdáckého přístupu úředníků při tvorbě upraveného návrhu ÚP Zlatá.

7.3. b) 2.1.2. Územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady

V textu se pořizovatel odvolává na dvě územní rozhodnutí, ale v textu figuruje ještě další územní rozhodnutí, konkrétně pro VP 10, VP 17 a SO 33 (viz s. 29 – vydané územní rozhodnutí, založeny komunikace a inženýrské sítě).

V textu upraveného návrhu ÚP z května 2018 nekorespondují informace v kapitole 2.1.2. a v kapitole 3.3. Nemáme povědomí o tomto územním rozhodnutí.

Návrh řešení: Navrhujeme doplnit do kapitoly 2.1.2. podrobný název územního rozhodnutí, z něhož vyplývá založení komunikací a inženýrských sítí pro VP 10, VP 17 a SO 33. Případně, pokud žádné takové územní rozhodnutí neexistuje, doporučujeme vypustit část textace na s. 29 ohledně územního rozhodnutí.

7.3. c) 2.1.3. Oborové podklady

V části „Vodní hospodářství – Kapacity vodních zdrojů“ je uvedeno, že pořizovatel a projektant čerpali „informace Obecního Úřadu Zlatá“. Takto neurčité „informace“ mohou být zavádějící a ničím nepodložené.

Z uvedeného textu „informace Obecního úřadu Zlatá“ vůbec nevyplývá, o jaké „informace“ se konkrétně jedná. Na jednu stranu se může jednat o relevantní dokumenty, potom je třeba uvést konkrétní čísla jednací, příp. spisové značky, nebo se může jednat o pouhá subjektivní ničím nepodložená sdělení, která jsou při procesu územního plánování naprosto irelevantní.

Návrh řešení: Navrhujeme uvést přesná čj. a názvy podkladů, z nichž bylo čerpáno při tvorbě návrhu ÚP Zlatá z května 2018.

7.3. d) A. Náležitosti dle správního řádu a výsledek přezkoumání souladu územního plánu; kap. 1. Náležitosti dle správního řádu; podkap. 1.1. Postup při pořízení ÚP

Opět chybí detailnější rozbor této kapitoly, zejména je neurčitá věta: „Návrh zadání byl projednán, zadání nebylo schváleno“. Postrádáme důvod, proč toto zadání nebylo schváleno a kdo jej neschválil?

Není jasné sdělení: „Pokyny pro úpravu návrhu byly předány dne 2. 3. 2017.“ Kdo a komu tyto pokyny předal? Co přesné se dělo do tohoto roku?

Je krajně nevhodné do textu návrhu ÚP Zlatá z května 2018 uvádět výmluvy, že průtahy při zpracování ÚP Zlatá byly způsobeny nějakými vnějšími změnami (změna osoby pořizovatele). Činnost Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav přece nemůže selhávat jenom proto, že si úředníci nejsou schopni předat práci! Úřad veřejné správy musí zajistit, aby agendy byly vyřizovány kontinuálně. Takové výmluvy jsou bezprecedentní a je s podivem, že jsou takové postupy v Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi praktikovány a širokou veřejností zřejmě tiše tolerovány. Jsme šokováni, že jsou takové výmluvy dokonce samotným úřadem veřejně přiznávány!

Návrh řešení: Požadujeme zpřesnit a detailně rozvést uvedené věty, aby bez nejmenších pochybností bylo zřejmé, kdo a jakým způsobem přispěl či komplikoval schvalování návrhu ÚP Zlatá. Požadujeme uvést přesný harmonogram prací. V žádném případě nechceme, aby po této naší připomínce z návrhu ÚP „zmizely“ výmluvy Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Máme za to, že tyto věty dobře reprezentují lajdácké zpracovávání plně zbytečných průtahů při zpracovávání návrhu ÚP Zlatá.

7.3. e) 2. Výsledek přezkoumání souladu ÚP; 2.1.1. Politika územního rozvoje ČR

(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.“ Tento úkol je porušován. Upravený návrh územního plánu přistupuje nekoncepčně k rozvoji obce. Pořizovatel i projektantka schvalují požadavky jednotlivých vlastníků na úpravu ÚP Zlatá a zapracovávají do tohoto návrhu jejich soukromoprávní zájmy. Veřejný zájem je zcela opomíjen. Dosud neexistuje komplexní rozvojový program nebo plán obce, který by řešil vymezené plochy tak, jak jsou vnímány veřejností. Vydaná ÚR nezvyšují kvalitu života stávajících obyvatel, jak je nesprávně uváděno.

V bodě (17) – nemá být uvedeno „problémy díky blízkosti hlavního města...“, ale slovo „kvůli“. Tvrzení má negativní charakter, nikoliv pozitivní. Není to „díky tomu“, ale „kvůli tomu“.

(20) Tvrzení: „Plochy bydlení jsou umisťovány převážně do blízkosti stávajících komunikací tak, aby rozsah veřejných prostranství s komunikacemi pro obsluhu trvale obydlených ploch byl co nejmenší.“ Nerozumíme tedy, proč projektantka v návrhu ÚP Zlatá navrhuje nové a přebytečné silnice, např. km 1 a km 2, když všechny navrhované plochy jsou dobře dostupné ze stávajících komunikací. Ze strany pořizovatele a projektantky vnímáme flagrantní porušení tohoto úkolu. Návrh ÚP Zlatá jde zcela proti smyslu Politiky územního rozvoje ČR, v platném znění.

(27) „Veřejná dopravní a technická infrastruktura je umístěna dle místa potřeby.“ Není – nepotřebnost dalších silnic vyjádřilo 54 občanů svojí námitkou podanou k upravenému návrhu ÚP z května 2015.

Návrh řešení: V bodě (16) navrhuje, aby si obec Zlatá nechala vypracovat komplexní rozvojový program obce, který by se v analytické části zabýval skutečnými veřejnými / obecními zájmy, tj. otázkami a ožehavými tématy v rámci územního plánování. Takový program rozvoje obce má vypracovaný např. obec Dobročovice. Nerozumíme, čím by měla vydaná územní rozhodnutí zvyšovat kvalitu obyvatel tím, že jsou zahrnutá do ÚP? Co je tím přesně myšleno? Požadujeme uvést text na pravou míru, zpřesnit tvrzení, že „vydaná územní rozhodnutí zvyšují kvalitu života stávajících obyvatel“, nebo toto tvrzení bez náhrady zcela vypustit.

V bodě (17) navrhuje upravit text a zaměnit v textu slovo „díky“ za slovo „kvůli“.

V úkolu (20 a 27) Navrhujeme, aby pořizovatel i projektantka přehodnotili stávající dopravní infrastrukturu a v žádném případě nenavyšovali počet stávajících silnic. Apelujeme na úplné zrušení km 1 a km 2.

7.3. f) 2 J. 2. Územně plánovací dokumentace kraje – KRAJINA a ZELENĚ

(01) Deklarováno, že krajina trpí nedostatkem zeleně – ne zahrad u domů, ale veřejně přístupné zelení!

(06) „Krajina obce Zlatá je krajina s převahou orných půd a nedostatkem zeleně v krajině.“

(06) c) „ÚP Zlatá nemůže fragmentaci na svém území v lokálních poměrech zabránit.“

(06) d) „V ÚP je vymezen stávající charakter krajiny a požadavek na doplnění ploch zeleně v krajině.“

(07) „Navrhuje se zlepšení stávající prostupnosti krajiny.“ – Spíše dojde ke zhoršení prostupnosti krajiny.

(11) h) „Rozvoj obce vychází z blízkosti Prahy a z dobrého stávajícího spojení obce s Prahou v systému PID.“ Není dobrý, je zcela nedostatečný! Daleko více by bylo využíváno spojení na vlak (Říčany a Úvaly).

(12) d) „na území Zlaté – malý rozsah ploch veřejných prostranství zvl. se zelení.“

Všechny úkoly v této kapitole žehrají na fakt, že areálu Zlatá I dramatičtě chybí veřejná zeleně a veřejné prostranství, což je také hojně citováno v Upraveném návrhu územního plánu obce Zlatá z května 2018. Navrhovaného veřejného prostranství a veřejné zeleně je žalostně málo. Přitom upravený návrh ÚP Zlatá z května 2018 počítá s masovou zástavbou rodinných domů všude, kde je to jen trochu možné. Na dětská hřiště, která zde ve Zlaté kvůli demografické zmíněné situace v obci, jež se za posledních 10 let omladila, veřejně přístupnou zeleně, veřejné prostranství, rekreační zóny a odpočinkové plochy zbývá pramálo místa. Takové plochy jsou z hlediska budoucího maximálního počtu obyvatel obce (nad 1 000 obyvatel) zcela nedostatečné. Návrh ÚP Zlatá vlastně nepřispívá ke vzniku ploch veřejně přístupné zeleně, naopak vehementně dává za pravdu překupníkům a vlastníkům pozemků, kteří si nepřejí nic jiného než maximalizovat zisk ze svých pozemků určených na výstavbu rodinných domů.

Návrh řešení: Navrhujeme, aby proces tvorby ÚP Zlatá korespondoval s úkoly územně plánovací dokumentace kraje, stejně jako s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění. Nepřejeme si, aby v návrhu ÚP Zlatá byly upřednostňovány zájmy jednotlivců nad zájmy obecní. Navrhujeme, aby na maximum možných ploch, které jsou dosud nezastavěné a které tvoří přirozené a ohraničené celky, vznikla centra volného času a plochy určené pro veřejnou zeleně.

7.3. g) 2.3.2. Ochrana vodních toků – Ochrana vodních zdrojů

„Zdroj pitné vody pro obec nemá stanovenou ochranné pásmo“ – ale v kap. 4.2.2. Vodní zdroje se píše, že „Vodní zdroje mají ochranné pásmo I. stupně 20 x 20 m.“ V textu je přímý rozpor.

Návrh řešení: Navrhujeme sjednotit text a tvrzení tak, aby odpovídala skutečnosti k aktuálnímu datu úpravy návrhu ÚP Zlatá.

7.3. h) E. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty; 2.1 Základní koncepce rozvoje území

Upravený návrh ÚP Zlatá opět na tomto místě konstatuje, že v obci Zlatá takřka není zeleně: „Charakter území je rovinatý, s převahou ploch orných půd s drobnými enklávami zeleně, výjimkou je pouze pás zeleně podél Dobročovického potoka.“

Cílem ÚP je: „zabránit živelné obytné zástavbě území, které je díky umístění v blízkosti Prahy považováno za atraktivní bydlení“. Tato věta je v přímém rozporu s předkládaným upraveným návrhem ÚP Zlatá z května 2018, který naopak masovou výstavbu všemožně podporuje. Dokonce v kapitole E.4.1.2. se uvádí argument zcela proti smyslu a cíli ÚP Zlatá, citují: „je velká poptávka po zastavitelných plochách a tuto skutečnost je třeba zohlednit při návrhu územního rozvoje obce“. Takže z důvodu velké poptávky je území obce Zlatá doslova určené k masové zástavbě. Nevadí, že obec nemá téměř žádnou občanskou vybavenost, dopravní obslužnost je také velmi nízká, chybí dětská hřiště, veřejná prostranství, odpočinkové zóny, komerční prostory, fungující

prostor hospody nebo multifunkční prostor, škola, školka apod. Dokonce obec nevlastní, až na zdroj pitné vody a komunikace ve staré zástavbě, snad žádnou další infrastrukturu v obci.

„Doplnit v obci chybějící veřejnou infrastrukturu, tj. zvláště plochy občanského vybavení, veřejná prostranství, místní dopravní a technickou infrastrukturu a plochy veřejné a krajinné zeleně.“ Pozastavujeme se nad uváděnými tvrzeními, nad nimiž doslova zůstává rozum stát. Na jedné straně se návrh ÚP zaštiťuje těmito cíli a na druhé straně pořizovatel a projektantka předkládají návrh ÚP Zlatá, který porušuje snad všechny vytýčené cíle a úkoly. Nelze nezmínit, že upravený návrh ÚP Zlatá má jen 3 miniaturní plochy veřejné zeleně, navíc VZ 3 je mimo zástavbu. Takto si nepředstavujeme naplnění cílů územního plánování a zdravý rozvoj naší obce.

Návrh řešení: Navrhujeme zcela zásadním způsobem zasáhnout do návrhu ÚP Zlatá a maximalizovat veřejná prostranství na úkor masové výstavby. V jiných obcích lze při korektním jednání a velmi dobrém vyjednávání s majiteli pozemků dosáhnout přijatelného konsensu, který by ve svém důsledku nepoškozoval obec a nezatěžoval ji nadměrnou a zcela destruktivní masovou zástavbou. Domníváme se, že jediným možným řešením je sestavení vyjednávacího týmu (např. zástupci pořizovatele, projektantka, zastupitelé, zástupci veřejnosti, předsedové spolků), který bude schopen pravidelné realizovat nejenom četná jednání veřejností s dotčenými vlastníky, ale také se zasadí o vznik relevantní koncepce rozvoje obce, na základě níž budou deklarovány a pevně stanoveny zájmy naší obce. Obhajoba takových zájmů potom bude daleko snazší než bezbřehá argumentace, do níž se promítají mimo jiné také střety zájmů zastupitelů obce či upřednostňování zájmů některých vlastníků.

7.3. i) 3. Urbanistická koncepce; 3.1, Základní urbanistická koncepce, urbanistické kompozice

Celá argumentace působí velice nerealisticky a je z ní cítit to, že bylo „rozhodováno od stolu“.

Urbanistické koncepci by velmi prospěl relevantní podklad, který by vyjadřoval a na základě průzkumu definoval skutečné potřeby obce.

Uvádí se jako negativum: „nekoncepční systém komunikací s nevyhovujícími šířkovými parametry, které umožňují obsluhu území jen s velkými obtížemi osobním automobilům, neumožňují obsluhu veřejnou dopravou.“ Proč je silniční síť v areálu Zlatá I nelogicky domyšlena a dotvářena silnicemi, které nejsou potřeba, a naopak celou oblast neúměrně zatíží? Opět toto tvrzení, uváděné jako negativum, upravený návrh ÚP Zlatá ještě umocňuje.

Uvádí se jako negativum: „vzhledem k malé velikosti katastru obce významný úbytek volné krajiny v obci, nedostatek zeleně v krajině.“ Předkládaný návrh ÚP Zlatá zástavbu ještě rozšiřuje.

Uvádí se jako negativum: „narušené soužití obyvatel obce, kde obyvatelé staré a nové části vyžadují od obce jiné služby a jiný režim využívání území.“ Nerozumíme a nechápeme, z čeho, z jakého podkladu vychází toto tvrzení? Je toto tvrzení něčím doložitelné nebo je to pouhý výmysl nějakého domorodce? Konstatujeme pravý opak tvrzení: obyvatelé obou částí obce vyžadují od obce stejné služby (např. plyn, elektřina, voda, dopravní obslužnost, bezpečnost a stejný režim využívání území) – občané v obou areálech si přejí jedno centrum obce, více zeleně, nepřejí si další masovou zástavbu v intravilánu obce, přejí si větší občanskou vybavenost obce.

„Všechny lokality s vydaným ÚR, lokality v zastavěném území a dále všechny plochy mezi lokalitami s ÚR a zastavěným územím byly zaraženy jako zastavitelné.“ Považujeme takový přístup za poněkud nešťastný a opět učiněný rozhodováním tzv. „od stolu“. Při hlubším studiu vztahů v území by projektantka zjistila, že některé nezastavěné plochy změnily majitele pozemku a změnil se účel využívání tohoto pozemku. Dále by vyplynula akutní potřeba parkovacích míst, dětských hřišť či jiných prvků pro děti a mládež mimo frekventované silnice. Život v obci nevzkvétá právě kvůli nedostatku veřejně dostupných ploch. Ačkoliv projektantka argumentuje tím, že v případě zastavění dosud nezastavěné plochy dojde k ucelení celého zastavěného území, domníváme se, že takový přístup nemusí být tak dogmatický a lze v případě doloženého veřejného / obecního zájmu postupovat opačným způsobem: všechny plochy mezi lokalitami s územním rozhodnutím by mohly být zaraženy jako nezastavitelné, tj. veřejně přístupné a určené jako veřejné prostranství.

Veškerou zastavěností by urbanistická struktura sídla byla výrazně poškozena, protože je v současném návrhu ÚP Zlatá v zastavěném území minimum občanské vybavenosti, veřejných prostor a zeleně. Navrhujeme redukovat zástavbu na úkol vlastníků pozemků.

Návrh řešení: Vznášíme požadavek na vytvoření ucelené koncepce rozvoje obce s jasně definovaným průzkumem – dotazníkovým šetřením, relevantním vyhodnocením v části analytické a části návrhové, aby nedocházelo k tomu, že bude tak důležitý dokument, jakým je rozvojový ÚP Zlatá, psán doslova „na kolena“ a „od stolu“. Nechceme, aby vznikala nepravdivá či neúplná tvrzení „o rozdělených zájmech obce“, že starousedlíci očekávají něco jiného od obce než noví obyvatelé obce Zlatá.

Opětovně apelujeme na minimalizaci dalších silnic a cest v rámci areálu Zlaté I.

Opětovně apelujeme také na rozšíření ploch veřejně přístupné zeleně.

Navrhujeme v případě doloženého veřejného / obecního zájmu postupovat opačným způsobem, než postupovala projektantka, tzn.: navrhujeme, aby všechny plochy mezi lokalitami s územním rozhodnutím byly zaraženy jako nezastavitelné, tj. veřejně přístupné a určené jako veřejné prostranství. Chápeme, že takový přístup

je opět naprosto jednostranný. Chceme tím ale ukázat, jak absurdní jsou návrhy paní projektantky, a jak bezzubá je argumentace pořizovatele. Jednostranným řešením se totiž nikdy nedocílí konsensu a dobrého řešení. Cítíme se návrhy paní projektantky poškozování a vnímáme její řešení jako nevhodné z hlediska budoucího rozvoje naší obce. To, co lze aplikovat na nějaké městské čtvrti či jiné obce, zřejmě není možné aplikovat paušálně.

7.3. j) 3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby SO 1, SO 2, SO 5 až SO 11, SO 14 atd. (chaotické vedení tras, nedostatečná šíře, nemožnost autobusové obsluhy).

Nerozumíme, proč je tedy plánováno rozšíření chaotického vedení tras na úkor bezpečnosti, přehlednosti, stávající infrastruktury, hygieny, hluku, parkování apod.?

SO 4 – „Zastavění je smysluplné s ohledem na obklopení zástavbou, navrhované využití plochy je totožné jako využití navazujících pozemků, nelze očekávat o narušení obytného prostředí, napojení na komunikace je možné ze severní strany.“ Toto odůvodnění je neopodstatněné – že je zástavba okolo, tak bude zástavba uvnitř. Právě proto, že je zástavba okolo, další zástavba je nadbytečná. Již nyní je např. hladina hluku po většinu roku neúnosná: obyvatelé areálu Zlatá I mají menší pozemky a nízké ploty, scházejí se sousedé a celé rodiny grilují, oslavují, jiné rodiny mají domácí mazlíčky, kteří štěkají nebo se potulují apod. Připojujeme se k námitkám ostatních občanů, kteří nesouhlasí s využitím plochy jako SO 4.

Nesouhlasíme s tím, že plocha „SO 12, VP 1 a VP 2 – proluka v areálu Zlatá I – VP 1 bude vymezena plocha pro umístění veřejného prostranství mimo dopravní plochy lavičky, zeleň, dětské hřiště“. Jedná se o pozemek v těsné blízkosti nejfrekventovanější křižovatky v celém areálu Zlatá I. Je krajně nevhodné a nebezpečné, aby dětské hřiště a lavičky byly takto situovány. K plánovanému veřejnému prostranství nebude dobrý přístup, protože chodníky jsou vybudovány na druhé straně přilehlé komunikace.

Zásadně nesouhlasíme s tvrzením, že „v rámci plochy SO 12 není komunikace předurčena – může být umístěna na západní i východní straně, protože původně vyprojektovaná komunikace na východní straně se jeví jako méně racionální, musí se vyhýbat stávajícímu sloupu VN a musí být zakončena slepě, kdežto na západní straně by mohla být provedena jako průjezdná“. Ke změně situace došlo na základě protiprávního vypořádání připomínky vlastnice pozemku Ing. Jany Mezihorákové, kterou podala po zákonem stanoveném termínu. Plánovanou změnou dochází k radikální změně v celém sousedství. Okolní domy totiž byly situovány na stávajících pozemcích tak, že silnice povede na východní straně.

Nesouhlasíme, aby nejdůležitější plocha OV 2 a VP 6 byly umístěny na samý okraj katastru obce Zlatá, daleko od „centra obce“. Z hlediska svého umístění jsou tyto plochy absolutně nevyhovující. Projektantka na veřejném projednání upraveného návrhu ÚP Zlatá z května 2018 potvrdila, že po zveřejnění zadání návrhu ÚP Zlatá musela s pořizovatelem vypořádat obrovské množství námitek a připomínek, a že vlastníci pozemků, na nichž je plánována OV 2 a VP 6 nic nenamítali. Domníváme se, že takto územní plánování rozhodně nemá fungovat – umístit veškerou občanskou vybavenost a veřejné prostranství zcela nevhodně jenom proto, že se vlastníci dotčených pozemků nebrání a projektantce i pořizovateli se tak ulehčí práce s vyjednáváním a plánováním občanské vybavenosti v intravilánu, kam zcela logicky a nutně patří. Není vůbec zřejmé, jak by postupovala paní projektantka a pořizovatel ve chvíli, kdy by se vlastníci dotčených pozemků, na nichž je plánována OV 2 a VP 6, ozvali, že na svých pozemcích povolí pouze smíšené obytné plochy. Zřejmě by obec Zlatá žádnou plochu určenou jako veřejné prostranství neměla.

V souvislosti s plochami SO 33, VP 10, VP 17 se píše o vydaném územním rozhodnutí, kterým mají být založeny komunikace a inženýrské sítě. Kapitola 2.1.2. se však o žádném takovém územním rozhodnutí nezmiňuje.

Návrh řešení: SO 1, SO 2, SO 5 až SO 11, SO 14 atd. – navrhujeme, aby žádné další silnice na předemných plochách nebo v jejich okolí nebyly plánovány.

SO 4 - Navrhujeme opravu ve větě: „zastavění je smysluplné s ohledem na obklopení zástavbou, navrhované využití plochy Je totožné jako využití navazujících pozemků, nelze očekávat o narušení obytného prostředí, napojení na komunikace je možné ze severní strany.“ Oprava: „...nelze očekávat narušení...“. Toto odůvodnění je neopodstatněné – že je zástavba okolo, tak bude zástavba uvnitř. Právě proto, že je zástavba okolo, další zástavba je nadbytečná. Již nyní je např. hladina hluku po většinu roku neúnosná: obyvatelé areálu Zlatá I mají menší pozemky a nízké ploty, scházejí se sousedé a celé rodiny grilují, oslavují, jiné rodiny mají domácí mazlíčky, kteří štěkají nebo se potulují apod. Navrhujeme, aby na všech nezastavěných plochách obklopených zástavbou bylo plánováno veřejné prostranství.

Navrhujeme, aby plocha SO 4 byla překreslena na VP nebo VZ.

Nesouhlasíme, aby plocha SO 12, VP 1 a VP 2 – proluka v areálu Zlatá I – VP 1 byla vymezena jako plocha pro umístění veřejného prostranství jenom proto, že se jedná o pozemek nevhodný k zástavbě. Umístění dětského hřiště nebo odpočinkové zóny do VP 1 je nevhodné! Navrhujeme rozšířit VP 1 na celou plochu SO 12.

Navrhujeme, aby v rámci plochy SO 12 vedla případná silnice na východní straně tak, jak bylo původně plánováno.

Navrhujeme místo OV 2 a VP 6 plánovat smíšené obytné plochy. OV 2 a VP 6 situovat do středu obce, nejlépe na plochu SO 22.

Navrhujeme sjednotit text v této kapitole týkající se SO 33, VP 10 a VP 17 a vydaného územního rozhodnutí s textem v kapitole 2.1.2.

7.3. k) E.4.1.2. – Celá tato kapitola má zcela jiný ráz, než zbytek textu upraveného návrhu ÚP Zlatá z května 2018. Je zřejmé, že autorem textu není projektantka ani pořizovatel. Autor by se měl podepsat. Text si navíc odporuje a vehementně obhajuje soukromé vlastnictví nad obecními / veřejnými zájmy.

Jeví se nám jako krajně nevhodné a vymlouvačné tvrzení: Developerský projekt Zlatá I v severozápadní části obce Zlatá byl koncipován z mnoha hledisek projekčních, ekonomických i právních velmi amatérským způsobem; nedostatečná šíře komunikací, chaotická síť komunikací bez jasné dopravní koncepce, nezávanost komunikací na starou část obce, včetně chybějících lávek – postrádá jakoukoliv veřejnou infrastrukturu. Obec a tvůrci ÚP se pokusili tragické následky z činnosti developera v území minimalizovat. Je zřejmé, že komplikace při schvalování návrhu ÚP Zlatá nečiní nějaký již neexistující developer, ale vlastníci strategických a exponovaných pozemků, kteří sledují pouze své ziskuchtivé zájmy. Tragické následky na další rozvoj obce mohou mít tvůrci ÚP, neboť každým návrhem ÚP Zlatá je vize zdravého rozvoje naší obce horší a horší. Za nejzávažnější problém považujeme tendenci k živelné výstavbě v intravilánu obce. Vytýčené cíle koncepce rozvoje se tímto nerespektují, ba ignorují.

Nechápeme tvrzení: „... chybějící občanské vybavení se umísťuje v jiných lokalitách mimo území Zlatá I pro nedostatek volných ploch.“ Přitom v areálu Zlatá I je přece zřejmý dostatek volných ploch (SO 4, SO 22, SO 16 a SO 18, SO 12, SO 21). Naopak těch ploch je více než dost a nemusí být přece všechny zastavěné.

Zavádějící je také tvrzení: „Sporným tématem se stává vymezení potřebných veřejných prostranství, zvl. veřejné zeleně, kterou NĚKTERÍ obyvatelé lokality Zlatá I požadují umístit do dvou konkrétních dosud nezastavitelných lokalit SO 4 a SO 16, VZ 4 a SO 18.“ Více než třetina zletilých obyvatel obce Zlatá v roce 2015 vyjádřila návrh, který je v souladu s cíli Politiky územního rozvoje ČR, v platném znění: aby na výše uvedených plochách byla ponechána veřejná zeleň (veřejné prostranství). Další občané, kteří tehdy nebyli k zastavení, zpětně vyjádřili svůj kladný postoj k námitkám podaným 54 občany. Jedná se o jasný veřejný zájem stvrzený podpisy těchto občanů.

Zavádějící je další tvrzení, že developer nedodržel nesplnitelné sliby. Nutno podotknout, že to byli právě zastupitelé obce Zlatá, kteří klamavě slibovali občanům, že plocha (v roce 2013 plánovaná jako VZ 1) zůstane vždy jen veřejně přístupnou zelení, obecním parkem.

Dalším klamavým tvrzením je věta: „Umístění ploch veřejných prostranství právě do požadovaných lokalit není tedy z hlediska koncepčního vůbec jednoznačné.“ V léto větě se hovoří o koncepčním hledisku. Jakou „koncept“ má autor na mysli, když obec Zlatá žádný koncepční dokument z hlediska územního rozvoje nemá? Jediný návrh koncepce rozvoje obce je uveden v kapitole E.2.1. Základní koncepce rozvoje území upraveného návrhu ÚP Zlatá z května 2018. Tato kapitola obsahuje právě cíl rozvoje obce: „zabránit živelné obytné zástavbě území... doplnit v obci chybějící veřejnou infrastrukturu...“. Shora uvedený argument má pro návrh ÚP nulovou relevanci.

Argumentace této kapitoly je postavená na jednostranné obhajobě vlastnických práv. Uvedené argumenty a doslova smyšlenky jsou pro účely ÚP Zlatá zbytečné a marginální. Argumentace by se měla opírat o veřejný zájem, nikoliv o to, co si „myslí“ někdo třetí, komu bylo dovoleno doplnit návrh ÚP v takovém rozsahu. Veřejný zájem by měl být definován jasně a měl by být podložen dotazníkovým šetřením obyvatel obce. Taková definice veřejného zájmu – co vlastní obec požaduje a potřebuje z hlediska územního plánování – chybí. ÚP Zlatá tu není od toho, aby obhajoval soukromoprávní zájmy a argumentoval v jejich prospěch.

Odmítáme tvrzení o kompromisním řešení pro vymezení veřejných prostranství. Jedná se o direktivní a jednostranně vnucované řešení s ryze soukromoprávním charakterem.

Návrh ÚP, který si klade za cíl minimalizaci zástavby a maximalizaci veřejně přístupné zeleně, by neměl uvádět, že „plocha SO 12 – v severní části zůstává vymezena plocha veřejného prostranství VP 1 – jedná se o zbytkové plochy pro zástavbu nevyužitelné.“ Je krajně nevhodné argumentovat tím, že když se nějaký pozemek nehodí k zástavbě pro rodinné domy, tak z toho nepotřebného zbytku se udělá třeba hřiště a lavičky přímo u nejnávštěvanější křižovatky v areálu Zlatá I – dokonce jediné hřiště a odpočinková plocha v tomto areálu.

Opět nelze souhlasit s argumentem, že „vymezením plochy smíšené obytné nedojde k nepřiměřenému a neodůvodnitelnému zásahu do vlastnických práv vlastníků přilehlých pozemků.“ To sice nedojde, ale dojde k potlačení veřejného zájmu. Nerozumíme tvrzení, že je to „neodůvodnitelné“, když návrh ÚP v celé řadě kapitol neustále opakuje tentýž problém – nedostatek veřejné přístupné zeleně. V případě několikanásobného nárůstu obyvatel obce je přece nutné, aby obec měla zajištěnou odpočinkovou zónu.

Za skandální a nelichotivý považujeme argument, že „je velká poptávka po zastavitelných plochách a tuto skutečnost je třeba zohlednit při návrhu územního rozvoje obce“. Obec Zlatá by v prvé řadě měla vlastnit infrastrukturu a zasadit se o občanskou vybavenost, dopravní obslužnost, školky a školy, obchody a další nezbytnou vybavenost obce. Teprve pak je možné uvažovat o další zástavbě katastru obce Zlatá. Ta by měla probíhat, ale s ohledem na zájmy obce a její zdravý rozvoj, nikoliv proto, že je „velká poptávka po bydlení u Prahy“.

V Čertáku: sám autor této kapitoly předjímá, jak situace V Čertáku může dopadnout: pozemky by mohly být oploceny „z titulu zaražení do zastavěného území a využití např. jako zahrady“.

Klamavé je tvrzení v poslední větě této kapitoly: „V žádném případě tedy není možné proti vůli majitelů plochy využít pro požadované funkce veřejného prostranství“. Opravdu všichni majitelé vyjádřili svoji vůli? Proč by nešlo využít pozemky jako veřejné prostranství? Autor by se neměl pouštět do spekulací a klamavých tvrzení. O tom, zda je či není možné proti vůli majitelů využít jejich pozemků jako veřejné prostranství, rozhoduje pouze soud, pakliže se na něj majitelé obrátí. Existuje celá řada rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, který dal za pravdu veřejnému zájmu nad vlastnickými právy. Pokud je ve veřejném zájmu (a tento veřejný zájem bude doložen), aby v obci bylo veřejné prostranství a bylo umístěno na vhodném místě, pak není možné tvrdit to, co tvrdí autor v upraveném návrhu ÚP Zlatá z května 2018. Není rozumět rozhodnutí projektantky a pořizovatele ÚP Zlatá, kteří částečně vyhověli požadavku obyvatel obce Zlatá na veřejnou zeleň VZ 1.

Návrh řešení: Navrhujeme zcela a bez náhrady odstranit rozporuplnou kapitolu E.4.1.2., v níž jsou uváděny argumenty, které jdou proti smyslu celého návrhu ÚP Zlatá.

7.3. l) 3.4. Systém sídelní zeleně

Také v této kapitole je konstatováno, že „pro denní rekreaci obyvatel však scházejí plochy zelené veřejně přístupné“. Je to opak tvrzení, které nijak nezapadá do konceptu zástavby předkládané v upraveném návrhu ÚP Zlatá z května 2018. Navíc je v přímém rozporu s kapitolou E.4.1.2., v níž se uvádí, že „je velká poptávka po zastavitelných plochách a tuto skutečnost je třeba zohlednit při návrhu územního rozvoje obce“. Tato tvrzení si přímo odporují.

Návrh řešení: Navrhujeme zcela a bez náhrady odstranit rozporuplnou kapitolu 3.4, v níž jsou uváděny argumenty, které jdou proti smyslu celého návrhu ÚP Zlatá.

7.3. m) 4.1.3. Komunikační síť v sídle

Nesouhlasíme s plánovanými silnicemi km 1 a km 2. VP 3 je dostatečně dostupná ze stávajících již vybudovaných komunikací (ze severu a z východu).

Také v této kapitole je konstatováno, že „v obci je nedostatek zeleně“. Je to opět tvrzení, které nijak nezapadá do konceptu zástavby předkládané v upraveném návrhu ÚP Zlatá z května 2018.

Návrh řešení: Navrhujeme z návrhu ÚP Zlatá odstranit km 1 a km 2.

7.3. n) 4.1.4. Autobusová doprava

Nesouhlasíme s argumentem, že „se nebude budovat chodník k zastávce „Škvorec – rozc. Zlatá“, protože je to neekonomické, vzhledem k tomu, že v obci již zastávka jiného spoje je a je finančně výhodnější domluva obce s dopravcem na prodloužení linky, která zatím do obce nezajíždí.“ Autobus zřejmě do obce Zlatá ani zajíždět nebude, ale to neznamená, že návrh ÚP Zlatá nemůže počítat s výstavbou chodníku ve směru na Škvorec.

Návrh řešení: Navrhujeme vypustit z textu spekulace o tom, zda je chodník ve směru na Škvorec ekonomickou nebo neekonomickou variantou v souvislosti s autobusovou linkou, která zatím do obce Zlatá nezajíždí a ani v budoucnu možná zajíždět nebude. Chodník ve směru na Škvorec by byl přeci využíván nejen za tímto účelem. Jeho existence nemusí být takto podmíněna.

7.3. o) 4.1.6. Cyklistická a cykloturistická doprava

Vítáme obnovu historické polní cesty ku I.

Návrh řešení: Navrhujeme ku I (směr Sluštice) jako cyklistickou stezku.

7.3. p) 4.2.2. Zásobování pitnou vodou

V upraveném návrhu ÚP Zlatá z května 2018 je navrženo vybudování dvou nových vrtů na obecních pozemcích parc. č. 192/14 a 196/14 v k.ú. Zlatá. Tyto vrty však již existují. Text upraveného návrhu ÚP Zlatá je z KVĚTNA 2018, ale některé pasáže jsou několik let neaktualizované. Proč? Poslední úpravy proběhly před cca třemi lety. Za tu dobu mohl pořizovatel i projektová kancelář celý text aktualizovat ke květnu 2018. Nestalo se tak. Jak máme rozumět tvrzení, že systém areálu „Zlatá I“ (soukromý provozovatel), je provozován dočasně jako „užitková voda“? Věta je nelogická a informace, kterou podává, je zavádějící.

Návrh řešení: Navrhujeme aktualizovat text a uvést přesné informace.

7.3. q) 4.2.7. Elektronické komunikace

„Oblast telekomunikací není, uzemním plánem koncepčně řešena, protože nebyl v této oblasti identifikován veřejný zájem. Řešení telekomunikací je ponecháno komerční oblasti“. Nerozumíme tvrzení, že „v této oblasti nebyl identifikován veřejný zájem.“ Obecně je známo, že mobilní síť je v obci Zlatá i v přilehlých obcích velmi špatná. Jediný operátor, který má alespoň trochu dobré pokrytí, je O2, avšak ve staré zástavbě se takřka nedá dovolat ani přes tohoto operátora. Zastupitelstvo nechalo ve staré zástavbě bez vědomí občanů v roce 2015 odstranit pevnou linku. Nikdo z Obecního úřadu Zlatá neinicioval průzkum či dotazníkové šetření, zda je v obci elektronická komunikace dostačující. Nemáme ani informace o tom, zda vůbec někdo někdy inicioval jednání za účelem zlepšení mobilního pokrytí v obci Zlatá a jejím okolí. Obec není napojena na optickou síť. Nemáme informaci o tom, že by v blízké budoucnosti byla možnost na její napojení. V obci má

vysílač několik soukromých poskytovatelů internetu. Ve staré zástavbě je však internetový signál nedostatečný, a proto je připojení k internetu velmi nestabilní.

Návrh řešení: Navrhujeme, aby byl text přeformulován a doplněn o tato fakta: mobilní síť v obci Zlatá není dobrá. Bez větších problémů má dobré pokrytí mobilní operátor O2, avšak ve staré zástavbě je pokrytí signálem nedostatečné. Pevná linka byla ve staré zástavbě zrušena v roce 2018. Zastupitelé obce se nikdy občanů nedotazovali na téma elektronické komunikace. V obci funguje několik soukromých poskytovatelů internetu. Ve staré zástavbě je však internetový signál nedostatečný a připojení k internetu je nestabilní.

7.3. r) 4.2.8. Nakládání s odpady

Oprava překlepu ve větě: „Likvidace bioodpadu je v obce Zlatá řešena smluvně s jinou obcí...“.

Nesouhlasíme s tvrzením: „Nové plochy pro nakládání s odpady se nenavrhují, systém nakládání s odpady je stabilizovaný.“ Systém nakládání s odpady, resp. odpadové hospodářství v obci není stabilizované ani dobré: kapacity kontejnerů jsou pro areál Zlatá I nedostatečné – kontejnery jsou dva dny po vývozu plné, kontejnery v areálu Zlatá III chybí úplně, dosavadní umístění kontejnerů na tříděný odpad v areálu Zlatá I je v současné době na soukromém pozemku v křižovatce, protože pro kontejnery obec Zlatá neumí najít vhodné umístění atd.

Návrh řešení: Navrhujeme opravu překlepu ve větě: „Likvidace bioodpadu je v obci Zlatá řešena smluvně s jinou obcí...“.

Navrhujeme, aby návrh ÚP Zlatá reflektoval současný neutěšený stav nakládání s odpady v obci a v rámci ÚP Zlatá byly navrženy nové plochy pro nakládání s odpady.

Vypořádání připomínek:

Vhledem k rozsahu, blíže rozvedeno níže.

Odůvodnění:

ad. 7.3. a) **Připomínka se nevyhovuje.** Podatelka v této části připomínky napadá nepřiměřeně dlouhou dobu mezi jednotlivými fázemi pořizování ÚP, pořizovateli nepřislouží hodnotit vlastní postup pořizování. Pořizovatel je po celou dobu pořizování v kontaktu s určeným zastupitelem. Pokud je pořizování ÚP z hlediska vyřešení četných a protichůdných zájmů v území složité jako v případě obce Zlatá, je bohužel obvyklé, že pořizování trvá mnoho let a nejedná se o nedodržení zákona.

Požadavek na „zpracování časového harmonogramu prací“ nemá žádnou zákonnou oporu ve stavebním zákoně a nemůže být vypořádán v rámci pořizování územního plánu.

Dozor v procesu pořizování provádí dle § 7 odst. 4 stavebního zákona příslušné krajské úřady. Pořizovatel k tomuto pouze sděluje, že platná legislativa neupravuje lhůty mezi jednotlivými fázemi pořizování. Úloha „kontroly procesu“ nadřízením zákonem je dána ustanovením § 50 odst. 7 a 8 stavebního zákona.

ad. 7.3. b) **Připomínka se vyhovuje.** Informace o vydaném ÚR pro lokalitu SO 33 (+ VP 10, VP 17) byla doplněna do příslušné kap. Úvod-2.1.2. Odůvodnění návrhu ÚP.

ad. 7.3. c) **Připomínka se vyhovuje.** Doplnuje se, že obec je poskytovatel údajů dle § 27 odst. 3 stavebního zákona. Jedná se o informace o systému a kapacitách fungování veřejné technické infrastruktury, spravované obcí. Příslušná informace byla doplněna.

ad. 7.3. d) **Připomínka se nevyhovuje.** Zadání dle stavebního zákona schvaluje zastupitelstvo obce, pro níž se ÚP zpracovává, a to v samostatné působnosti; tento úkon nelze tedy nárokovat. Není předmětem uvedené kapitoly odůvodnění ÚP detailně vysvětlovat veřejnosti standardní právní postupy dle stavebního zákona, ale pouze sdělovat jejich konkrétní naplnění.

Sdělení o výměně osoby pořizovatele je nezbytné, protože pořizování je vázáno na fyzické osoby, které vykonaly zkoušku odborné způsobilosti a v rámci zákonných limitů vykonávají pořizovatelskou činnost na svoji zodpovědnost.

Jedná se o kapitolu, která je kontinuálně aktualizována a může doznat změn.

ad. 7.3. e) **Připomínka se nevyhovuje.** Úprava návrhu ÚP na základě dodaných připomínek či námitek je právě naopak projevem snahy zastupitelstva dojít ke konsensu v území. Zástupce veřejnosti vyžaduje po zastupitelstvu obce, aby svévolně a neproporčně prosadilo zástupcem veřejnosti tvrzený veřejný zájem proti právu na ochranu majetku, deklarovaného v Čl. 11 Listiny základních práv a svobod a zaštitěné Ústavou ČR.

Cílem územního plánování je mimo jiné koordinace soukromých a veřejných záměrů na změny v území ve smyslu ustanovení § 18, odst. 2 stavebního zákona. Dle judikátů NSS není veřejný zájem možné prosazovat bezbřezě, ale pouze v minimálně nezbytném rozsahu, vedoucím ještě k cíli. Veřejný zájem v návrhu ÚP není opomíjen, je prosazován v rozsahu minimálně nezbytném.

K vyhodnocení bodu 17 PÚR: Je nepochybné, že hospodářské problémy jsou záporným vlivem v území. Konstatování, že „díky blízkosti hlavního města“ k nim nedochází, je zcela na místě.

K vyhodnocení bodu 20 PÚR: Komunikace km 1 a km 2 jsou vymezeny pro zvýšení propustnosti území.

ad. 7.3. f) **Připomínce se nevyhovuje.** Připomínka, resp. její vyhodnocení, částečně koresponduje s předchozí připomínkou 7.3. e). Nelze reálně žádat, aby „na maximu možných ploch, které jsou dosud nezastavěné, vznikla centra volného času a plochy určené pro veřejnou zeleň.“ Takový požadavek je v prvé řadě právně neobhajitelný. Vyhláška č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v § 7 předpokládá pozemky veřejné zeleně v rámci ploch bydlení v rozsahu 5 %, a to jen u ploch nad 2 ha (bez vydaných ÚR, dosud neparcelovaných). Takto explicitně formulovaný veřejný zájem je možno považovat za přiměřený a návrh ploch veřejné zeleně je třeba s ním konfrontovat.

ad. 7.3. g) **Připomínce se vyhovuje.** Vodní zdroje z počátku pouze navržené, původně ochranné pásmo neměly, v současné době jsou již realizované a ochranné pásmo již mají, situace se změnila v průběhu pořizování (OP je vymezeno buď jako kruh o průměru 20 m nebo jako čtverec o straně 20 m). Výkres A5. Schéma technické infrastruktury – vodní hospodářství a kap. E.2.3.2. Ochrana vod a vodních zdrojů a E.4.2.2. Zásobování pitnou vodou byly aktualizovány.

ad. 7.3. h) Viz vyhodnocení připomínek 7.3. e) a 7.3. f). Nedostatek veřejné infrastruktury obce není možné vyřešit mimo právní rámec územního plánování a bez finančních prostředků obce.

ad. 7.3. i) **Připomínkám** ohledně přepracování dopravní koncepce v lokalitě Zlatá I a rozšíření ploch veřejných prostranství **se nevyhovuje.** V rozvojových plochách podmíněných zpracováním územní studie budou vymezeny plochy pro veřejná prostranství právě až tímto podrobnějším územně plánovacím nástrojem, mj. v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Řešení komunikací v lokalitě V Čertáku je převzato s ÚR čj. K/1673/05/SU/Bul ze dne 19. 8. 2005 vydaného Stavebním úřadem Úvaly. Jeho platnost byla vedoucí Stavebního úřadu Úvaly pí. Ing. Helenou Bulíčkovou opakovaně doložena v korespondenci s pořizovatelem pod čj. 029880/2015-140 a 60064/2015-140.

Smyslem vymezení komunikací je zvýšení propustnosti území a rozložení dopravních toků. Dopravní zátěž v území nevzniká počtem komunikací, ale počtem obsluhovaných nemovitostí; naopak zvýšením počtu komunikací na stanovený počet nemovitostí se zátěž na jednu komunikaci snižuje a propustnost území se zvyšuje. V současné době je celá Zlatá I obslužena z jediného vjezdu na silnici II/101 a páteřní komunikace neodpovídá směrovým a šířkovým uspořádáním nárokům na obsluhu území.

Vymezovat způsob využití pozemků v návrhu ÚP v závislosti na tom, kdo je majitelem pozemků (s výjimkou, kdy je majitelem sama obec), je naprosto nepřijatelné a porušující základní principy právního státu. Nelze přihlížet k tomu, zda je majitelem pozemku ten, kdo ho vlastní 30 let, zda ho nabyt restituční náhradou či zda ho v nedávné době koupil, od soukromníka či od developera. Územní plánování je založeno na rovném přístupu k vlastníkům a řešení se odvíjí pouze od potřeb a možností území.

Co se týče změn využití, dle KN se v naprosté většině případů jedná o ornou půdu, a tento fakt se z dlouhodobého hlediska nezměnil.

K redukci zastavitelných ploch pro bydlení v Upraveném návrhu 2020 došlo na obvodu sídla v souladu s požadavky dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF).

Pro občanskou vybavenost je nově vymezena plocha OV 1 v centrální části obce (jako náhrada za rušenou plochu OV 2).

Ve věci postupů při tvorbě návrhu ÚP je třeba zdůraznit, že využití každého pozemku v území se pečlivě zvažuje se zohledněním všech právních a technických možností, a je podmíněno třístranným konsenzem mezi zástupci obce, pořizovatelem a projektantem. Projektant je vázán vůlí obce, která vydává územně plánovací dokumentaci v samostatné působnosti, a je nemyšlitelné, že by projektant navrhl řešení, které by nebylo v souladu s požadavky zástupců obce (a rovněž dotčených orgánů).

ad. 7.3. j) **Připomínce se z části nevyhovuje, z části** (ve věci občanského vybavení v ploše SO 22 **se vyhovuje**).

Nové dopravní trasy jsou naopak navrženy tak, aby ulehčily trasám stávajícím, kde se tyto jevy uplatňují.

Plocha SO 4 zůstane neměnná. Pro plochu je stanovena podmínka vypracování územní studie dle § 43 odst. 2 stavebního zákona, která prověří a navrhne veřejná prostranství s ohledem na sousedy,

krajinný ráz a veřejný zájem v souladu s Čl. (40) PÚR ČR. Navíc je v této ploše stanoveno vyšší procento zeleně než v jiných obdobných smíšených obytných plochách na území obce Zlatá právě s ohledem na dřívější očekávání nynějších vlastníků.

Nelze ovšem zcela omezit vlastníky pozemků, kteří měli zase svá očekávání, v tomto případě velice protichůdná. Obec se nachází dle PÚR ČR v oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je s ohledem na Čl. (16) PÚR ČR velká poptávka po zastavitelných plochách a s tímto je potřeba při návrhu územního rozvoje obce počítat. Dotčený pozemek se nachází uprostřed území již zastavěného rodinnými domy, tedy současný krajinný ráz oblasti nebude navrženým řešením příliš ovlivněn. Místo je také určeno k zástavbě z důvodu dotvoření kompaktního celistvého urbanistického celku, plochy jsou vymezeny v co nejméně konfliktních oblastech dle Čl. (20) PÚR ČR. Původní, čistý krajinný ráz tedy nelze zachovat, ten už je narušen již realizovanou zástavbou (vč. samostatné stavby rodinného domu podatele).

Podoba developerských projektů není pro územní plány závazná. Vymezením plochy smíšené obytné nedojde k nepřiměřenému a neodůvodnitelnému zásahu do vlastnických práv vlastníků přilehlých pozemků. Zastavitelné pozemky jsou v návrhu ÚP vymezeny logicky tak, aby navazovaly na již zastavěné území a nezabíraly volnou krajinu. Sídlo se v tomto místě nerozrůstá do krajiny, je navržen kompaktní urbanistický celek s ohledem na Čl. (20) PÚR ČR. Pozemek nikdy nebyl ve vlastnictví developera, který založil výstavbu developerského projektu Zlatá I.

ÚP je v souladu s § 55 odst. 4 stavebního zákona. Návrh se snaží navrhovat minimum zastavitelných ploch tak, aby dotvořil celistvý urbanistický celek a do krajiny se rozrůstal minimálně. Veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývající z řešení ÚP mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

V území, které je parcelováno a má homogenní vlastnosti, není z hlediska spravedlnosti možné ustanovit, že ten, kdo umístil na svůj pozemek stavbu pro bydlení dříve, má nárok na plochu bydlení, kdežto ten, kdo s výstavbou posečkal, musí strpět plochu veřejné infrastruktury.

K ploše VP 1: Jedná se o zbytkovou plochu dotčenou ochranným pásmem vysokého napětí, k bydlení nevhodnou. Z hlediska požadavků požární ochrany není možné provádět případný protipožární zásah přes vzdušné vedení VN. Zařazení plochy do veřejných prostranství je jediné možné. Zda bude na ploše zeleň, dětské hřiště, parkoviště nebo např. pomník připomínající slavného rodáka, územní plán neurčuje. I v případě dětského hřiště je možné bezpečnost vůči komunikaci řešit zábranou. V souvislosti s touto připomínkou je třeba uvést, že směřuje do podrobnosti navazujících správních řízení a nikoliv územního plánu, který stanovuje koncepci v měřítku ploch.

V ploše SO 12 skutečně není komunikace (natožpak silnice) územním plánem předurčena, je zbytečné podávat námitku proti řešení, které není navrhováno. Umístění komunikace bude řešeno až v následném správním řízení. Dělení pozemků v KN sice naznačuje tvarem pozemků možnou budoucí komunikaci na východní straně, nicméně všechny pozemky jsou dosud vedeny v KN jako orná půda a mohou být kdykoli geodeticky rozděleny jinak.

Byla-li jakákoli připomínka (na rozdíl od námítky) podána kdykoliv, i mimo termín projednání, může ji pořizovatel posoudit z věcného hlediska sám a k jejímu obsahu přihlídnout z titulu potřeby celkové koordinace řešení v území.

Plochy OV 2 a VP 6 budou vypuštěny na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF. V ploše SO 22 je umístění občanského vybavení možné, jeho rozsah bude řešen v návazné územní studii; na úkor plochy SO 22 byla v Upraveném návrhu 2020 vymezena plocha občanského vybavení OV 1. Rozsah ploch pro občanskou vybavenost je tedy v centrální části obce posílen.

Odkazy na použité podklady mohou být uvedeny v kterékoli části odůvodnění. To, že je podklad uveden jen v jedné kapitole a není v jiné, není závadou.

ad. 7.3. k) **Připomínce se nevyhovuje.** Zástupce veřejnosti se odkazuje na kap. E.4.1.2., která pojednává o systému silniční dopravy a nemá společného nic s výtkami, které uvádí. Zřejmě se mělo jednat o kap. E. 3.2. „Společné odůvodnění řešení lokality Zlatá I a ploch SO 4 a lokality V Čertáku (SO 16, VZ 4, SO 18).“

Není zřejmé, proč podatelka naznačuje, že autorem textu není projektantka. Jednak jím projektantka zcela jistě je, hlavně však není jasné, čeho by podatelka rozporováním autorství textu

chtěla dosáhnout. Výsledný text ÚP po jeho vydání je veřejným dokumentem, který (podobně jako zákony) nepodléhá autorskému právu. Není tedy důležité, kdo ho psal, ale kdo ho vydal.

Vlastníci pozemků nejsou „ziskuchtiví“ jen proto, že vlastní některé pozemky. Takové tvrzení je jednak nepodložené, jednak nesouvisející s územním plánováním a nelze k němu přihlížet. Územní plánování nemůže zohledňovat takové okolnosti, jako je např. osobní závist sousedů.

Zástupce veřejnosti napadá „tendence k živelné výstavbě v intravilánu obce“. Zde je třeba upozornit, že z hlediska zájmů ochrany nezastavěného území je intravilán (nyní užíván pojem „zastavěné území“) naopak k umístování zástavby zdaleka nejvhodnější. Živelné výstavbě zabrání vydání územního plánu v každém případě.

Je zcela neúčinné a zbytečné opakovaně se dovolávat toho, že kdokoli cokoli slíbil, pokud z podstaty věci nemohl předmět slibu dodržet. Ani developer, ani zastupitelstvo nemohlo nikdy slíbit, že na určitém pozemku ve vlastnictví třetí osoby bude veřejná zeleň.

Výše zmíněné „Společné odůvodnění řešení lokality Zlatá I. a ploch SO 4 a lokality V Čertáku (SO 16, VZ 4, SO 18)“ nejenže není zbytečné nebo marginální, natožpak, aby se dalo označit jako „smyšlené“. Jedná se o koncepční jádro celého návrhu ÚP, vysvětlující hlediska, na základě kterých zastupitelstvo obce řešilo složité a navzájem protichůdné požadavky v řešeném území. Zástupce veřejnosti s nimi souhlasit nemusí, protože není tím, kdo ÚP vydává, nejedná se o jeho rozhodnutí, myšlenky a důvody, ale o rozhodnutí, myšlenky a důvody zastupitelstva.

Požadovanou „definici veřejného zájmu“ je právě výrok ÚP.

ad. 7.3. l) **Připomínce se nevyhovuje.** Nejedná se o tvrzení, ale o konstatování různých zájmů v území – je pravdou jak nedostatek zeleně v obci (konstatovaný obyvateli), tak poptávka po zastavitelných plochách (konstatovaná majiteli pozemků – obec se nachází v rozvojové oblasti). Různé skupiny lidí mohou uplatňovat velmi navzájem rozdílné zájmy a požadavky. Mezi možnostmi naplňovat zájmy různých skupin je třeba hledat kompromis.

ad. 7.3. m) Navržené komunikace km 1 a km 2 se od prvního veřejného projednání nezměnily, v rámci opakovaného veřejného projednání tedy **není možné vůči ní podat připomínku či námítku** (§ 53 odst. 2 věta poslední stavebního zákona).

Řešení komunikací km 1 a km 2 (tj. VP 3) je převzato s ÚR čj. K/1673/05/SU/Bul ze dne 19. 8. 2005 vydaného Stavebním úřadem Úvaly. Jeho platnost byla vedoucí Stavebního úřadu Úvaly pí. Ing. Helenou Bulíčkovou opakovaně doložena v korespondenci s pořizovatelem pod čj. 029880/2015-140 a 60064/2015-140.

Smyslem vymezení komunikací je zvýšení propustnosti území a rozložení dopravních toků. Dopravní zátěž v území nevzniká počtem komunikací, ale počtem obsluhovaných nemovitostí; naopak zvýšením počtu komunikací na stanovený počet nemovitostí se zátěž na jednu komunikaci snižuje a propustnost území se zvyšuje. V současné době je celá Zlatá I. obsluhována z jediného vjezdu na silnici II/101 a páteřní komunikace neodpovídá směrovým a šířkovým uspořádáním nárokům na obsluhu území.

ad. 7.3. n) **Připomínce se vyhovuje z části.** Polemika s odůvodněním je zbytečná. Nicméně není důvod, proč by chodník do k.ú. Škvorec nemohl být navržen. Dříve vymezený návrh chodníku kp 7 (komunikace se smíšeným pěším a cyklistickým provozem), ukončený nyní u plochy SO 39, byl prodloužen o cca 45 m až ke katastrální hranici na úkor cyklostezky kc 2. Převážná část požadované trasy se však nachází na území obce Škvorec a její vybudování je závislé na vůli této obce.

Upozorňujeme, že v souladu s návrhem ÚP i platnou legislativou je možné chodníky na území obce Zlatá umístit i nad rámec tras vymezených návrhem ÚP (kp).

ad. 7.3. o) **Připomínce se nevyhovuje.** Nyní je komunikace navržena jako účelová, tj. umožňující jak zemědělskou obsluhu, tak pěší a cyklistický provoz. Není důvod případný zemědělský provoz omezit, tj. komunikace zůstane vymezena jako účelová.

ad. 7.3. p) **Připomínce se vyhovuje.** Vrty, které byly v době přípravy poslední verze návrhu ÚP v přípravě, byly následně vybudovány. Sdělení, že vodovod pro areál Zlatá I je provozován v systému užitkové vody, je uvedeno dle sdělení provozovatele. Není předmětem ÚP zpochybňovat vstupní údaje.

Byla aktualizována informace o počtu vrtů. Vodovod – beze změny (pokud ovšem mezitím nedošlo k změně provozního řádu).

ad. 7.3. q) **Připomínce se nevyhovuje.** V oblasti místních elektronických komunikací došlo v posledních letech ke změnám v území, které byly do textové části odůvodnění doplněny.

Elektronické komunikace nejsou však z hlediska stavebního zákona nezbytným vybavením území, zlepšení jejich stavu (pokud je neuspokojivý) je třeba hledat mimo oblast územního plánování. Není úkolem ÚP řešit mobilní pokrytí nebo pokrytí signálem internetu.

ad. 7.3. r) **Připomínce se nevyhovuje.** Předmětem územního plánování není kapacita nebo umístění kontejnerů. Smyslem odůvodnění není uvádět seznam toho, co je „v neutěšeném stavu“. Bude řešeno v navazujících správních řízeních, jinými procesy než nástrojem územního plánu.

3.8. Dagmar Běhunková, Miroslava Nováková, Drahoslava Vacková,

Jakutská 1197/5, 100 05 Praha 10,

Zlatá 38, 250 83 Škvorec,

Čenětice 3, 251 68 Křížkový Újezdec

Datum podání: 7. srpna 2018

Dotčené území: parc. č. 218/5, 218/6, 218/9, 218/12, 218/1, 218/2 a 218/4 v k.ú. Zlatá

Č.j.: OSÚÚPPP-68480/2018

Námítka:

Významná část sdělení:

8.1. Dne 7. 3. 2017 bylo osobně na podatelnu na pracovišti Praha 3 pro Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav podáno vyjádření k návrhu územnímu plánu obce Zlatá týkající se pozemků parc. č. 218/5, v ÚP zaneseno jako OV 3, parc. č. 218/9, v ÚP zaneseno jako VP 13, a parc. č. 218/6, v ÚP jako VP 14 – vlastníkem Dagmar Běhunková.

Pozemky parc. č. 218/12 a parc. č. 218/1 v ÚP zaneseno jako SO 35 – spoluvlastníci Miroslava Nováková, Dagmar Běhunková a Drahoslava Vacková.

Pozemek č. 218/2 v ÚP zaneseno jako kp 10 – vlastníkem Miroslava Nováková.

Při projednávání tohoto územního plánu obce Zlatá dne 1. 8. 2018 jsme se dozvěděli, že toto naše vyjádření námitek se nedostalo do povolaných rukou a nebylo tím pádem zahrnuto k projednání. K tomuto dopisu přikládáme kopii, kde jest potvrzeno, že bylo podatelnou převzato a potvrzeno úředním razítkem. Na tomto základě žádáme, aby bylo dodatečně otevřeno k projednání.

8.2. Pozemek č. 218/4 – spoluvlastník Miroslava Nováková, je v návrhu ÚP obce Zlatá navržen jako pěší komunikace, která je z mého hlediska jakožto vlastníka bezpředmětná.

8.3. Pozemek č. 218/2 podél potoka je v návrhu ÚP obce Zlatá navržena pěší komunikace ar 2, která ústí v místech nově zřízené pěší komunikace označené v ÚP jako VZ 3. I toto zřízení je bezpředmětné.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

ad. 8.1. Námítka byla zpětně dohledána a zapracována do příslušné části odůvodnění návrhu ÚP. Jelikož se znění námítky týkalo ploch OV 3, VP 13, VP 14, SO 35 a kp 10, které jsou (s výjimkou pěšího propojení kp 10) na základě stanoviska dotčeného orgánu státní správy k předpokládaným záborům půdního fondu z Upraveného návrhu 2020 vyjmuty, podatelé budou mít možnost při příštím veřejném projednání se k změněným částem návrhu ÚP vyjádřit.

ad 8.2. Namítající nesouhlasí s vymezením pěší komunikace kp 9. Vzhledem k nesouhlasnému stanovisku dotčeného orgánu státní správy k předpokládaným záborům půdního fondu bude pěší komunikace kp 9 (vč. navazujících ploch OV 3, VP 13, VP 14, SO 35) z návrhu ÚP vyjmuta.

ad 8.3. Pěší komunikace na pozemku parc. č. 218/2 v k.ú. Zlatá není označena jako ar 2, což je plocha asanace, ale jako kp 10. Není zřejmé, co myslí podatelka pojmem „je bezpředmětná“. Smyslem je zajištění průchodnosti území severojižním směrem. S ohledem na to, že ze zákona je nezbytné zachovat u vodních toků nezastavěný pás o šíři min. 6 m podél břehové hrany pro správu toku (a to včetně vyloučení oplocení) a dále je zde vymezen lokální biokoridor, který rovněž vylučuje oplocení, není tento zásah do území nepřiměřený.

3.9. Ing. Stanislav Novotný, Zlatá 17, 250 83 Škvorec

Datum podání: 7. srpna 2018

Dotčené území: 247/1 v k.ú. Zlatá; obecná ustanovení návrhu ÚP

Č.j.: OSÚÚPPP-68642/2018

Námítka:

Významná část sdělení:

9.1. Ustanovení v kapitole 6.2.4. Textové části upraveného návrhu ÚP na straně 22.

Text v návrhu ÚP:

6.2.4. Smíšené obytné plochy (SO)

2) Omezení kapacity ploch

2a) Omezení počtu hlavních staveb pro bydlení

Ve stabilizovaných plochách: Je možné umístit novou hlavní stavbu pro bydlení pouze za předpokladu, že zastavěný stavební pozemek novostavby i zastavěný stavební pozemek původní stavby, od které se zastavěný stavební pozemek nové stavby odděluje, budou mít každý min. výměru 1000 m².

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že jsem majitelem pozemku parc. č. 247/1 v k.ú. Zlatá o výměře 406 m², který není v současné době zastavěn, ale je v návrhu ÚP označen jako stabilizovaná plocha s funkcí SO nebudu moci na něm v budoucnu umístit žádnou stavbu, protože nebude mít výměru minimálně 1000 m². Připadá mi výše citované omezení kapacity ploch vůči majitelům současných pozemků ve staré části obce diskriminační a žádám o jeho úpravu tak, aby se pozemků ve stabilizovaných plochách staré části obce, kde je parcelace již několik let stabilizovaná, netýkal. Chápu ho plně jako regulativ v plochách, kde by hrozilo nebezpečí dělení pozemků na malé parcely, s cílem maximalizovat počet RD nad rámec povolený v návrhu ÚP.

9.2. Ustanovení v kapitole 4.2.2. Textové části upraveného návrhu ÚP na straně 12.

Text v návrhu ÚP:

4.2.2. Kanalizace a čištění odpadních vod

Odpadní vody a čistírna odpadních vod

Obec bude řešit likvidaci odpadních vod veřejnou kanalizací zakončenou na stávající čistírně odpadních vod.

Podmínkou nové výstavby v zastavitelných plochách SO 1, SO 2, SO 4 až SO 12, SO 14 až SO 32, SO 33, případně v prolukách ve stabilizovaných plochách SO severně od silnice II/101, je napojení na veřejnou kanalizaci, nepovoluje se individuální řešení (žumpy, domovní ČOV). Individuální řešení likvidace odpadních vod (domovní ČOV, žumpy jsou možné ve stabilizovaných plochách SO jižně od silnice II/101 a na plochách SO 33, SO 34 až SO 39), napojení těchto ploch na kanalizaci se připouští.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že jsem majitelem pozemku parc. č. 247/1, který není v současné době zastavěn, ale je v návrhu ÚP označen jako stabilizovaná plocha s funkcí SO, nevztahuje se na můj pozemek výše citovaná výjimka pro plochy jižně od silnice II/101, protože můj pozemek je severně od silnice II/101. Připadá mi výše citované omezení výjimky na pozemky jižně od silnice II/101 vůči majitelům současných pozemků ve staré části obce severně od hlavní silnice, kde není žádná kanalizace vybudována, diskriminační a žádám o jeho úpravu tak, aby se pro pozemky ve stabilizovaných plochách staré části obce i severně od silnice II/101, kde je parcelace již několik let stabilizovaná, vztahovala navrhovaná výjimka s možností individuálního řešení likvidace odpadních vod. Chápu, že cílem je vybudování kanalizace v celém území obce, tak může být tato výjimka pro starou část obce časově omezená do doby vybudování a zprovoznění kanalizace.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

ad 9.1. Požadavek na min. výměru nové parcely byl vztažen pouze na zastavitelné plochy. U stabilizovaného území se předpokládá pouze vytvoření stávající urbanistické struktury a požadavek na min. výměru parcely lze tedy považovat za nadbytečný. Cílem regulativu není zabránit stavební činnosti ve stabilizovaném území, nýbrž rozmělnit urbanistickou strukturu u zastavitelných ploch.

ad 9.2. Podmínka napojit se na kanalizaci je nově ustanovena pro zastavitelné plochy bez výjimek a nevztahuje se na stabilizované území.

3.10. Kateřina Pěkník, Jedlová 1910/33, 708 00 Ostrava

Datum podání: 8. srpna 2018

Dotčené území: plocha ar 1; pozemek parc. č. 230/92 v k.ú. Zlatá

Č.j.: OSÚÚPPP-69081/2018

Námítka:

Významná část sdělení:

10.1. Podatelka nesouhlasí s navrhovaným vymezením plochy ar 1 – plošné asanace a rekultivace na pozemcích podatelky a požaduje zpřesnění podmínek pro využití a asanaci dané plochy v textové části návrhu územního plánu.

Odůvodnění námítky:

Plocha asanace ar 1 je v rámci bodu 5.4 návrhu územního plánu vymezena jako tzv. „plocha změn v krajině“, a to jako plocha asanace skládky inertního materiálu při cestě do Babického lesa. Podle části I. odst. 1 písm. e) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti spadá mezi náležitosti územního plánu koncepce uspořádání krajiny, která mimo jiné zahrnuje také vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití. Plocha asanace ar 1 coby jedna z ploch změn v krajině však v rámci bodu 5.4 návrhu územního plánu žádné podmínky využití neobsahuje. Z návrhu územního plánu není patrné, jaké činnosti a za jakých podmínek jsou v ploše asanace ar1 přípustné ani za jakých podmínek má asanace plochy probíhat. Podatelka tedy především navrhuje, aby územní plán obsahoval podmínky využití a asanace plochy asanace ar 1 včetně stanovení podmínek pro využití území před prováděním jeho asanace a po něm. Pokud podmínky využití a asanace ploch změn v krajině včetně plochy asanace ar 1 nebudou v návrhu územního plánu dostatečně vymezeny, bude třeba nahlížet na následně schválený územní plán jako na nezákonný a nepřezkoumatelný.

10.2. Podatelka nesouhlasí s navrhovaným vymezením plochy VZ přes pozemek podatelky parc. č. 230/92 v katastrálním území Zlatá a požaduje vypuštění plochy VZ zasahující na tento její pozemek.

Odůvodnění námítky:

Dle hlavního výkresu návrhu územního plánu má být pozemek podatelky v části sousedící s přístupovou veřejnou komunikací zasažen pásem plochy VZ – veřejné prostranství – zeleň. Tato plocha veřejného prostranství je ve smyslu bodu 3.3 návrhu územního plánu doprovodnou plochou veřejné plochy VP 12, která představuje úpravu stávajícího veřejné komunikace na zklidněnou.

Pozemky zařazená do ploch VZ – veřejné prostranství – zeleň představují parky, zeleň a mohou obsahovat také drobnou architekturu (altány, pomníčky, lavičky). Mezi přípustné využití těchto ploch spadají také zahrady, vodní plochy a sportovní stavby. Jiné využití pozemků včetně využití jako komunikace návrh územního plánu neumožňuje.

Pozemky klientky jsou v současné době z převážné části zařazené do ploch smíšených nezastavěných (SN), které umožňují využití pozemků klientky jako oplocené zahrady i jako přístupové komunikace například pro zemědělské účely. V důsledku zařazení části pozemku podatelky, která přímo sousedí s přístupovou komunikací, je však takové využití pozemků znemožněno, a navíc užitková plocha pozemku přichází o jediné spojení s veřejně přístupnou účelovou komunikací.

Podatelka má za to, že zařazení pozemku v rámci územního plánování do plochy veřejného prostranství představuje podle judikatury Nejvyššího správního soudu vždy zásah do vlastnického práva podatelky, přičemž podatelka má za to, že v jejím případě se jedná o zásah neproporcionální. Pokud totiž pořizovatel či obec má zájem na tom, vystavět podél veřejné komunikace lavičky a další vybavení, jak vyplývá z přílohy č. 1 textové části odůvodnění návrhu územního plánu, pak takové záměry by měla obec primárně realizovat na svých pozemcích (popř. pozemcích kraje či státu) a nezatěžovat těmito záměry pozemky jiných fyzických osob. V bezprostřední blízkosti pozemku podatelky zasaženého plochou VZ veřejné prostranství – zeleň se přitom nachází pozemek obce parc. č. 592/2 v katastrálním území Zlatá, na kterém již sportovní hřiště i lavičky vybudovány jsou. Pokud je pozemek dotčen veřejně prospěšnou stavbou či opatřením, je dále namístě se zabývat z hlediska proporcionality zásahy, zda nelze takové stavby či opatření provést primárně na pozemcích ve vlastnictví obce, popřípadě kraje či státu. Takové posouzení přitom nebylo v případě podatelky vůbec provedeno. Podatelka je tedy přesvědčena, že v jejím případě nemůže existovat rádná nezbytná potřeba obce zařadit její pozemek do návrhové plochy VZ – veřejné prostranství zeleň, která by odůvodňovala neproporcionální zásah do práv podatelky spočívající v omezení jejího vlastnického práva k pozemku podatelky co do možností jejího využití.

Zařazení přístupové části pozemku podatelky do plochy VZ – veřejné prostranství – zeleň, do které nelze umísťovat ani oplocení, je přitom v zásadním rozporu s účelem a smyslem územního plánování, jakož i s vymezením plochy veřejného prostranství ve smyslu § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Na pozemcích podatelky se nachází dle návrhu územního plánu skládka inertního materiálu, přičemž jsou pozemky zařazeny do plochy asanace, aby byla tato skládka postupně eliminována. Jde proti smyslu této úpravy, aby skládka byla volně přístupná a samovolným jednáním kolemjdoucích osob mohla být dále rozšiřována. Naopak, v souladu s cíli územního plánu deklarovanými také zařazením pozemků podatelky do plochy asanace, je zamezení přístupu na tuto skládku, aby mohla být asanována. Je zcela nepochopitelné, pokud návrh územního plánu označuje pozemky podatelky za pozemky nacházející se uprostřed skládky odpadu a zároveň znemožňuje tuto skládku odpadu oplotit za účelem její asanace a chce na tomto místě skládky vybudovávat sportovní hřiště pro děti. Podatelka je přesvědčena, že její pozemky, na nichž se má nacházet skládka odpadu nejsou slučitelné s účelem veřejných prostranství, kterým je zajištění dostatečných ploch pro společenské aktivity v obci. Na skládce odpadu inertního materiálu z povahy věci nelze realizovat účel veřejných prostranství, skládka odpadu neslouží ke shromažďování osob ani ke společenským aktivitám. Podatelka bude muset zajistit v průběhu asanace území bezpečnost na pozemku podatelky – zařazení pozemku podatelky, na němž se nachází skládka, do ploch veřejného prostranství tento úkol podatelce zcela znemožňuje!

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

ad 10.1. V první řadě je třeba zdůraznit, že podmínky využití ploch jsou dány zařazením plochy do „ploch s rozdílným způsobem využití“ (dle Hlavního výkresu) a v kap. 6 Textové části (výroku) jsou pro daný druh plochy stanoveny podmínky využití. Plocha asanace ar 1 je vymezena z části na ploše Veřejná prostranství – zeleň (VZ 2) a z části na stabilizované ploše smíšené nezastavěného území SN, pro něž jsou ustanoveny podmínky v kap. 6.2.3. a 6.2.11. (tj. uvádí se zde, jaké činnosti a za jakých podmínek jsou přípustné).

Dále je v kap. 4.2.7. stanoveno: „Staré zátěže v území jsou navrženy jako plochy asanací a rekultivací ar 1, ar 2, ar 3 a ar 4.“ Starou zátěží se rozumí území dotčené z hygienického či ekologického hlediska, a toto dotčení je z podstaty nežádoucí. Vymezením plochy asanace a rekultivace vzniká z titulu územního plánu požadavek na odstranění zátěže; vymezení dalších podmínek pak již nemá opodstatnění. To, že likvidace musí být provedena v souladu s předpisy, ekologickou cestou licencovanou firmou, vyplývá z platných předpisů. Která firma, jakou technologii či postupem, případně za kolik by takovou asanaci provedla, naopak není předmětem územního plánování.

Plocha asanace se sice nachází ve volné krajině, nicméně se nejedná o plochu změny využití, ale o jiný typ vymezení tzv. plochy „dle významu“, jedná se zde o odstranění nežádoucích okolností, které brání ve využívání území (zde likvidace staré skládky).

Podmínky pro využití plochy před asanací a po ní se neliší, s ohledem na zátěž v území však logika předpokládá před umístěním jakýchkoli investic do území technické provedení asanace.

ad 10.2. Obava podatelky v tom smyslu, že v plochách VZ nemohou být umístěny komunikace, je lichá. Kromě kap. 6.2.3. jsou v kap. 6.1. pod bodem 4) uvedena společná ustanovení pro zastavěné území a zastavitelné plochy, plocha VZ 2 je zastavitelnou plochou (třebaže v omezenějším režimu „zastavitelnosti“ než jsou plochy např. smíšené obytné). V plochách zastavitelných bez rozdílu je možné umísťovat: komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší, odstavná a parkovací stání pro funkci plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury, veřejná prostranství, veřejnou a ochrannou zeleň. Přístup k zbylé části území tedy není dopravně omezen.

Naopak se podatelka mylí, když předpokládá, že uvedené pozemky zařazené jako plochy smíšené nezastavěného území SN, je možné změnit na zahradu. V kap. 6.2.11. je ustanoveno: „Změny druhu pozemku v rámci zemědělského půdního fondu bez návaznosti na zastavěné území jsou umožněny pouze na trvalý travní porost nebo na ostatní plochy (např. neplodná).“ Vznik zahrad (a sadů) ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území je nežádoucí z hlediska ochrany nezastavěného území, protože u zahrad (a sadů) není možné odmítnout požadavek na oplocení.

Vymezení plochy VZ 2 není neproporcionální, protože plocha je vymezena v jediné klidové zóně v katastru a rozsah plochy pro zeleň VZ 2 je vymezen po celé délce komunikace s rozložením na

pozemky mnoha vlastníků. Obec nemůže vymezit veřejnou zeleň na svých pozemcích, protože žádnými nedisponuje.

Vymezení plochy pro veřejnou zeleň není neslučitelné se skutečností, že se na daném pozemku dříve nacházela skládka, která byla asanována. Naopak plochy po asanaci bývají často využity jako plochy veřejné zeleně. Územní plán vymezuje cílový stav území.

3.11. ak. mal. Gizela Šabóková, Karel Bartoníček, Žitná 669/1, 110 00 Praha 1

Datum podání: 7. srpna 2018

Dotčené území: situování komunikace na rozhraní ploch SO 22 a SO 40

Č.j.: OSÚÚPPP-68450/2018

Námítka:

Významná část sdělení:

11.1. Pravidla pro jednotlivé plochy – str. 20 znění: „SO 40 – plocha bude dopravně napojena od severu prodloužením místní komunikace na p. p. č. 203/36, která bude situována na rozhraní ploch SO 22 a SO 40; komunikace bude dále vedena do plochy SO 22 nebo VZ 1.“

Námítka: Území SO 40 je již napojeno na místní komunikaci na pozemku parc. č. 203/36 v k.ú. Zlatá, která končí již funkčním vjezdem na hranici našeho pozemku 203/176 v k.ú. Zlatá. Tuto komunikaci jsme již v minulé etapě spolufinancovali. Tudíž území SO 40 má obslužnost a další nepotřebuje. Také hranice našeho území SO 40 je oplocena a lemují ji již vzrostlý živý plot. Pokud bude realizována silnice dopravní obslužnosti na vedlejším území SO 22, žádáme dle zákona o ochrannou vzdálenost od této komunikace (hluk, ochrana proti požáru v době sucha).

11.2. Na str. 21 nahoře / znění: „U ploch... a u plochy SO 40 bude v návazných řízeních prověřena potřeba uzavření smlouvy s ohledem na potřeby vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury.“

Přípomínka / výklad: Tento odstavec týkající se našeho území SO 40 nám byl autory ÚP při opakovaném projednání dne 18. 8. 2018 vysvětlen takto: „V případě potřeby uzavírání potřebných smluv týkajících se našich budoucích stavebních záměrů, nám dle potřeby bude postupně umožněno tak činit.“ Pokud je to jinak, dáváme námítku a žádáme tento odstavec týkající se SO 40 vyjmout z textu ÚP.

Rozhodnutí o námítce:

Námítkám se vyhovuje.

Odůvodnění:

ad 11.1. Umístění komunikace na ploše SO 22 bude řešeno v územní studii. Nicméně v textové části výroku ÚP v kap. 6.2.4., bod 3) je uvedeno, že případná komunikace bude vedena z části na ploše SO 40, toto ustanovení bylo zrušeno – přeformulováno.

ad 11.2. Obsah námítky není příliš jasný, neodkazuje se na řešení ÚP, ale pouze na představy podatelů, které si udělali na základě ústního výkladu. Námítka se vždy musí vztahovat k řešení. Nicméně pravděpodobně jde o ustanovení v kap. 6.2.4., bod 4). Ustanovení o plánovací smlouvě na ploše SO 40 bylo zrušeno – přeformulováno.

3.12. František Štěpánek, Katovická 406/14, 181 00 Praha 8

Datum podání: 7. srpna 2018

Dotčené území: pozemek parc. č. 218/5 v k.ú. Zlatá

Č.j.: OSÚÚPPP-68481/2018

Námítka:

Významná část sdělení:

12.1. Dle navrhovaného územního plánu obce Zlatá nesouhlasím, aby přes můj pozemek parc. č. 218/5 v k.ú. Zlatá byla zřízena jakákoliv cesta podél potoka. Jedná se zastavěný pozemek se zahradou.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

ad 12.1. Nesouhlas se týká pěší komunikace kp 10. Smyslem vymezení komunikace je zajištění průchodnosti území severojižním směrem. S ohledem na to, že ze zákona je nezbytné zachovat u vodních toků nezastavěný pás o šíři min. 6 m podél břehové hrany pro správu toku (a to včetně vyloučení oplocení) a dále je zde vymezen lokální biokoridor, který rovněž vylučuje oplocení, není tento zásah do území nepřiměřený.

3.13. Mgr. Jan Kozák, advokát, Karlovo nám. 18, 120 00 Praha 2

Datum podání: 8. srpna 2018

Dotčené území: viz úvodní text

Č.j.: OSÚÚPPP-69080/2018

Námítka:

Významná část sdělení:

Navrhovatelé Michal Poslt a Hana Posltová, jsou mimo jiné z titulu společného jmění manželů vlastníky pozemku par. č. 235/13, v obci Zlatá, katastrálním území Zlatá, zapsáno v katastru nemovitosti na LV č. 62 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – východ, který byl dle ÚP vymezen jako veřejné prostranství VP 8 (dále jen „Pozemek 235/13“).

Navrhovatel SingHaus development s.r.o., je mimo jiné vlastníkem pozemku par. č. 238/18 v obci Zlatá, katastrálním území Zlatá, zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 328 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ, který byl dle ÚP vymezen jako veřejné prostranství VP 9 (dále jen „Pozemek 238/18“), a dále pozemků par. č. 235/50, 235/59-73, 235/79, 235/82, 236/25-33, 236/35-47, 237/11, to vše v obci Zlatá, katastrálním území Zlatá, zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 328 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – východ, které byly dle ÚP vymezeny jako smíšené obytné plochy SO 24, 25, 26, 31, 32 (dále vše jen „Pozemky SO“).

Navrhovatel Supermoney Finance a.s. je mimo jiné vlastníkem pozemků par. č. 280/17 a 280/81, 280/32, 280/94 a 280/102, to vše v obci Zlatá, katastrálním území Zlatá, zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 336 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – východ, které jsou dle LIP dotčeny asanační ar 1 (dále vše jen „Pozemky SM“).

Navrhovatelé v prvé řadě uvádějí, že mají zájem na tom, aby byl ÚP vypracován v souladu s dříve vyhotovenými územně plánovacími podklady, s již vydanými a platnými správními rozhodnutími (zejména s příslušnými územními rozhodnutími), jakož, i s dlouhodobými a v minulosti opakovaně projednávanými a potvrzenými záměry obce Zlatá k řešení daného území.

13.1. Navrhovatelé Michal Poslt a Hana Posltová a SingHaus development s. r. o. zásadně nesouhlasí s zahrnutím Pozemku 235/13 a Pozemku 238/18 mezi zastavitelné plochy, resp. mezi smíšené obytné plochy (dle hlavního výkresu ÚP), Vymezení zmíněných pozemků jako plochy veřejného prostranství považují Navrhovatelé Michal Poslt a Hana Posltová a SingHaus development s. r. o. za rozporné s jejich dlouhodobými záměry. Navrhovatelé mají přítom za to, že v souladu s principem prevence vzniku škod a se zásadou dobré správy by nemělo být takovýmto způsobem (který zásadně mění způsob využití dotčených pozemků oproti původním záměrům) zasahováno do jejich vlastnických práv a dlouhodobě připravovaných investičních projektů a záměrů. V tomto ohledu tedy Navrhovatelé Michal Poslt a Hana Posltová a SingHaus development s. r. o. žádají o zahrnutí zmíněných pozemků do kategorie smíšených obytných ploch resp., zastavitelného území, tedy do území určeného k budoucí zástavbě za účelem bydlení.

13.2. Navrhovatel SingHaus development s. r. o. zásadně nesouhlasí, aby podmínkou nové výstavby na pozemcích vymezených v ÚP jako smíšené obytné plochy SO 24, 25, 26, 31, 32, bylo napojením na veřejný vodovod pitné vody a veřejnou kanalizaci, přičemž se nepovolují individuální řešení.

Navrhovatel SingHaus development s. r. o. v této souvislosti namítá, že s ohledem na neexistenci vodovodu a kanalizace v oblasti zmíněných ploch, jsou tyto podmínky prakticky nespelnitelné a tedy znemožňující jakoukoliv výstavbu v předmětné lokalitě. Uvedené lze považovat za rozporné s obcí Zlatá opakovaně deklarovaným záměrem rozvoje obce a rozšiřováním zástavby. Navrhovatel SingHaus development s. r. o. zároveň namítá, že podmínka připojení na kanalizaci je v předmětném případě v rozporu s ust. § 6 odst. 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, dle kterého „stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu, pokud je to technicky /nožné a ekonomicky přijatelné. Y opačném případě je nutno realizovat zařízení pro zneškodňování anebo akumulaci odpadních vod“. Navrhovatel SingHaus development s. r. o. považuje podmínku napojení na kanalizaci u zmíněných lokalit za diskriminační, a to s ohledem na z ÚP navrženou výjimku pro plochy SO jižně od silnice II/101 a plochy SO 33 až SO 39. Navrhovatel SingHaus development s. r. o. žádá, aby z ÚP byly předmětné podmínky vypuštěny.

13.3. Navrhovatel Supermoney Finance a. s. nesouhlasí, aby Pozemky SM byly dotčeny asanační označenou v ÚP jako ar 1. Navrhovatel Supermoney Finance a. s. v této souvislosti namítá, že uvedeným řešením jsou dotčena jeho majetková práva, a to nad rámec, který je ve veřejném zájmu.

Lze shrnout, že Navrhovatelé považují za důležité, aby bylo dbáno na stávající právní stav a ochranu již započatých investic a jiných oprávněných majetkových zájmů Navrhovatelů. Návrh ÚP by především neměl v souladu s principem prevence vzniku škod a se zásadou dobré správy zasahovat do dlouhodobě připravovaných či již započatých investičních projektů. Navrhovatelé v této souvislosti považují za nežádoucí, aby byl ÚP schválen tak, že by způsobil Navrhovatelům újmu. Pakliže není zcela jednoznačně převážen veřejným zájmem.

Navrhovatelé mají za to, že v předmětném případě není veřejným zájmem převýšena újma, která Navrhovatelům případným přijetím ÚP vznikne a žádají o přijetí výše uvedených změn ÚP.

Rozhodnutí o námítce:

Námítkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

ad 13.1. Plochy VP 8 a VP 9 se od prvního veřejného projednání nezměnily, v rámci opakovaného veřejného projednání tedy není možné vůči tomuto řešení podat námítku (§ 53, odst. 2 poslední věta stavebního zákona).

Pozemky parc. č. 235/13 a 238/18 v k.ú. Zlatá jsou vymezeny jako veřejná prostranství VP 8 a VP 9, protože jsou dotčena vedením VN a v lokalitě Zlatá II je třeba vymežit související veřejná prostranství, protože lokalita má více než 2 ha (úhrnem cca 3,6 ha). Na jižní část daného území je vydané územní rozhodnutí, ve kterém se stanovuje minimální rozsah veřejných prostranství, a to veřejná zeleň v rozsahu min. 1400 m² a hřiště v rozsahu min. 1000 m². Odůvodnění umístění veřejného prostranství (respektive doložení, že toto vymezení je v souladu s ÚR) na uvedených parcelách v rámci lokality je uvedeno v kap. 4.4. Textové části Odůvodnění.

ad 13.2. Požadavek napojení na vodovod a kanalizaci je nově uveden pro všechny zastavitelné plochy bez výjimek. Smyslem je ochrana stávajícího veřejného vodního zdroje, který by mohl být ohrožen četnými soukromými studnami (ohrožení kapacity), anebo lokálními jímkami (ohrožení kvality vody). V obci je vybudován v části zástavby vodovod a kanalizace zakončená ČOV s dostatečnou kapacitou, napojení z technického hlediska je možné.

Napojení areálu Zlatá II na vodovod a kanalizaci bylo podmínkou vydání „Územního rozhodnutí pro 53 RD a 1 BD – Zlatá II“ (Stavební úřad Úvaly, 11. 11. 2008).

ad 13.3. Plocha asanace ar 1 stanovuje požadavek na odstranění staré zátěže území. Starou zátěží se rozumí území dotčené z hygienického či ekologického hlediska, a toto dotčení je z podstaty nežádoucí. Požadavek na odstranění souvisí také s požadavky ochrany ZPF, protože dotčené pozemky jsou dle KN vedeny jako orná půda, která však v důsledku dotčení nemůže sloužit svému účelu.

Odůvodnění také viz také odůvodnění vypořádání námítky č. 10 v části 3.

3.14. Lada Roubíková, Zlatá 115, 250 83 Zlatá

Datum podání: 9. srpna 2018 – po termínu

Dotčené území: viz námitky č. 3.2. a 3.3.

Č.j.: OSÚÚPPP-69290/2018

Ke stanoviskům, připomínkám a námitkám uplatněných později než 7 dní po veřejném projednání nemůže být dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona přihlédnuto.

Pozn.: Obdobný charakter mají námitky č. 3.2. a 3.3.

3.15. Peter Toráč, Štichova 578/29, 149 00 Praha 4

Datum podání: 9. srpna 2018 – po termínu

Dotčené území: viz námitky č. 3.2. a 3.3.

Č.j.: OSÚÚPPP-69288/2018

Ke stanoviskům, připomínkám a námitkám uplatněných později než 7 dní po veřejném projednání nemůže být dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona přihlédnuto.

Pozn.: Obdobný charakter mají námitky č. 3.2. a 3.3.

3.16. Josef Černošous, adresa neuvedena

Datum podání: 6. srpna 2018 – nesplněny náležitosti podání, doručeno e-mailem bez elektronického podpisu

Dotčené území: viz námitky č. 3.2. a 3.3.

Č.j.: OSÚÚPPP-68173/2018

Námitka (připomínka):

Podatel podal námitku pomocí elektronické komunikace (e-mailu) bez ověřeného elektronického podpisu, její podání do 5 dnů nepotvrdil způsobem uvedeným v § 37 správního řádu.

Určený zastupitel se i tak společně s pořizovatelem rozhodl námitku vypořádat jako připomínku. Pořizovatel může znění připomínky posoudit z věcného hlediska sám a k jejímu obsahu přihlédnout z titulu potřeby celkové koordinace řešení v území.

Významná část sdělení:

16.1. Pokud srovnáme velikost katastru obce a počet obyvatel je zřejmé, že v důsledku zvyšující se zastavěnosti obce se počet obyvatel neúměrně zvýšil. Můžeme spočítat, že takto malá obec bude v prvním decilu obcí v počtu obyvatel na metr čtverečný. A to všechno bez dostatečné návaznosti na výstavbu občanské vybavenosti a infrastruktury. Je potřeba kvalitně územně plánovat, aby obec měla vše potřebné a aby její rozvoj nebyl tímto územním plánem pozastaven opět na dalších 25 let. Přirozeně se vytvářející střed obce (území SO 22 a VZ 1) má být zastavěn obytnými domy, a přitom jediné větší území pro občanskou vybavenost OV 2 je v současnosti plánováno nesmyslně na okraji katastru, tak že vede přes obytnou oblast, kde je doprava řešena jednosměrnými cestami. Již byla několikrát zamítnuta výstavba v blízkosti hranic katastru, s odůvodněním blízkosti katastru a budoucím spojování obcí. Zde se tato minulá zamítnutí neberou v potaz a plánuje se zde výstavba s hrozícím budoucím spojením obcí.

16.2. V oblasti SO 22 je vymezena oblast veřejné zeleně VZ 1 nevhodných způsobem, neboť v této oblasti VZ je zahrnut celý pozemek jediného vlastníka. Tím jsou omezeny jeho vlastnická práva.

16.3. Nesouhlas s uspořádáním oblasti SO 22. Oblast má rozlohu cca 44 tis. m². Navrhuji, aby oblast implicitně obsahovala min. 30 % oblasti pro veřejně prospěšné stavby a 15 % pro veřejnou zeleň, tak aby se zde mohla vybudovat obecní infrastruktura a občanská vybavenost. Případně se toto území nastavit jako OV 4.

16.4. Nesouhlas s výjimkou napojení na kanalizaci u oblasti SO 33 – SO 41, z důvodu poškozování ostatních vlastníků pozemků a střetu zájmů. Zařazení těchto oblastí do společných ustanovení pro výstavbu: 1. podmínkou stavebního povolení a kolaudace je vybudování rozvodů kanalizace napojených na ČOV a zároveň smluvně zajištěna kapacita.

16.5. Nesouhlas s tím, že oblasti SO 33 – SO 41 nejsou zahrnuty do ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v územním plánu podmíněno zpracováním územní studie. Neboť se jedná o významné územní celky, které musí být řešeny nikoliv individuální výstavbou, ale celistvou studií.

Rozhodnutí o námítce:

Připomínám se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

ad 16.1. Plochy OV 2 a VP 6 budou vypuštěny na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. V ploše SO 22 je umístění občanského vybavení možné, jeho rozsah bude případně řešen v návazné územní studii; na úkor části plochy SO 22 byla v Upraveném návrhu 2020 vymezena plocha občanského vybavení OV 1. Na základě zrušení plochy OV 2 byla v rámci stávající plochy SO 22 v Upraveném návrhu 2020 vymezena plocha občanského vybavení OV 1 v centrální části obce, podél stávající silnice.

ad 16.2. Plocha VZ 1 je vymezena na pozemcích dvou vlastníků, a to zároveň všech, kteří se v lokalitě nacházejí.

ad 16.3. Plocha SO 22 bude řešena územní studií, která vymezí plochy pro veřejnou infrastrukturu. Pojem „veřejně prospěšné stavby“ (pro něž podatel požaduje výměru 30 %) je příliš vágní, protože jednak nespecifikuje konkrétní využití a dále ne každá plocha pro veřejnou infrastrukturu je vymezována jako veřejně prospěšná stavba (např. proto, že obec nechce užít svého práva vyvlastnění).

Požadavek na 45 % veřejné infrastruktury na pozemku jednoho vlastníka je neproporční. Standardní rozsah veřejné infrastruktury se pohybuje:

- plochami pro dopravní infrastrukturu (komunikace, parkoviště) – cca 5 – 10 %;
- veřejná zeleň min. 5 % (vymezeno plochou VZ 1) – viz § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.,

v platném znění; zároveň však je třeba dle judikátů NSS veřejný zájem prosazovat přiměřeně, tj. v minimálně nezbytném rozsahu, vedoucím ještě k cíli.

Plocha SO 22 + OV 1 + VZ 1 má dohromady 4,3 ha, plocha VZ 1 samotná 0,58 ha, tedy přes 13 % území. Je tedy patrné, že již současné vymezení ploch veřejné zeleně přesahuje minimální požadavek, je však obhajitelný nedostatkem veřejné zeleně v obci v celkovém úhrnu. Případné vymezení povinné výměry ploch pro občanské vybavení v ploše SO 22 není stanoveno, protože nelze direktivně stanovit.

ad 16.4. Požadavek napojení na vodovod a kanalizaci je nově uveden pro všechny zastavitelné plochy bez výjimek. Smyslem je ochrana stávajícího veřejného vodního zdroje, který by mohl být ohrožen četnými soukromými studnami (ohrožení kapacity), anebo lokálními jímkami (ohrožení kvality vody). V obci je vybudován v části zástavby vodovod a kanalizace zakončená ČOV s dostatečnou kapacitou, napojení z technického hlediska je možné.

ad 16.5. Plochy SO 35, SO 39 se vypouští na základě stanoviska dotčeného orgánu státní správy. Na plochu SO 33 je vydáno územní rozhodnutí. Plochy SO 34, SO 36, SO 37, SO 38, SO 40, SO 41 jsou proluky o velikosti pro 1 – 2 RD se zajištěným dopravním přístupem, studií by nebylo co řešit.

3.17. Bc. Martina Novotná, Jeseniova 1682/71, 130 00 Praha 3

Datum podání: 10. srpna 2018 – po termínu

Dotčené území: viz námitky č. 3.2. a 3.3.

Č.j.: OSÚÚPPP-69608/2018

Ke stanoviskům, připomínkám a námitkám uplatněných později než 7 dní po veřejném projednání nemůže být dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona přihlédnuto.

Pozn.: Obdobný charakter mají námitky č. 3.2. a 3.3.

3.18. Michaela Petráčková, Robert Petráček, Evžen Hrabý,

Zlatá 15, 250 83 Zlatá

Datum podání: 31. července 2018

Dotčené území: připomínky napříč návrhem ÚP

Č.j.: OSÚÚPPP-66496/2018

Připomínka:

Významná část sdělení:

18.1. V popisu Dokumentace obce (str. 6) chybí Územní rozhodnutí k pozemkům v ploše SO 33, a přitom v textu na str. 28 se o něm zmiňujete.

18.2. Str. 25: Ochrana vodních zdrojů – „Zdroj pitné vody pro obec nemá stanoveno ochranné pásmo“. A následně viz str. 37 (4.2.2.): „Vodní zdroje mají ochranná pásma I. stupně 20 x 20 m“.

18.3. Odst. 4.2.2. Zásobování pitnou vodou: Návrh - „vybudování dvou nových vrtů na obecních p.p.č. 192/14 a 196/19“. Tyto vrty jsou v současné době již vybudovány!

18.4. Odst. 3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby: SO 21 - uvedený důvod pro zastavení této plochy: „doplňuje obvod sídla“ se nám zdá poněkud chabý. Tento důvod by se dal použít pro mnoho dalších pozemků, které ale v návrhu jako stavební nejsou. Zastavět zrovna tuto plochu poněkud postrádá smysl. Plocha navazuje na obdělávanou ornou půdu bez jakéhokoliv předělu. Navrhujeme ponechat současný stav, tj. orná půda + komunikace spojující Zlatou I a silnici.

SO 22 + DS 1 + VZ 1 - navrhujeme ponechat celou plochu bez bližšího vymezení (určení plochy zeleně). Celkové vnitřní uspořádání se určí až v plánované územní studii. Uvedená věta: „Zezeň byla umístěna na pozemky více vlastníků tak, aby nebylo řešení jednostranné vůči majitelům pozemků“ není pravdivá. Jednostranná je právě vůči vlastníkovi pozemku, který celý zahrnujete do veřejné zeleně. Dále navrhujeme celou tuto plochu ponechat jako OV + VZ. Její poloha je ideální pro vytvoření náměstí, středu obce, kde by se lidé scházeli, pro stavby občanského vybavení apod. Nelíbí se nám, že všechny tyto stavby chcete umístit na okraje obce. Nemá to logiku. Tím spíše, že pro tuto plochu není dosud vydáno žádné Územní rozhodnutí.

SO 36 - uvedený důvod k zastavení této plochy: „ucelení hranice zástavby“ opět nedává smysl. Navíc k této ploše je špatný přístup (hasiči, popeláři). Sami kritizujete komunikace ve Zlaté I. Nevidíme v tomto rozdíl. Navrhujeme zde ponechat přírodní plochu, tak jako je naproti přes potok.

18.5. Odst. 4.2.3. Kanalizace a čištění odpadních vod: Nesouhlasíme s výjimkou v řešení likvidace odpadních vod (nenapojení se na kanalizaci) u ploch SO 33 až SO 39. Uvedený důvod „komplikace napojení na kanalizaci (tvar terénu)“ nemá žádné rozumné opodstatnění. Majitelé uvedených ploch nepodali žádnou připomínku nebo námitku se žádostí o tuto výjimku – nejsou uvedeni ve Vyhodnocení námitek a připomínek. Dále by nás zajímalo, zda existuje nějaký odborný posudek ohledně neproveditelnosti napojení ploch na kanalizaci. Další uvedený důvod „většího odstupu od zdroje pitné vody (snížení ohrožení zdroje)“ je také chybný. Předpokládáme, že je myšlen pouze obecní zdroj pitné vody. Ale v okolí uvedených pozemků mají obyvatelé staré části obce své studny, ze kterých čerpají vodu.

18.6. Odst. 4.2.5. Zásobování elektrickou energií: I zde jsou uvedeny informace, které se částečně rozcházejí se skutečným stavem. Věta „Z tohoto vedení je napojena trafostanice TS obec, zásobující původní zástavbu“ také není pravdivá. V současné době je stará trafostanice již odpojena a určena k demolici. V této souvislosti je také chybné Schéma technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace.

18.7. Odst. 4.2.7. Elektronické komunikace: Také zde jsou uvedeny nepravdivé informace: „V nadzemním provedení jsou provedeny účastnické přípojky, které jsou vedeny mimo tras úložných kabelů.“ V současné době

účastnické přípojky již neexistují. Nedávno byly zrušeny. Požadujeme zcela vyškrtnout větu: „Oblast telekomunikací není územním plánem koncepčně řešena, protože nebyl v této oblasti identifikován veřejný zájem.“ Toto tvrzení je lživé. Zastupitelé v této oblasti nás, občany, úplně obešli a rozhodli v této záležitosti sami, bez veřejné diskuze. Veřejnost neměla žádnou možnost se k tomu vyjádřit.

18.8. Závěrem žádáme o pečlivé znovu posouzení, zda opravdu všechny plochy SO je skutečně nezbytné navrhnout. Plánovaný počet obyvatel na tak malé ploše je příliš velký. Víme, že nová zástavba je podmíněna výstavbou vodovodu a kanalizace. Ale tím spíš máme obavy, že v obci vyrostou nejdříve rodinné domy a ostatní občanská vybavenost nikoli. S tímto již máme bohaté zkušenosti.

Citace: „Celkový rozsah zastavitelných ploch pro bydlení vychází ze skutečnosti, že se obec nachází dle A1 PUK ČR v rozvojové oblasti OB1 – Metropolitním rozvojová oblast Praha, kde je s ohledem na bod (16) PÚR ČR velká poptávka po zastavitelných plochách a tuto skutečnost je třeba zohlednit při návrhu územního rozvoje obce.“

18.9. K tomuto závěru podotýkáme, jako obyvatelé obce Zlatá, že byste měli hlavně zohlednit, aby v naší obci díky vašemu Upravenému návrhu územního plánu neklesala úroveň a kvalita života občanů, kteří zde již žijí.

Vypořádání:

Připomínkám se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

ad 18.1. **Připomínce se vyhovuje.** Odkazy na použité podklady mohou být uvedeny v kterékoli části odůvodnění. To, že je podklad uveden jen v jedné kapitole a není v jiné, není závadou. Informace o vydaném ÚR pro lokalitu SO 33 byla doplněna v kap. Úvod-2.1.2. Odůvodnění návrhu ÚP.

ad 18.2. **Připomínce se vyhovuje.** Vodní zdroje z počátku pouze navržené, původně ochranné pásmo neměly, v současné době jsou již realizované a ochranné pásmo již mají, situace se změnila v průběhu pořizování (OP je vymezeno buď jako kruh o průměru 20 m nebo jako čtverec o straně 20 m). Výkres A5. Schéma technické infrastruktury – vodní hospodářství a kap. E.2.3.2. Ochrana vod a vodních zdrojů a E.4.2.2. Zásobování pitnou vodou byly aktualizovány.

ad 18.3. **Připomínce se vyhovuje.** Vrty, které byly v době přípravy poslední verze návrhu ÚP v přípravě, byly následně vybudovány. Byla aktualizována informace o počtu vrtů. Vodovod – beze změny (pokud ovšem mezitím nedošlo k změně provozního řádu).

ad 18.4. Plocha SO 21 byla vypuštěna na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

Ponechat plochu SO 22 + VZ 1 „bez bližšího vymezení“. Takové řešení není možné, každou plochu je třeba zařadit do některé z ploch s rozdílným způsobem využití. Druhá varianta požaduje změnit plochu SO 22 na OV – rozsah ploch občanského vybavení v ploše SO 22 bude určen v územní studii; na úkor části plochy SO 22 však byla v Upraveném návrhu 2020 vymezena plocha občanského vybavení OV 1; zařazení celé plochy do občanského vybavení by bylo neproporční (nepřiměřený zásah do vlastnických práv).

Vymezení plochy OV 2 na okraji zástavby – plocha OV 2 byla zrušena na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

Plocha SO 36 je ze tří stran obklopena zastavěným územím a také oplocením, jedná se tedy skutečně o ucelení zástavby. Přístup je po stávající komunikaci, která bude v koncové části prodloužena (plocha VP 15). Počet předpokládaných RD v ploše je max. 4, dopravní zátěž na přístupové komunikaci se významně nezvýší. Na pozemku nelze vymezit přírodní plochu, protože ty se vymezují dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, pro ochranu biocenter a ZCHÚ („naproti přes potok“ je vymezena plocha smíšená nezastavěného území); část plochy SO 36 je navíc v zastavěném území.

Plocha SO 22 a SO 36 se od prvního veřejného projednání nezměnila, v rámci opakovaného veřejného projednání tedy není možné vůči ní podat připomínku, resp. je neúčinná – § 53 odst. 2 poslední věta stavebního zákona.

ad 18.5. Požadavek napojení na vodovod a kanalizaci je nově uveden pro všechny zastavitelné plochy bez výjimek. Smyslem je ochrana stávajícího veřejného vodního zdroje, který by mohl být ohrožen četnými soukromými studnami (ohrožení kapacity), anebo lokálními jímkami (ohrožení kvality vody). V obci je vybudován v části zástavby vodovod a kanalizace zakončená ČOV s dostatečnou kapacitou, napojení z technického hlediska je možné.

ad 18.6. Ke změně došlo vývojem v území (TS a VN bylo zrušeno). Zrušené vedení VN bylo ve schématu zrušeno.

ad 18.7. V oblasti místních elektronických komunikací došlo v posledních letech ke změnám v území. Přípomínka se týká textové části odůvodnění. Odůvodnění bylo aktualizováno a zkráceno.

ad 18.8. K připomínce se nelze vyjádřit kvůli její obecné nekonkrétní formulaci.

ad 18.9. K připomínce se nelze vyjádřit kvůli její obecné nekonkrétní formulaci.