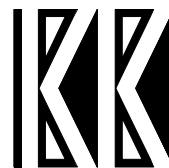


KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

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 opakované veřejné
projednání**

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

Květen 2018

ÚZEMNÍ PLÁN ZLATÁ

Upravený návrh územního plánu pro opakované 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. Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání ..3	
1.1. Kamila Říhová, Josef Říha, Zlatá 142, 250 83 Zlatá	3
1.2. PhDr. Ing. Ludmila Malinová, MBA, Hráskeho 1928, 148 00 Praha 4 – Chodov	5
1.3. Helena Herman, Poděbradská 551/119, 198 00 Praha 9 – Hloubětín	7
1.4. Miroslav Svíba, Novoveská 197, 348 06 Přimda	9
1.5. Ivana Hrabicová, Kryštofova 1016/15, Háje, 149 00 Praha 4 Ing. Jana Mezihoráková, Zlatá č.p. 36, 250 83 Zlatá	11
1.6. Antonín Karásek, Zlatá 114, 250 83 Zlatá	12
1.7. Gabriela Vaňhová, Zlatá 166, 250 83 Zlatá	17
1.8. Evžen Hrabý, Michaela Petráčková, Robert Petráček, Zlatá 15, 250 83 Zlatá.....	17
1.9. Michael Janovský, Štichova 651, 149 00 Praha 4 – Háje	19
1.10. Ing. Petr Maha, Dlouhá 28, 110 00 Praha 1	20
1.11. Obyvatelé obce Zlatá, 54 osob.....	27
2. Vyhodnocení připomínek uplatněných ke společnému jednání	32
2.1. Petr Smiatek, Choceradská 3046/12, 141 00 Praha 4 – Záběhllice.....	32
2.2. David Novotný, Újezd 452/44, 118 00 Praha 1 – Malá Strana	33
2.3. Petr Janíček, Kukelská 904, 198 00 Praha 14 – Hloubětín	34
2.4. Petr Smiatek, Choceradská 3046/12, 141 00 Praha 4 – Záběhllice.....	34
2.5. Evžen Hrabý, Michaela Petráčková, Robert Petráček, Zlatá 15, 250 83 Zlatá.....	35
2.6. Antonín Karásek, Anny Letenské 1680/11, 120 00 Praha 2 – Vinohrady	37
2.7. SingHaus group a.s., SingHaus development s.r.o., Michal a Hana Posltovi.....	38
2.8. Michael Janovský, Štichova 651, 149 00 Praha 11 – Háje.....	40
2.9. Ing. Petr Maha, Dlouhá 28, 110 00 Praha 1 – Staré Město	41
2.10. Ing. Stanislav Novotný, adresa podatele neuvedena.....	45
2.11. Ing. Jana Mezihoráková, Zlatá 36, 250 83 Zlatá.....	55
2.12. Kamila Říhová, Josef Říha, Zlatá 142, 250 83 Zlatá	55

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)

Vysvětlení použitých zkratk jsou součástí Textové části Odůvodnění.

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

1.1. Kamila Řihová, 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. 2.12. 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:

Není zřejmé, vůči které ploše je připomínka směřována. Plocha OV 3 se v blízkosti komunikace nachází. U plochy OV 2 se předpokládá takové využití, u kterého není ideální blízkost komunikace (MŠ, dům s pečovatelskou službou apod.), přístupová komunikace je samozřejmě nezbytná a potřebný rozsah parkovacích ploch bude vždy součástí projektu konkrétního záměru. Obě plochy jsou zaměřeny spíše na veřejnou vybavenost, komerční vybavenost obchodního charakteru se předpokládá v ploše SO 22, která se silnicí sousedí.

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.

1.2. 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 víceposchodová, 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 boomem a rostoucí suburbanizací a s ní spojenou konzumací krajiny 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 námitce:

Námitce 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. Sídlu 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 nízkoenergetického domu v lokalitě husté zástavby je riziko, které na sebe podatelka vzala dobrovolně s vědomím, že budovu umístí uje 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 širí a chaotickém uspořádání a veškeré plochy ve svém vlastnictví rozparceloval a rozprodal na pozemky pro RD. Plocha SO 4 nikdy nebyla ve vlastnictví developera.

1.3. 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 jejich 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: • ar 1 – 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 nezpochybnuje 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 jakékoli 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 ar 1 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 námitky 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 uvedena 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 ar 1 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 ozdravění území. Zároveň nestanovuje ani časový horizont ani podmínky, za kterých k tomu má dojít. Asanace ar 1 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 námítek 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.

1.4. 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 svojí 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 výdělečné 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 přihlédlí k mé námitce a našli řešení v územním plánu, jak situaci vyřešit.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Celý dotčený pozemek je v ÚP zařazen do stabilizovaných zastavěných ploch SO – smíšené obytné plochy. Zároveň však bude na přání obce pro tyto plochy mj. stanoven regulativ o minimální výměře pozemku pro stavbu rodinného domu 1000 m² (ve stabilizovaných plochách je možné umístit novou hlavní stavbu pro bydlení pouze za předpokladu, že zastavěný stavební pozemek nové stavby i zastavěný stavební pozemek původní stavby, od které se zastavěný stavební pozemek nové stavby odděluje, budou mít každý min. výměru 1000 m²). Z tohoto důvodu nebude možné současný pozemek dále dělit (výměra menší než 2000 m²), protože by nebyl splněn zmíněný regulativ. Druhý rodinný dům tedy nebude možné postavit na svém vlastním odděleném pozemku.

ÚP nemá vliv na současně platná ÚR, která zůstávající v platnosti, i když nejsou plně v souladu s novým návrhem ÚP.

S odkazem na rozsudek NSS čj. 1 Ao 1/2009-120 byla dodržena zásada subsidiarity a minimalizace zásahu a navržené řešení ÚP tedy nevyžaduje souhlas dotyčného vlastníka a ten je tedy povinen strpět jej bez náhrady.

Důvodem doplnění regulace kapacity území je omezená kapacita veřejné infrastruktury, zvl. kapacity technické infrastruktury, nedostatečná veřejná prostranství a neexistence občanského vybavení. Zároveň je také cílem zabránit zahušťování zástavby v důvodů prostorových.

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.

1.5. 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 podatelelek podala v rámci společného jednání připomínku – viz kap. 2.11.

Námítka:

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 námítky:

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 nepřípustné.

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 námítce:

Námítce 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 nepřekrývných částí parcel do dvou různých druhů ploch s rozdílným způsobem využití (pokud za rozpor podatelky považují právě tento jev), není formálně nepřípustné, 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 (ať již po východní nebo západní straně) 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.

1.6. 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. 2.6. 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 zřídit 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 nepřijatelné 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 dotčení 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 nejšetnějším 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. 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 původního majitele, který s tímto pozemkem nepočítal, jakožto obytnou zónou, ale bylo počítáno se zelení.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka 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 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. 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 celiství 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 prohrěšek. 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;
- přehušnění obydlivosti: s ohledem na regulativy plochy je třeba uvést, že omezené procento zastavění pozemku a min. velikost pozemku naopak sníží 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 nekonceptní 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:

Připomínka se částečně vyhovuje.

Plochy SO 16, SO 18 a SO 22 zůstanou nadále zastavitelné. Nově je pro ně 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 ploch SO 16, SO 18 a SO 22. 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 – zeleně (VZ 4).

- Návrh na změnu plochy SO 22 na občanské vybavení z důvodu scelení ploch OV není odůvodněný – plochy pro občanské vybavení jsou vymezeny v různých lokalitách s ohledem na jejich předpokládané budoucí využití. Nadto se v ploše SO 22 také uvažuje s umístěním občanského vybavení (jehož umístění podmínky využití ploch umožňují), podrobnější řešení bude stanoveno v územní studii.

- Vymezení plochy SO 22 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 vyžití obyvatel není předmětem územního plánování, plochy pro občanské vybavení jsou vymezené, ale v obci velikosti Zlatá nelze očekávat výstavbu např. kina.

1.7. 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

Námítka a připomínky:

Námítka a připomínky obsahově identické s námitkou a připomínkami p. Karáska.

Rozhodnutí o námitce, řešení připomínek:

Námítce a připomínkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Totožné s odůvodněním k námitce a připomínkám p. Karáska.

1.8. 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. 2.5.

Vyhodnocení námítky je totožné s vyhodnocením připomínek.

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 námitce:

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) Námitka:

Námitka 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 námitce:

Námitce 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.

1.9. 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. 2.8. Vyhodnocení námítka 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, námítka 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 námítka 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 zařazeny 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.

1.10. 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. 2.9. 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 rozparem 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 rozparem, 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 zeď, 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. Třebostice (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 nenaplní. 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 budoucnosti, 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 užitém 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 nezpochybňuje 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.

1.11. 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 námitky:

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 přítom 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:

Námítce 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) Námítka:

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 námitky:

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 společnosti 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. námitky 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 námitky:

Námitce 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) Námitka:

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 km1 a km2, 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 km1 a km2, 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 navrhuje:

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:

Námítce 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. 203/34 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 návěsí má; nicméně centrum chybí v developerském projektu Zlatá I. Jeho nevymezení v územním rozhodnutí je chybou developera, ale tuto chybu nelze napravit tak, že se nové centrum vnutí do některé ze zbývajících nezastavěných proluk proti vůli majitelů.

- Komunikace km1 a km2 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 km1 a km2 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 km1 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 km2 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. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ

2.1. 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. Zasiťování pozemku je technicky možné a jsem připraven nést přiměřené náklady na zasiťování. 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 ZÚR SK.

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

2.2. 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 připravovaný 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.

2.3. 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 Davida Novotného.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Vyhodnocení je totožné s připomínkou Davida Novotného

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

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

Č.j. 1866/2015-140

Připomínka:

Obsahově totožná připomínka jako připomínka Davida Novotného.

Řešení a odůvodnění připomínky:

Vyhodnocení je totožné s připomínkou Davida Novotného

2.5. 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 podkap. 1.8.

Připomínka:

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:

Připomínce se vyhovuje z části. Plocha VH 1 byla v Upraveném návrhu 2015 změněna na plochu veřejně 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. 1. Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání.

Připomínka:

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:

Připomínce 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.

Připomínka:

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

Řešení a odůvodnění připomínky:

Připomínce 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.

Připomínka:

5.3 V tomto soupisu chybí plánovaná asanace devastované plochy (černé skládky) na pozemcích za obecní vodárnou (Obecnímu úřadu je určité 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 nejzávažnějších 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.

Navržená autobusová zastávka na ploše SO 22 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 SO 22 bylo vyhodnoceno jako nejlepší možné a nutné řešení, i když zastávky lze umisťovat 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 vymezováno 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 vymezovány především v současných prolukách v souladu s body (16) a (20) PÚR ČR tak, aby byl dotvořen logický urbanistický celek.

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.

2.6. 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 podkap. 1.6.

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 (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 velikého pozemku, došlo by ke značnému přehuštění 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 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 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. 1. Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání, podkap. 1.6.

2.7. 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 první 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 podatelů 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 dispozic 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).

2.8. 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 čj. 60065/2015-140 – viz podkap. 1.9.

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 přiloženého 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

námítky – viz kap. 1. Rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání.

2.9. 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 námítku čj. neuvedeno – viz podkap. 1.10.

Připomínka:

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. Zlaté, 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 Březí u Říčán: 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 nenaplnňuje 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 priorit územního plánování kraje pro zajištění URÚ“ 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 naplnění 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.

Účastník 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 Třebohostice.

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 druzích 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 rozporem 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 přilehlých 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.

2.10. 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 čištěny 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 a Upraveném návrhu 2017) 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 databází 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 zastavovaná 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 analýza MW spojů. Prověřit 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 minulě zastupitelstvo v návrhu územního plánu nevyvířelo, 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.

Připomínce se nevyhovuje. Plocha OV 3 je určena jak pro obecní úřad, tak mateřskou školu, souběh obou využití není vyloučen (je však možné i využití jen pro jednu z funkcí). Obec v této lokalitě nepředpokládá výstavbu rozsáhlého komplexu MŠ o mnoha třídách, toto využití je možné umístit např. do plochy OV 2.

Z požadavku podatele ve znění: „...a tu umístit v rámci plochy OV 3 bez ohledu na hranice stávajících pozemků“ nelze dovést, o jakou úpravu se jedná (ÚP se na hranice pozemků v rámci jedné plochy neodkazuje).

Skutečné výsledné využití uvedených ploch bude záviset na finančních možnostech obce a případných dotačních titulech.

Obě plochy jsou zařazeny jako veřejně prospěšné stavby k předkupnímu právu.

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 vymežováním rozsáhlých obytných ploch pro nové obyvatele.“ Jaké jsou tedy ty zvyšované kvality života stávajících obyvatel před vymežováním 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.

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 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.

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 dnešních zastávek 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 cyklostezky kc 2 podél silnice by byla obsluha zastávky pro pěší možná po této komunikaci.

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:

Nejedná se o věcnou připomínku a ironie zde není na místě. Plocha OV 3 je určena pro nový obecní úřad a MŠ, z hlediska funkčního se má jednat o centrum obce, třebaže se nenachází v těžišti zástavby. Plocha SO 22 (dříve SO 19) se nachází v zastavěném území jako plocha obklopená, není tedy pochyb o tom, že se jedná o proluku. Její funkční význam z hlediska veřejných zájmů však nedosahuje plochy OV 3.

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 plynifikovaných 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 I. 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:

Připomínce se nevyhovuje. Základní škola je ve výkresové části vyjádřena plochou občanského vybavení OV 2, další podrobnější ustanovení se do grafické části neuvádějí, jsou uvedena v textové části.

Plocha OV 2 byla v Upraveném návrhu 2015 zařazena jako veřejně prospěšná stavba k předkupnímu právu.

Dostupnost plochy je v území méně výhodná, avšak není nerealizovatelná. Plocha byla vybrána pro klidné prostředí s návazností na plochy zeleně u potoka.

Umístění základní školy v ploše SO 22 (dříve SO 19) není vyloučena (alespoň I. stupeň), v plochách SO je budování staveb pro školství přípustné.

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 2017 je to cca 9,76 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 2015.

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 a Upraveném návrhu 2017) 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 pořize 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.

2.11. 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 podkap. 1.5.

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:

Připomínce se vyhovuje.

Přeparcelace dotčených pozemků je nově možná i požadovaným způsobem.

Veřejné prostranství VP 2 vymezené v Návrhu ÚP 2014 bylo 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.

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.

2.12. 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 podkap. 1.1.

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 bližší nespécifikovanou 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 čj. 64392/2015-140. Vyhodnocení připomínky je totožné s vyhodnocením námítky – viz kap. 1. Rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání.