

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU
K R Ň A N Y
VYHODNOCENÍ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

12 / 2018

VYHODNOCENÍ

veřejného projednání návrhu územního plánu Krřany (okres Benešov) včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen návrh územního plánu Krřany)

V souladu s § 52 stavebního zákona stanovil Obecní úřad Krřany veřejné projednání návrhu územního plánu Krřany na den 28. 3. 2018.

V souladu s § 52 odst. (2) stavebního zákona námitky proti návrhu územního plánu Krřany mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, a to nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 4. 4. 2018 včetně.

V souladu s § 52 odst. (3) stavebního zákona, nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (do 4. 4. 2018 včetně) mohl každý k návrhu územního plánu Krřany uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle předcházejícího odstavce své námitky, ve kterých byli povinni uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokazující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Podle § 52 odst. (3) stavebního zákona, dotčené orgány a krajský úřad, jako nadřízený orgán, mohly uplatnit do 7 dnů ode dne veřejného projednání (do 4. 4. 2018 včetně) stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50 stavebního zákona) změněny.

Všichni byli poučeni, že připomínky, námitky a stanoviska k návrhu Územního plánu Krřany lze podat ve výše uvedených lhůtách písemnou formou na adresu Obecní úřad Krřany, Krřany 3, 257 44 Netvořice, a že podle § 52 odst. (3) stavebního zákona, k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám nelze přihlédnout.

Rozsah vyzvaných subjektů byl stanoven dle zvyklostí a aktuálního seznamu poskytnutého Městským úřadem Benešov, odborem výstavby a územního plánování, úřadem územního plánování, výzva (oznámení) byla odeslána pod číslem jednacím 072/18/OU dne 31. 01. 2018.

Vyzvány byly tyto dotčené orgány:

01. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Benešov, IDDS: dz4aa73
02. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově, IDDS: hcai8e
03. Středočeský kraj, IDDS: keebyyf
04. Krajský úřad Středočeského kraje, IDDS: keebyyf
05. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, IDDS: keebyyf
06. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, IDDS: keebyyf
07. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje, IDDS: keebyyf
08. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor školství, mládeže a sportu, IDDS: keebyyf
09. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: keebyyf
10. Městský úřad Benešov, Odbor dopravy a správních agend, Masarykovo nám. č. p. 100, 256 01 Benešov
11. Městský úřad Benešov, Odbor sociálních věcí a zdravotnictví, Masarykovo náměstí č. p. 226, 256 01 Benešov
12. Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a ÚP, silniční správní úřad, Masarykovo náměstí č. p. 100, 256 01 Benešov
13. Městský úřad Benešov, Odbor školství, kultury a sportu, Masarykovo náměstí č. p. 100, 256 01 Benešov
14. Městský úřad Benešov, Odbor financí a majetku - památková péče, Masarykovo náměstí č. p. 100, 256 01 Benešov
15. Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, Masarykovo náměstí č. p. 100, 256 01 Benešov
16. Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí č. p. 100, 256 01 Benešov
17. Ministerstvo dopravy a spojů ČR, Odbor infrastruktury a územního plánu, IDDS: n75aa3
18. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, IDDS: bxtaaw4
19. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Odbor správy majetku, IDDS: 2dtai5u
20. Ministerstvo obrany ČR, sekce ekonomická a majetková, IDDS: hjyavk
21. Vojenská ubytovací a stavební správa Pardubice, Teplého č. p. 1899, 530 02 Pardubice 12
22. Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Hradební č. p. 12/772, 110 15, PO BOX 3 - Praha 1
23. Obvodní báňský úřad v Kladně, pracoviště Praha, PO BOX 31, IDDS: rn6aas6
24. Policie ČR, Správa Středočeského kraje, dopravní inspektorát, IDDS: 2dtai5u
25. Městský úřad Týnec nad Sázavou, K Nákli 404, 257 41 Týnec nad Sázavou, Odbor výstavby, IDDS: vrpbfxs

Vyzvány byly tyto ostatní subjekty a vlastníci veřejné infrastruktury:

26. Česká státní energetická inspekce, územní inspektorát Praha, Legerova č. p. 49, 120 00 Praha 2

27. Ministerstvo dopravy a spojů ČR, Český telekomunikační úřad, Klimentská č. p. 27, 225 02 Praha 1
28. Centrum dopravního výzkumu, IDDS: pzkgw87
29. O2 Czech Republic, a.s., IDDS: d79ch2h
30. Telefonica O2 Czech Republic, Olšanská č. p. 2681/6, 130 84 Praha 3
31. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
32. RWE Distribuční služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6
33. Ředitelství silnic a dálnic ČR, IDDS: zjq4rhz
34. Ředitelství silnic a dálnic, oddělení výstavby a územního plánu, Čerčanská č. p. 2023/12, 140 00 Praha 4
35. Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, IDDS: a6ejgm
36. Správa a údržba silnic Benešov, Křižíkova č. p. 1351, 256 18 Benešov
37. Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, IDDS: gg4t8hf
38. Muzeum Podblanicka, příspěvková organizace, pracoviště Benešov, IDDS: htzk6dj
39. Národní památkový ústav, IDDS: 2cy8h6t
40. Národní památkový ústav, Územní odborné pracoviště středních Čech v Praze, odbor péče o památkový fond, IDDS: 2cy8h6t
41. Okresní sdružení ČSOP Benešov, Pláteníkova č. p. 264, 258 01 Vlašim
42. Svaz ochrany přírody a krajiny ČR o. s., Světlá č. p. 3, 257 06 Louňovice pod Blaníkem
43. Český svaz ochránců přírody, Pláteníkova č. p. 264, 258 01 Vlašim
44. NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., IDDS: 5ec62h6
45. Vodohospodářská společnost Benešov, s.r.o., IDDS: ts2a5gr
46. Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková MO, Oddělení ochrany územních zájmů Praha, IDDS: hjyaavk
47. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, IDDS: wx98b5p
48. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kutná Hora, IDDS: z49per3
49. Lesy České republiky, s. p., IDDS: e8jcfsn
50. Lesy České republiky, s. p., Lesní závod Konopiště, IDDS: e8jcfsn
51. Lesy České republiky, s. p., Správa toků - oblast povodí Vltavy, IDDS: e8jcfsn
52. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IDDS: 96vaa2e
53. Česká Pošta, s. p., Obvod Benešov u Prahy, IDDS: kr7cdry
54. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
55. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
56. Radiokomunikace a.s., U Nákladového nádraží č. p. 3144, 130 00 Praha 3
57. Státní úřad inspekce práce, Oblastní inspektorát práce pro Středočeský kraj, IDDS: nhtefdc
58. Technické služby Benešov, s. r.o., IDDS: 4uf6i4g

Vyzvány byly tyto sousední obce:

01. Obec Hradištko, Obecní úřad Hradištko, Hradištko 1, 252 09 Hradištko, IDDS: fxtbd3h
02. Jílové u Prahy, Městský úřad Jílové u Prahy, Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy, IDDS: bmwb8if
03. Kamenný Přívoz, Obecní úřad Kamenný Přívoz, č. p. 285, 252 82 Kamenný Přívoz, IDDS: -
04. Lešany, Obecní úřad Lešany, Lešany 23, 257 44 Netvořice, IDDS: -
05. Netvořice, Úřad městyse Netvořice, Mírové náměstí 19, 257 44 Netvořice, IDDS: jgzatu8
06. Vysoký Újezd, Obecní úřad Vysoký Újezd 25, 257 44 Netvořice, IDDS: sk9bztb
07. Rabyně, Obecní úřad Rabyně, Blaženice 16, 257 44 Netvořice, IDDS: 47uaqam
08. Štěchovice, Úřad městyse Štěchovice, Hlavní 3, 252 07 Štěchovice, IDDS: i5tbbbm

Stanoviska zaslalo ve stanovené lhůtě 12 dotčených orgánů a organizací včetně Krajského úřadu Středočeského kraje.

Námítky zaslalo ve stanovené lhůtě 37 fyzických nebo právnických osob – vlastníků pozemků. Po stanovené lhůtě zaslaly připomínky a námítky 3 vlastníci pozemků – fyzické osoby.

STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ A KRAJSKÉHO ÚŘADU

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

01: Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Benešov, IDDS: dz4aa73

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018**Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:**

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

02. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově, IDDS: hcai8e

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018**Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:**

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

03. Středočeský kraj, IDDS: keebyyf
 04. Krajský úřad Středočeského kraje, IDDS: keebyyf
 05. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, IDDS: keebyyf
 06. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, IDDS: keebyyf
 09. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: keebyyf

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018**Vyzvaný – název, adresa dle odpovědi:**

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel Krajského úřadu, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

Vyzvaný odpověděl pod spisovou značkou, č. j., dne: SZ_023459/2018/KUSK, č. j.: 023459/2018/KUSK, dne 28. 3. 2018, koordinované stanovisko**Vyzvaný odpověděl prostřednictvím úřední osoby - jméno, kontakt:**

Bc. Darina Hanusková, +420 257 280 685

Pořizovatel obdržel a vede odpověď pod spisovou značkou, dne: 173/18/OU (11IN_2018), dne 4. 4. 2018.**Úplné znění nebo významná část odpovědi:**

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu uděluje nesouhlas s nezemědělským využitím lokalit uvedených v tabulce Vyhodnocení záborů ZPF: v k. ú. Krňany: K20, K21, K22, K23, K48, a uvádí, že v textu je uvedeno, že v lokalitě Krňany je zábor těchto velmi kvalitních půd v místech, kde byl zábor povolen již v platném územním plánu, z dokumentace však nevyplývá, že se jedná právě o tyto lokality.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

V návrhu nového územního plánu nebyl obsažen předchozí návrh územního plánu - dnes platný územní plán ani jeho změny. Zhotovitel předpokládal, že platnou územně plánovací dokumentaci má Krajský úřad k dispozici. Pro důkaz, že záboje skutečně byly již povoleny k předchozímu územnímu plánu a jeho změnám předložil pořizovatel Krajskému úřadu důkaz (kopie platného územního plánu a jeho změny č. 1 s žádostí o přehodnocení této části jeho stanoviska dopisem č. j. 490/18/OU dne 15.10.2018.

Krajský úřad Středočeského kraje odpověděl na tuto žádost pod č. j. 137756/2018/KUSK, spisová značka SZ_137756/2018/KUSK dne 27. 11. 2018; spis je veden Obecním úřadem Krňany pod č. j. 560/18/OU ze dne 3. 12. 2018. KUSK tímto stanoviskem vydal změnu stanoviska předchozího výše jmenovaného, a to takovou, že souhlasí s nezemědělským využitím lokalit uvedených v tabulce „Vyhodnocení záborů ZPF, k. ú. Krňany“, a to lokalit označených K20, K21, K22, K23 a K48, přičemž konstatoval, že část záboru lokality K23 byla prostorově upravena, a u lokality K48 souhlasil, neboť byl na základě platného územního plánu vydán stavebním úřadem souhlas pro výstavbu rodinného domu.

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

V souhlasném stanovisku odboru životního prostředí a zemědělství k vyhodnocení vlivu (k posouzení vlivů územního plánu) na životní prostředí, SZ_105928/2015/KUSK, č.j. 097336/2016/KUSK ze dne 21. 7. 2016 (Obecním úřadem Krňany veden spis pod č. j. 281/16/OU ze dne 27. 7. 2016) byla stanovena opatření pro

vydání a uplatňování územního plánu Krřany. Součástí odůvodnění územního plánu musí být sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko KUSK SZ_105928/2015/KUSK, č.j. 097336/2016/KUSK ze dne 21. 7. 2016 (Obecním úřadem Krřany veden spis pod č. j. 281/16/OU ze dne 27. 7. 2016) uložilo tyto podmínky:

1. Omezit nabídku ploch pro bydlení na navržených zastavitelných plochách, zejména pak na vysoce cenných plochách ZPF a s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech.
2. Vyřadit ze zastavitelných ploch lokality pro bydlení označené L 39 až 45 Krřany, které jsou situované na uceleném lánu orné půdy s převahou I. třídy ochrany.
3. V lokalitě 9 a 10 Teletín snížit rozlohu zastavitelného území i záboru ZPF nejjednodušším zarovnáním hranic zastavěného území
4. Doporučuje revizi přístupu k území a návrhu zastavitelných ploch s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech a k tomu stanovit odpovídající podmínky budoucího režimu, například v koncepci uspořádání krajiny (například stanovit podrobnější regulaci ploch v přírodním parku s ohledem na ochranu krajinného rázu, prostorové členění ploch bude v největší možné míře respektovat měřítko a charakter okolní krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu, apod.

KUSK současně ve stanovisku upozornil, že schvalující orgán (zastupitelstvo obce) je povinen zohlednit tyto požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen zčásti, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit.

Ad 1 – omezit nabídku ploch pro bydlení:

Obec Krřany požádala o stanovisko dle § 50 odst. 5 a § 50 odst. 7 příslušný Krajský úřad Středočeského kraje žádostí č. j. 228/16/OU dne 14. 6. 2016, doplněním žádosti č. j. 253/16/OU ze dne 29. 6. 2016 a dalším dodatkem č.j. 371/16/OU ze dne 20.9.2016. Další žádost na KUSK byla podána po přepracování návrhu územního plánu Krřany obsahujícího redukci zastavitelných ploch a ploch územních rezerv pro bydlení pod č. j. 5/18/OU dne 8. 1. 2018.

Na základě žádosti č.j. 253/16/OU ze dne 29.6. 2016, podané k plnění § 50 odst. 5 stavebního zákona, obdržel Obecní úřad Krřany podmíněně souhlasné stanovisko KUSK, odboru životního prostředí a zemědělství, vydané podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, SZ 105928/2015/KUSK, č.j. 097336/2016/ KUSK ze dne 21. 7. 2016 (Obecním úřadem veden spis pod č. j. 281/16/OU ze dne 27. 7. 2016), obsahující zásadní koncepční podmínku, vyžadující v územním plánu omezení (tj. redukci) zastavitelných ploch pro bydlení v souladu s podmínkami omezeného územního rozvoje stanovenými pro přírodní park, ve kterém se zastavitelné plochy nacházejí, a požadavek úpravy některých částí obsahujících zastavitelné plochy (viz odstavec výše), a dále obdržel nesouhlasné stanovisko KUSK, odboru regionálního rozvoje, SZ 143156/2016/KUSK REG/Bou, č. j. 152748/2016/KUSK ze dne 13. 10. 2016 (Obecním úřadem veden spis pod č.j. 427/16/OU ze dne 17. 10. 2016), rovněž vytýkající nepřijatelný nadměrný rozsah zastavitelných ploch a ploch územních rezerv pro bydlení, obsažených v návrhu územního plánu pro společné jednání, a nesouhlas do doby, než budou nedostatky, tj. zejména rozsah zastavitelných ploch významně redukován, tj. redukován dle dosavadního demografického vývoje. Na základě těchto stanovisek došlo k přepracování návrhu územního plánu a odstranění nedostatků, byť návrh nového územního plánu ke společnému jednání v zásadě nepřevyšoval již dříve v územním plánu z roku 2002 a jeho změnách výměry zastavitelných ploch a přírůstky obyvatel již dříve s KUSK projednané a odsouhlasené, pouze korigoval jejich umístění, aby plochy nebyly v rozporu s pravidly plánování zástavby a ochrany krajiny. KUSK po předložení upraveného návrhu územního plánu Krřany stanoviskem SZ 006918/2018/KUSK ÚSŘ/Bou, č.j. 013498/2018/KUSK, ze dne 26. 1. 2018, vedeným u Obecního úřadu Krřany pod č. j. 71/18/OU ze dne 30. 1. 2018, konstatoval, že byly redukovány navržené zastavitelné plochy pro bydlení, že bylo doplněno odůvodnění u navržených zastavitelných ploch ponechaných, a proto připustil postupovat dále v řízení o územním plánu (přistoupit k veřejnému projednání). Návrh územního plánu předložený k veřejnému projednání vyloučil zejména takové zastavitelné plochy, které v předchozím územním plánu, především v jeho změnách č. 1 a 2, netvořily ucelenou zástavbu sídla nebo ji nadměrně navyšovaly, byly situovány roztroušeně, porušovaly celistvost krajiny, charakter krajiny, krajinný ráz a celistvost polností.

Tímto přepracováním byl respektován požadavek KUSK SZ 105928/2015/KUSK, č.j. 097336/2016/ KUSK ze dne 21. 7. 2016, uvedený pod bodem 1 - Omezit nabídku ploch pro bydlení na navržených zastavitelných plochách, zejména pak na vysoce cenných plochách ZPF a s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech. Nabídka ploch pro bydlení byla omezena. Tam, kde byla připuštěna, byla odůvodněna.

Podmínky ochrany týkající se přírodního parku Střed Čech stanovují stavební uzávěru pro výstavbu objektů individuální i hromadné rekreace. Územní plán nestanovuje nové lokality pro výstavbu těchto objektů, u stávajících objektů umožňuje jejich změny, avšak v rozsahu omezeném regulativy územního

plánu (například pro možnost vybavit objekty odpovídajícím hygienickým zařízením). V oblasti dále vyhláškou o oblasti klidu Střed Čech není povolena výstavba objektů a zařízení, které by svým provozem nebo vzhledem podstatně narušily přírodní prostředí a vzhled krajiny. Územní plán respektoval toto ustanovení obecně závazného nařízení tím, že:

- redukoval počet navrhovaných lokalit rodinných domů, neboť při významném navýšení by z jejich provozování včetně vyvolané dopravy v pohybu by mohl v území klidu vyvolat nežádoucí efekt v rozporu s cílem, pro který byla ochrana stanovena,

- nevhodné lokality pro výstavbu rodinných domů, které by vzhledem podstatně narušily přírodní prostředí a vzhled krajiny, například situováním v dominantní poloze nebo v odlehle poloze od sídel či osamoceně roztroušené v krajině nebo situování radiální zástavby podél komunikací, z ploch územního plánu vyloučil nebo nenavrhoval.

Lze tedy konstatovat, že požadavku bylo vyhověno.

Ad 2 – vypustit ze zastavitelných ploch lokalitu L39 až L45:

Samostatnou kauzou je požadavek KUSK SZ 105928/2015/KUSK, č.j. 097336/2016/KUSK ze dne 21. 7. 2016, uvedený pod bodem 2, na vypuštění návrhu zastavitelných ploch lokality Krřany severozápad, neboť se nacházejí na uceleném lánu vysoce cenné plochy ZPF. Zábory pro zastavitelné plochy byly v návrhu územního plánu ke společnému jednání očíslovány L39 až L 45. Jednalo se o pozemky, které byly jako zastavitelné projednány a povoleny územním plánem z roku 2002 a jeho změnou číslo 1. Na základě tohoto právního stavu, bylo po řadě projednávání s Krajským úřadem Středočeského kraje, pod SZ_105928/2015/KUSK, č. j. 105928/2015/KUSK ze dne 2. 10. 2015 (Obecní úřad eviduje tento spis pod č. j. 418/15/OU ze dne 5. 10. 2015), konstatováno, že k těmto plochám 39 až 45 nemá orgán ochrany ZPF připomínky, neboť byly převzaty z platného územního plánu.

V případě jmenovaných záborů se již nejedná o ucelený lán polností, neboť poté, co územním plánem Krřany z roku 2002 a jeho změnou č. 1 z roku 2009 bylo připuštěno vyjmutí ze ZPF a předmětné území Krřany severozápad schváleno jako zastavitelná plocha, byly některé pozemky rozparcelovány k výstavbě rodinných domů; k jejich výstavbě však nedošlo, neboť se nepodařilo majetkově vyřešit jejich dopravní obsluhu veřejnou komunikací, která nebyla v územním plánu ani jeho změně právně textově ani výkresově ošetřena, a vlastníci nemohli parcely napojit na systém veřejných prostranství s komunikací, tedy nemohli splnit ustanovení OTP a získat stavební povolení. Komunikace navržená v novém územním plánu jako součást předmětných záborů měla současně napravit toto pochybení a současně obsloužit i stávající lokalitu staveb pro rodinnou rekreaci, která je dnes přístupná technicky (trasově, směrově, výškově i šířkově) zcela nevyhovující vyježděnou cestou. Zastavitelné plochy lokality Krřany severozápad byly v tomto případě navíc vyhodnoceny jako akceptovatelné, respektive vhodné pro ucelený souměrný urbanistický vývoj sídla.

To bylo významnými důvody, že byl v návrhu nového územního plánu Krřany akceptován rozsah již dříve povolených zastavitelných ploch, navíc za situace, kdy s některými vlastníky obec projednala majetkově možnost, jak území, kde vlastníci zakoupili pozemky v dobré víře, že je budou moci dle právního stavu zastavět, komunikačně obsloužit, a obsloužit veřejnou komunikací i existující lokalitu staveb pro rodinnou rekreaci.

V návrhu územního plánu Krřany k veřejnému projednání bylo doplněno toto odůvodnění, vztahující se k předmětným záborům:

„Doplnění (ucelení) tvaru sídla, a potvrzení zastavitelných ploch již dříve povolených územním plánem Krřany z roku 2002 a jeho změnou č. 1/1, s kapacitou cca 16 až max. 21 izolovaných RD, a vymezení místní obslužné komunikace pro zajištění přístupu k pozemkům již dříve vymezeného a povoleného zastavitelného území, pro výstavbu rodinných domů. Návrh řešení významné rozvojové lokality Krřany severozápad je ve veřejném zájmu obce, s cílem zajistit rozvoj Krřan v urbanisticky vhodné poloze, uspokojit zájem mladší populace o novou výstavbu rodinných domů, a napravit chybu obsaženou v územním plánu Krřany z roku 2002 ve znění pozdějších změn, dle kterého obec nebyla schopna zajistit přístup k pozemkům již dříve určeným k zástavbě rodinnými domy. Situování místní obslužné komunikace bylo s vlastníky za účasti zastupitelstva obce předjednáno. Zábor části území lokality, kde se vyskytují bonity I. a II. třídy ochrany, byl již projednán a připuštěn předchozím územním plánem a jeho změnou a projednán v průběhu společného jednání k novému územnímu plánu Krřany.“

Přesto, že KUSK ve svém Koordinovaném stanovisku k návrhu územního plánu ke společnému jednání ze dne 5. 10. 2015 po přijetí výše uvedených vysvětlení a doplňujících výkresů připustil zábor ploch L39 až L45, ve stanovisku téhož odboru ze dne 21. 7. 2016 vyslovil k témuž záboru nesouhlas, zřejmě s opomenutím předchozích jednání se zastupiteli obce Krřany, či z důvodu zpracování spisu jiným úředníkem, který s předchozím projednáním nebyl seznámen. Po provedené redukci zastavitelných ploch, vyžádané ve stanoviscích KUSK, byly zábory L39 až L45 na základě souhlasu z 5. 10. 2015 jen přeznačeny

a přečíslovány, obsahují drobné tvarové odchylky, a jsou vedeny v územním plánu k veřejnému projednání pod čísly K20 až K23.

Koordinované stanovisko KUSK SZ_023459/2018/KUSK, č.j. 023459/2018/KUSK ze dne 28.3.2018 (Obecní úřad spis eviduje pod č. j. 173/18/OU ze dne 4. 4. 2018) k veřejnému projednání návrhu územního plánu opět nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit K20 – K23.

Obec Krňany proto pod č. j. 490/18/OU dne 15. 10. 2018 požádala o dílčí změnu výše uvedeného stanoviska vydaného KUSK dne 28. 3. 2018 pod SZ_023459/2018/KUSK, č.j. 023459/2018/KUSK (evidováno na Obecním úřadu pod č. j. 173/18/OU dne 4. 4. 2018) s vysvětlením, že se jedná o lokality již převzaté z platného územního plánu, a pro dosažení jediného technicky i majetkově nalezeného řešení veřejné komunikace, významné pro dopravní obsluhu existující i navrhované zástavby.

Krajský úřad Středočeského kraje odpověděl na tuto žádost pod č. j. 137756/2018/KUSK, spisová značka SZ_137756/2018/KUSK dne 27. 11. 2018; spis je veden Obecním úřadem Krňany pod č. j. 560/18/OU ze dne 3. 12. 2018. KUSK tímto stanoviskem vydal změnu stanoviska předchozího výše jmenovaného, a to takovou, že souhlasí s nezemědělským využitím lokalit uvedených v tabulce „Vyhodnocení záborů ZPF, k. ú. Krňany“, a to lokalit označených K20, K21, K22, K23 a K48, přičemž konstatoval, že část záboru lokality K23 byla prostorově upravena, a u lokality K48 souhlasil, neboť byl na základě platného územního plánu vydán stavebním úřadem souhlas pro výstavbu rodinného domu.

Ad 3 - v lokalitě 9 a 10 Teletín snížit rozlohu zastavitelného území nejjednodušším zarovnáním hranic zastavěného území:

Požadavku bylo vyhověno. Lokalita L9 byla zcela vyloučena s ohledem na její bezprostřední sousedství s navrhovanou budoucí čistírnou odpadních vod, kterou je nutno situovat dle terénní konfigurace a dalších technických požadavků v navržení místě. Tvar lokality L10 byl upraven.

Ad 4 – Podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech preferují ochranu přírody a krajiny a zajištění klidu (původní název oblast klidu), což v důsledku původně znamenalo v textu vyhlášky o oblasti klidu vyloučení jakékoliv zástavby individuální i hromadné rekreace a - což však v ustanovení vyhlášky o oblasti klidu jmenovitě uvedeno nebylo – vyloučení zátěže území, která by narůstala v důsledku vzniku nových lokalit rodinných domů a přinášela by i nárůst osobní automobilové dopravy. Od doby, kdy byla vyhláška zpracována a vydána, nejen že nárůst individuální osobní automobilové dopravy (zřejmě i proti tehdejší předpokladům pohybů) významně narostl, ale vzrostl i tlak na výstavbu rodinných domů v kvalitní poměrně zachovalé přírodě v relativní blízkosti Prahy, ke kterému pomohla i spekulace, že pozemky budou hodnotou stále narůstat, zejména s vybudováním D3, která je zpřístupní vozidlem z Prahy za několik minut. Vlastníci pozemků i spekulanti na trhu s nemovitostmi začali využívat nedostatek vyhlášky o oblasti klidu, která nevylučovala zástavbu rodinnými domy tak, jak to učinila se zástavbou objektů pro individuální rekreaci, a současně využili nedostatečnou legislativu, která umožnila obecní samosprávě udělovat souhlas s umístěním zastavitelných ploch pro rodinné domy prakticky tam, kde si o to vlastníci zažádali (a změnu obci zaplatili). Pochybení v této situaci bylo začátkem nového tisíciletí i na straně Krajského úřadu Středočeského kraje, že dostatečně tyto snahy o vznik množství nových zastavitelných ploch nezamítal s ohledem na potřebu ochrany krajiny a zemědělského půdního fondu. Tak bylo, zejména mnohdy z hlediska urbanistických zásad tvorby sídel a ochrany krajiny, nepochopitelnými změnami územního plánu dosaženo v předmětném území značného nárůstu nových zastavitelných ploch pro zástavbu rodinnými domy (i přes to, že zastavitelné plochy dříve připuštěné nebyly využity a vyčerpány), která však nebyla příliš naplňována, neboť nastala ekonomická recese a také výstavba dálnice D3 byla odložena. Vlastníci nabyli dojmu, že v místech, kde územní plán Krňany situoval zastavitelné plochy, je nelze změnit zpět na nezastavitelné, a že když požádají o změnu územního plánu z polností na zastavitelnou plochu, že jim bude bez problémů vyhověno. To vše byly tendence vystupující proti statutu zachování řešeného území jako nerozvojového se zvýšenou ochranou proti zátěžím způsobovaným nárůstem sídlící populace. Změny č. 1 a 2 v součtu s nevyčerpanými zastavitelnými plochami územního plánu z roku 2002 znamenaly rozsáhlý nárůst zástavby v nevhodných místech z hlediska ochrany krajiny a logiky rozvoje sídel a rovněž z hlediska možného nárůstu populace za předpokladu využití všech zastavitelných ploch, navíc dosud bez jakéhokoliv zajištění základních sítí technické infrastruktury vyjma rozvodu elektrické energie, bez staveb občanské vybavenosti pro tento nárůst populace (místní školství, zdravotnictví, sociální služby, obchod), a bez kvalitní a bezpečné dopravní sítě nadřazených i místních komunikací. Z tohoto pohledu byl zcela na místě zásah Krajského úřadu Středočeského kraje, který při společném jednání stanovil přehodnocení návrhu územního plánu, zejména zastavitelných ploch. Byla proto vložena fáze, kdy každá zastavitelná plocha byla z hlediska urbanistického – funkčního a prostorového, z hlediska ochrany krajiny a krajinného rázu, a i z hlediska důsledků pro obec, pokud dříve povolené plochy vyloučí, pečlivě hodnocena. Rozsah zastavitelných ploch byl redukován a s opraveným návrhem následně Krajský úřad souhlasil a povolil jeho veřejné projednávání.

S ohledem na to, aby nový územní plán Krřany byl v souladu s požadavky vyhlášky o oblasti klidu, a napravil pochybení změn předchozího územního plánu, který vyhlášku nerespektoval, byla upravena textová i grafická část. Územní plán nepřipouští vznik nových ploch pro rodinnou rekreaci, a stávající plochy i stavby textovými regulativy omezuje. Zastavitelné plochy pro bydlení nevylučuje, ale preferuje využití zastavěného území před nárůstem nových zastavitelných ploch, které redukuje včetně ploch, které byly již dříve připuštěny, avšak s očekáváním výhodného prodeje zastavěny od roku 2002 či od doby změn územního plánu (2009 a 2011) nebyly. Teprve ve chvíli, když vešlo ve známost, že budou plochy redukovány, vznikla u některých vlastníků aktivita, aby získali ještě v době platnosti územního plánu z roku 2002 ve znění změn stavební povolení, nebo alespoň mohli vykázat, že vynaložili prostředky do přípravy výstavby.

Lze konstatovat, že návrh územního plánu s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech stanovil odpovídající podmínky tak, aby již nedocházelo k pochybením v koncepci uspořádání krajiny (například stanovil konkrétní podrobnější regulaci ploch v přírodním parku s ohledem na ochranu a nenarušení krajinného rázu, ve které bylo prostorové členění ploch nastaveno tak, aby respektovalo měřítko a charakter okolní krajiny, příznivé členění krajiny dřevinnými porosty, situování liniových prvků zeleně apod.). Je však na místě zde konstatovat i to, že v řadě případů již k poměrně závažnému narušení krajinného rázu došlo v minulosti realizací staveb individuální rekreace a v současnosti rodinných domů (například dle změny č. 1 i 2) v pohledově exponovaných otevřených vyvýšených polohách mimo oblast bezprostřední návaznosti na historicky vzniklá sídla nebo bez zřetele na ucelený tvar těchto sídel, i situováním dominantních prvků nadřazené elektrizační soustavy, která v minulosti velmi významně ovlivnila krajinný ráz stožary situovanými uprostřed krajiny i širokými obnovovanými průseky v lesích pod trasou.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

07. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje, IDDS: keebyyf

08. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor školství, mládeže a sportu, IDDS: keebyyf

Koordinované stanovisko KÚSK neobsahovalo stanovisko či požadavky jmenovaných odborů.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

09. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: keebyyf

Koordinované stanovisko KÚSK stanovisko jmenovaného odboru obsahovalo, viz výše.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

10. Městský úřad Benešov, Odbor dopravy a správních agend, Masarykovo náměstí č. p. 100, 256 01 Benešov

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

11. Městský úřad Benešov, Odbor sociálních věcí a zdravotnictví, Masarykovo náměstí č. p. 226, 256 01 Benešov

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

12. Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a ÚP, silniční správní úřad, Masarykovo náměstí č. p. 100, 256 01 Benešov

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

13. Městský úřad Benešov, Odbor školství, kultury a sportu, Masarykovo náměstí č. p. 100, 256 01 Benešov

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

14. Městský úřad Benešov, Odbor financí a majetku, památková péče, Masarykovo náměstí č. p. 100, 256 01 Benešov

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

15. Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, Masarykovo nám. č. p. 100, 256 01 Benešov

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

16. Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, Masarykovo nám. č. p. 100, 256 01 Benešov

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

17. Ministerstvo dopravy a spojů ČR, Odbor infrastruktury a územního plánu, IDDS: n75aa3yyf

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Vyzvaný – název, adresa dle odpovědi:

Ministerstvo dopravy, Odbor infrastruktury a územního plánu, Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, PO BOX 9, 110 15 Praha 1

Vyzvaný odpověděl pod spisovou značkou, č. j., dne: 173/2018-910-UPR/2, dne 3. 4. 2018

Vyzvaný odpověděl prostřednictvím úřední osoby - jméno, kontakt:

Ing. Alena Tesařová, +420 225 131 660

Pořizovatel obdržel a vede odpověď pod spisovou značkou, dne: 164/18/OU (9IN_2018_Ministerstvo dopravy), dne 3. 4. 2018.

Úplné znění nebo významná část odpovědi: Souhlasí a neuplatňuje požadavky.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele: -.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

18. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, IDDS: bxtaaw4

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Vyzvaný – název, adresa dle odpovědi:

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1.

Vyzvaný odpověděl pod spisovou značkou, č. j., dne: MPO 13120/2018, dne 20. 2. 2018

Vyzvaný odpověděl prostřednictvím úřední osoby - jméno, kontakt:

RNDr. Zdeněk Tomáš, +420 224 853 468, tomas@mpo.cz

Pořizovatel obdržel a vede odpověď pod spisovou značkou, dne: 104/18/OU (2IN_2018_Min. průmyslu a obchodu), dne 21. 2. 2018.

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

Požaduje opravit nepřesnost v zákresu dobývacího prostoru č. 71098

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele: zákres bude opraven.

Stanovisko zhotovitele návrhu územního plánu: zákres hranic byl původně převzat z ÚAP. Na základě upozornění byl opraven dle map Surovinového informačního systému (SURIS).

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

19. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Odbor správy majetku, IDDS: 2dtai5u

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Vyzvaný – název, adresa dle odpovědi:

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, odbor správy majetku, oddělení správy nemovitého majetku, Na Baních 1535, 150 00 Praha 5 - Zbraslav.

Vyzvaný odpověděl pod spisovou značkou, č. j., dne: KRPS-50867-1/ČJ-2018-0100MN, dne 13. 3. 2018

Vyzvaný odpověděl prostřednictvím úřední osoby - jméno, kontakt:

N. Kalašová, +420 974 861 940, e-mail: krps.osm.osnm@pcr.cz

Pořizovatel obdržel a vede odpověď pod spisovou značkou, dne: 141/18/OU (8IN_2018_Policie ČR), dne 14. 3. 2018.

Úplné znění nebo významná část odpovědi: Není připomínka.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele: -.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

20. Ministerstvo obrany ČR, sekce ekonomická a majetková, IDDS: hjyaavk

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

21. Vojenská ubytovací a stavební správa Pardubice, Teplého č. p. 1899, 530 02 Pardubice 12

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

22. Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Hradební č. p. 12/772, 110 15, PO BOX 3 - Praha 1

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

23. Obvodní báňský úřad v Kladně, pracoviště Praha, PO BOX 31, IDDS: rn6aas6

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

24. Policie ČR, Správa Středočeského kraje, dopravní inspektorát, IDDS: 2dtai5u

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

25. Městský úřad Týnec nad Sázavou, K Nákli 404, 257 41 Týnec nad Sázavou, Odbor výstavby, IDDS: vrpbfxs

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

26. Česká státní energetická inspekce, územní inspektorát Praha, Legerova č. p. 49, 120 00 Praha 2

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

27. Ministerstvo dopravy a spojů ČR, Český telekomunikační úřad, Klimentská 27, 225 02 Praha 1

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

28. Centrum dopravního výzkumu, IDDS: pzkgw87

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

29. O2 Czech Republic, a.s., IDDS: d79ch2h

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Vyzvaný – název, adresa dle odpovědi:

O2 Czech Republic, a.s., Za Brumlovkou 266/2, 140 22 Praha 4 Michle

Vyzvaný odpověděl pod spisovou značkou, č. j., dne: p/1802175778/2018, 6. 3. 2018

Vyzvaný odpověděl prostřednictvím úřední osoby - jméno, kontakt:

Veronika Lapská, telefon neuveden, e-mail: veronika.lapska@o2.cz

Pořizovatel obdržel a vede odpověď pod spisovou značkou, dne: 111/18/OU (3IN_2018-O2), dne 22. 2. 2018

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

Vráceno vyzvaným bez prostudování a posouzení, s požadavkem kontaktování nového příjemce: CETIN, Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3 Žižkov, IDDS: qa7425t.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Nový kontakt uvedený v odpovědi byl dotázán písemně dne 28. 2. 2018, a do ukončení vyhodnocení veřejného projednání neodpověděl.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

30. Telefónica O2 Czech Republic, Olšanská č. p. 2681/6, 130 84 Praha 3

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

31. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

32. RWE Distribuční služby, s.r.o., IDDS: jnyjs6

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Vyzvaný – název, adresa dle odpovědi:

GasNet, člen Innogy, s.r.o., Klášská 940/96, 401 17 Ústí nad Labem - město

Vyzvaný odpověděl pod spisovou značkou, č. j., dne: 5001677055 dne 27. 2. 2018

Vyzvaný odpověděl prostřednictvím úřední osoby - jméno, kontakt:

Ing. Karel Petřík, +420 495 563 931, karel.petrik@innogy.com

Pořizovatel obdržel a vede odpověď pod spisovou značkou, dne: 124/18/OU (6IN_2018_GasNet), dne 1. 3. 2018.

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

Nemá k územně plánovací dokumentaci připomínky. V území se nenacházejí plynárenská zařízení v naší správě.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele: -.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

33. Ředitelství silnic a dálnic ČR, IDDS: zjq4rhz

34. Ředitelství silnic a dálnic, oddělení výstavby a územního plánu, Čerčanská č. p. 2023/12, 140 00 Praha 4

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

35. Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, IDDS: a6ejgmx

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

36. Správa a údržba silnic Benešov, Křížíkova č. p. 1351, 256 18 Benešov

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

37. Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, IDDS: gg4t8hf

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018 (13. 2. 2018?)

Vyzvaný – název, adresa dle odpovědi:

Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5

Vyzvaný odpověděl pod spisovou značkou, č. j., dne: 17709/2018-242-Št, dne 29. 3. 2018

Vyzvaný odpověděl prostřednictvím úřední osoby - jméno, kontakt:

Ing. Martina Štětínová, + 420 257 099 111

Pořizovatel obdržel a vede odpověď pod spisovou značkou, dne: 165/18/OU (10IN_2018 – Povodí Vltavy), dne 3. 4. 2018.

Poznámka pořizovatele: v textu stanoviska se objevuje, že vyzvaný má připomínky k návrhu územního plánu Bílkovice. Jedná se zřejmě o přepis. Posuzován je územní plán Krřany.

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

Bude respektována nezastavitelnost manipulačního pruhu 6 m podél vodních toků za účelem správy a údržby toku (§ 49 a 67 vodního zákona).

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Jedná se o zákonné ustanovení, o kterém územní plán v textové části nerozhoduje. V pruhu 10 m, 8 m, respektive 6 m podél vodních toků není navržena žádná nová zastavitelná plocha (vyjma ploch staveb a zařízení vázaných na vodní tok, například čistírna odpadních vod). V textu regulativů byla nezastavitelnost pruhu o šířích dle vodního zákona i přes povinnost dodržovat zákonná ustanovení vodního zákona přesto doplněna, a to pro případ posuzování žádostí o změny staveb ve stávajících zastavěných územích, která v některých případech zasahují plochou s rozdílným způsobem využití až k vodnímu toku, nebo pokud vodní tok zastavěnou plochou prochází. Text je rovněž obsažen v odůvodnění územního plánu, kapitola E.6.2., v části Vodní toky a vodní hospodářství.

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

V textové části územního plánu bude uvedeno zařazení vodního toku Sázava a Třebová mezi kaprové vody dle Nařízení vlády č. 71/2003 Sb.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Text je obsažen v odůvodnění územního plánu, kapitola E.6.2., v části Vodní toky a vodní hospodářství.

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

V grafické části budou vyznačena stanovená záplavová území vodních toků. V záplavových územích nebudou umístována žádná nová stavby.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Záplavová území jsou v grafické části vyznačena, pokud jsou pro toky stanoveny; nové plochy umožňující stavby v záplavových územích nejsou navrženy. Připomínky jsou splněny.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

38. Muzeum Podblanicka, příspěvková organizace, pracoviště Benešov, IDDS: htzk6dj

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Vyzvaný – název, adresa dle odpovědi:

Muzeum Podblanicka, příspěvková organizace Středočeského kraje, Zámek 1, 258 01 Vlašim

Vyzvaný odpověděl pod spisovou značkou, č. j., dne: 31/2018, dne 27. 2. 2018

Vyzvaný odpověděl prostřednictvím úřední osoby - jméno, kontakt:

Bc. Darina Vnoučková, +420 734 445 654, e-mail: muzeum.archeolog@gmail.com

Pořizovatel obdržel a vede odpověď pod spisovou značkou, dne: 125/18/OU (7IN_2018_Muzeum Podblanicka), dne 1. 3. 2018.

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

Požaduje ochranu dosud neprozkoumané nemovité památky s pracovním názvem „Třeblová - hradiště“, nacházející se na p. p. č. 332, k. ú. Rabyně (souřadnice 49.8198672N, 14.4439507E). Jedná se patrně o strážný hrádek, jehož val a příkop byly v roce 1965 kresebně dokumentovány. Je perspektivní lokalitou pro archeologický výzkum, který jistě přinese závažná zjištění o historii této památky.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Zmíněná památka v k. ú. Rabyně se nenachází v hranicích území řešeného územním plánem Krřany. Zákres lokality byl přesto proveden.

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

Požaduje ochranu pozůstatků vrcholně středověké tvrze zvané „Kročákov“ u bývalého statku Kročákov, p. p. č. 666/1, k. ú. Teletín (souřadnice 49.8290365N, 14.4585642E), která byla v nedávné době v menší míře archeologicky zkoumána.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Doplněno do textové i grafické části územního plánu.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

39. Národní památkový ústav, IDDS: 2cy8h6t

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

40. Národní památkový ústav, Územní odborné pracoviště středních Čech v Praze, odbor péče o památkový fond, IDDS: 2cy8h6t

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

41. Okresní sdružení ČSOP Benešov, Pláteníkova č. p. 264, 258 01 Vlašim

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Vyzvaný – název, adresa dle odpovědi:

Český svaz ochránců přírody, Okresní sdružení ČSOP Benešov, Pláteníkova č. p. 264, 258 01 Vlašim

Vyzvaný odpověděl pod spisovou značkou, č. j., dne: 143-4286/18, 15. 2. 2018

Vyzvaný odpověděl prostřednictvím úřední osoby - jméno, kontakt:

Pašek, + 420 602 665 407, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede odpověď pod spisovou značkou, dne: 98/18/OU (1IN_CJ098_18_OU – ČSOP Benešov), dne 15. 2. 2018

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

Přípomínka č. 1: Požadujeme, aby izočáry hranic mezi oblastmi podlimitní a nadlimitní úrovně hluku vyznačené v územním plánu byly aktualizovány tak, aby odrážely plánované hodnoty zvýšeného provozu po dokončení dálnice D3 a přeložky II/106.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Jako součást přípravných prací bezprostředně před zpracováním návrhu nového územního plánu bylo provedeno v řešeném území na stanovených několika místech sčítání automobilové dopravy, a následně mj. provedeny výpočty zatížení komunikačního systému po zprovoznění D3. Výpočty řádově potvrdily výpočty obsažené v dokumentech zpracovaných investorem D3 (EIA, aj.). Na základě těchto výpočtů byla pořízena k území řešenému územním plánem Krřany hluková studie, která digitálním modelováním dle maximálních zjištěných hodnot intenzit automobilové dopravy, nivelety komunikací a morfologie okolního terénu stanovila rozhraní mezi limitním a nadlimitním zatížením okolí komunikací ve dne a v noci. Toto zjištění bylo použito a zaneseno formou izolinií do návrhu územního plánu a je obsaženo v hlavním a

v koordinačním výkrese. Izolinie sloužily jako podklad pro situování ploch s rozdílným způsobem využití. V textu územního plánu je k izoliniím vztažena podmínka regulace, zpřísňující současné platné hygienické předpisy. Izolinie ve výkresové části a textu návrhu územního plánu je obdobou omezující čáry a textového regulativu obsaženého v územním plánu z roku 2002, a průběh izolinie aktualizuje. Návrh územního plánu tedy obsahuje plnění požadované v připomínce. Studie s výpočty intenzit automobilové dopravy a hluková studie je k dispozici v archivu Obecního úřadu. Požadavku je vyhověno.

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

Připomínka č. 2: podél stávající trasy komunikace II/106 i podél její přeložky požaduje v pásu širokém 20 m změnu ploch zeleně ZN na plochu ZK nebo rozšíření plochy ZK na šířku 20 m, umožňující situovat široký pás vzrostlých dřevin a křovin pro pohlcování prachu, emisí a hluku z automobilové dopravy.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Součástí ochrany přírody a krajiny je i ochrana zemědělského půdního fondu jako základního přírodního bohatství ve smyslu zákona o ochraně ZPF. Územní plán původně obsahoval podél komunikace II/106 a její přeložky větší i širší rozsah pásů ploch ZK, avšak návrh těchto ploch v územním plánu vyžaduje souhlas se zábořem zemědělského půdního fondu, která dosahuje kolem uvedené komunikace a zejména její přeložky nejkvalitnějších bonit (podél přeložky chráněné bonity I. a II. třídy, jejichž zábor zákon vylučuje, pokud by jiný veřejný zájem výrazně nepřevažuje veřejný zájem ochrany zemědělské půdy). K takovému situování ploch ZK neudělil souhlas Krajský úřad Středočeského kraje s poukazem na ustanovení výše uvedeného zákona § 4, a plochy ZK byly v návrhu územního plánu pro veřejné projednání změněny na ZN, které odnětí ze ZPF nevyžadují. Regulativy plochy ZN byly z důvodu umožnění situování pásu dřevin a stromů podél komunikací doplněny o přípustné využití, umožňující liniové porosty dřevin a stromořadí podél cest a komunikací, šíře pásu nebyla stanovena nebo omezena. Přípustné využití rovněž umožňuje výsadbu dřevinné zeleně charakteru lesních porostů u pozemků horších bonit (bonitní třída 3 – 5). V místech existujících i navržených svahů (zářezů nebo násypů), které jsou kolem komunikace i její přeložky obvyklé, může být do vzdálenosti 20 m od vozovky dřevinná zeleň v souladu s návrhem územního plánu realizována. Dřevinná zeleň zde může být vysazena, nebo může vzniknout samovolně, pokud nebudou luční porosty sečeny. Pořizovatel má za to, že meritů připomínky je vyhověno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

42. Svaz ochrany přírody a krajiny ČR o. s., Světlá č. p. 3, 257 06 Louňovice pod Bláníkem

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

43. Český svaz ochránců přírody, Pláteníkova č. p. 264, 258 01 Vlašim

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele: Vyzvaný stanovisko uplatnil, viz výše ad č. 41.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

44. NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., IDDS: 5ec62h6

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

45. Vodohospodářská společnost Benešov, s.r.o., IDDS: ts2a5gr

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

46. Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková MO, Oddělení ochrany územních zájmů Praha, IDDS: hjyaavk

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 5. 8. 2015

Vyzvaný – název, adresa dle odpovědi:

Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6.

Vyzvaný odpověděl pod spisovou značkou, č. j., dne: 100362/2018-1150-0ÚZ-PHA, 22. 2. 2018

Vyzvaný odpověděl prostřednictvím úřední osoby - jméno, kontakt:

Jaroslav Janoušek, + 420 973 206 238, + 420 973 206 246, e-mail neuveden

Pořizovatel obdržel a vede odpověď pod spisovou značkou, dne: 114/18/OU (5IN_2018_Min. obrany ČR – sekce nakládání s majetkem), dne 26. 2. 2018

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

Souhlasí.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele: -.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

47. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, IDDS: wx98b5p

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

48. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kutná Hora, IDDS: z49per3

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

49. Lesy České republiky, s. p., IDDS: e8jcfsn

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

50. Lesy České republiky, s. p., Lesní závod Konopiště, IDDS: e8jcfsn

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018.

Vyzvaný – název, adresa dle odpovědi:

Lesy České republiky, lesní závod Konopiště, Konopiště 12, 26 01 Benešov

Vyzvaný odpověděl pod spisovou značkou, č. j., dne: LCR006/00R208/2018, 3. 4. 2018

Vyzvaný odpověděl prostřednictvím úřední osoby - jméno, kontakt:

Daniela Kramárová, + 420 956 266 116, + 420 724 523 359, e-mail daniela.kramarova@lesy.cz

Pořizovatel obdržel a vede odpověď pod spisovou značkou, dne: 202/18/OU (12IN_2018_Lesy ČR), dne 4. 4. 2018

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

Návrh akceptuje naše požadavky, vydané stanovisky ze dne 11. 7. 2011, 2. 1. 2012, a 13. 8. 2012.

Pokládáme za potřebné tyto požadavky připomenout:

- realizaci návrhu nedojde k záboru pozemků, určených k plnění funkcí lesa (dále **PUPFL**),
- pozemky, které jsou součástí **PUPFL**, nebudou zahrnuty do území s jiným využitím, než **PUPFL**,
- výstavba nových objektů bude situována mimo ochranné pásmo lesa (tj. ve vzdálenosti větší než 50 m

- od hranice s lesními pozemky),
- nedojde k zamezení nebo omezení přístupů do lesních porostů,
- zpřístupnění nově budovaných objektů nebude řešeno přes PUPFL,
- trasy inženýrských sítí budou vedeny mimo PUPFL,
- lesní pozemky nebudou využívány ke zpřístupnění trvale obydlených objektů,
- plochy pod rekreačními objekty na lesních pozemcích s právem hospodařit LČR nebudou navrhovány k trvalému odnětí z PUPFL.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele: -.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

51. Lesy České Republiky, s. p., Správa toků - oblast povodí Vltavy, IDDS: e8jcfsn

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

52. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IDDS: 96vaa2e

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

53. Česká Pošta, s. p., Obvod Benešov u Prahy, IDDS: kr7cdry

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Vyzvaný – název, adresa dle odpovědi:

Česká pošta, s. p., Politických vězňů 909/4, Praha 1, adresa pro zasílání korespondence: Česká pošta, s. p., Senovážné náměstí 240/1, 370 81 České Budějovice.

Vyzvaný odpověděl pod spisovou značkou, č. j., dne: ČP/25321/2018/PČJZ, 22. 2. 2018

Vyzvaný odpověděl prostřednictvím úřední osoby - jméno, kontakt:

Ing. Hana Mikešová + 420 733 611 358, mikesova.hana@cpost.cz

Pořizovatel obdržel a vede odpověď pod spisovou značkou, dne: 112/18/OU (4IN_2018_Česká pošta), dne 22. 2. 2018

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

Vzhledem k tomu, že v daném území nemá Česká pošta, s. p., vlastní nemovité věci, předpokládáme, že uvedené oznámení je určeno správcí optických kabelů. České poště, s. p., uvedené oznámení nenáleží.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bez požadavku.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

54. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

55. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

56. Radiokomunikace a.s., U Nákladového nádraží č. p. 3144, 130 00 Praha 3

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

57. Státní úřad inspekce práce, Oblastní inspektorát práce pro Středočeský kraj, IDDS: nhtefdc

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

58. Technické služby Benešov, s. r.o., IDDS: 4uf6i4g

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Stanovisko bylo možno uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 4. 4. 2018 včetně. Stanovisko nebylo v této lhůtě, ani po ní, uplatněno.

SOUSEDNÍ OBCE

Vyzvaný – pořadové číslo, název, a adresa dle rozdělovníku oznámení:

01. Obec Hradištko, Obecní úřad Hradištko, Hradištko 1, 252 09 Hradištko, IDDS: fxtbd3h
02. Jílové u Prahy, Městský úřad Jílové u Prahy, Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy, IDDS: bmwb8if
03. Kamenný Přívoz, Obecní úřad Kamenný Přívoz, č. p. 285, 252 82 Kamenný Přívoz, IDDS: -
04. Lešany, Obecní úřad Lešany, Lešany 23, 257 44 Netvořice, IDDS: -
05. Netvořice, Úřad městysu Netvořice, Mírové náměstí 19, 257 44 Netvořice, IDDS: jgzatu8
06. Vysoký Újezd, Obecní úřad Vysoký Újezd 25, 257 44 Netvořice, IDDS: sk9bztb
07. Rabyně, Obecní úřad Rabyně, Blaženice 16, 257 44 Netvořice, IDDS: 47uaqam
08. Štěchovice, Úřad městysu Štěchovice, Hlavní 3, 252 07 Štěchovice, IDDS: i5tbbbm

Vyzvaný oznámení obdržel dne: 31. 1. 2018

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Sousední obce nezaslaly k návrhu územního plánu Krřany žádné písemné dokumenty.

PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY A NÁMITKY FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB
NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU KRŘANY

Osoba uplatňující námitku:

MCP Michael Hecko, Myroslava Hetsko

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Babická 2341/5, Chodov, 149 00 Praha 4, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 151/18/OU (1MP_2018_M. Hecko, M. Hetsko), dne 26. 3. 2018. Námitka byla podána včas a s náležitostími předepsanými v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Nesouhlasíme s navrženým využitím pozemku 237/8 v k.ú. Třebsín, jehož jsme vlastníky, jako **ZS - zemědělské plochy - zahrady a sady**. Tento pozemek používáme k rodinné rekreaci a navržené využití by nás v tomto využití omezilo, a to zejména v tom smyslu, že by de facto zamezilo možnosti zrekonstruovat, resp. zvětšit rekreační objekt, který se na pozemku nachází. Z tohoto důvodu **požadujeme klasifikaci pozemku 237/8 jako „RI - plochy rekreace“**, což bude zároveň v souladu s jeho skutečným využitím.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá

Odůvodnění: Pozemek č. parc. 237/8, k. ú. Třebsín, je v katastru nemovitostí veden jako zahrada, ve které je v pozemkové mapě vymezen pozemek č. parc. stavební 74, v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 28 m², - existující stavba pro rekreaci, č. ev. 64. Stavba byla dodatečně kolaudována Odborem výstavby a územního plánování ONV Praha - západ č.j. 328/2-0145/78 dne 30. 4. 1978 jako dřevěná chata z kulatiny – srub, o půdorysných rozměrech 5 x 7 m (zastavěná plocha 35 m². Zákres v KN neodpovídá tedy rozměrům potvrzeným v příloze dodatečné kolaudace.

Pozemky č. parc. 237/8 i č. parc. 74, k. ú. Třebsín, jsou celou plochou v pásmu 50 m od okraje lesa, pozemek č. parc. 74 je od hranice lesa vzdálen 2,86 m. Stanoviskem dotčeného orgánu Lesy České republiky, s. p., bylo uloženo (viz poslední vyjádření č.j. LCR006/00R208/2018 ze dne 3. 4. 2018), že výstavba nových objektů bude situována mimo ochranné pásmo lesa, tj. ve vzdálenosti větší než 50 m od hranice s lesními pozemky.

Vyhláška č. 140/1998 Sb., o oblasti klidu Střed Čech (dnes o přírodním parku Střed Čech) vylučuje na území přírodního parku, kam předmětné pozemky celou rozlohou spadají, výstavbu objektů individuální i hromadné rekreace. Důvodem předmětného ustanovení vyhlášky byla nezbytnost ochrany území vylučující nárůst nežádoucího zatížení přírody a krajiny, celistvosti nezastavěných ploch přírody a krajiny, změny krajinného rázu (charakteru volné krajiny), již dříve negativně poznamenaného stavu neřízenou rozptýlenou výstavbou chatových osad, shluků několika chat nebo i samostatných objektů chat, respektive objektů individuální rekreace ve volné přírodě; objekt individuální rekreace je navíc v současné době dle ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, § 2b) definován jako stavba až o dvou nadzemních podlažích, jednom podzemním podlaží a podkroví, což je prakticky stejná definice jako u rodinného domu, a stávající drobné přízemní chaty by bylo možno za předpokladu jejich přítomnosti v ploše rekreace přestavět v krajině na stavby o parametrech rodinného domu.

Základní podmínkou územního plánování, která je v současnosti vyžadována nadřazenou platnou územně plánovací dokumentací (Politikou územního rozvoje ve znění 1. aktualizace, a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění) je preference využívání zastavěného území sídla před situováním nových zastavitelných ploch, před výstavbou ve volné krajině, a dále ochrana celistvosti krajiny; v souladu s těmito požadavky je přípustná dostavba a přestavba uvnitř zastavěných území, případně umírněný rozvoj existujících historicky vzniklých sídel souměrně a uceleně kolem historického jádra pokud možno s jeho ponecháním v těžišti zástavby sídla, a nezbytné vyloučení situování nových zastavitelných ploch a staveb včetně zhodnocování (plošného a prostorového rozšiřování) existujících staveb ve volné krajině. Výstavba samostatných objektů či několika objektů na vymezených pozemcích mimo sídlo ve volné krajině, pokud pomineme jiné kvalitativní dopady, vždy mění kvalitu krajinného rázu, vnímání volné krajiny. Uvedené požadavky jsou současně základními urbanistickými principy, které je nutno územním plánem v řešeném území respektovat a zabezpečit.

Dle dosud platného územního plánu z roku 2002, ve znění změn, se jedná v případě jmenovaných pozemků o samostatnou stávající plochu rekreační zóna – chatová zástavba. V této ploše je dle obecně závazné vyhlášky obce Krřany č. 1/2002, kterou se vyhláší závazná část územního plánu Krřany, vyloučena výstavba nových rekreačních objektů včetně dostavby volných proluk v rekreační zástavbě, a u stávajících objektů jsou umožněny pouze udržovací práce a dílčí stavební úpravy, při nichž bude zachováno stávající plošné a objemové vymezení staveb – jako objekty přízemní s případným podkrovím a sedlovou střechou.

Návrh územního plánu Krřany nestanovuje nové plochy pro rodinnou rekreaci. Návrh územního plánu Krřany s ohledem na vše výše uvedené vymezil z pozemku č. parc. 237/8 i č. parc. 74, k. ú. Třebšín, pro zachování stavby uvedené v KN jako stavby pro rekreaci, prostor o výměře plochy 200 m² včetně stavby v této ploše, a to z důvodu, aby u existující stavby, pokud byla řádně povolena a kolaudována, bylo možno připustit ve smyslu požadavků na ochranu krajiny a regulativů nového územního plánu pouze vnitřní úpravy dispozice při zachování stavby o dosavadních půdorysných i prostorových parametrech; v případě, že by objekt nebyl vybaven základním hygienickým vybavením (WC, sprcha), připouští nový územní plán rozměrově stanovenou přístavbu o maximálně 6 m² hrubé podlažní plochy včetně svislých obvodových stěn, sloužící výhradně k umístění jmenovaného chybějícího hygienického vybavení. Plocha RI byla nově vymezena o výměře 450 m², což však požadavek na zvětšení půdorysu stávajícího objektu nepřipouští, pouze zvětšuje plochu kolem objektu pro rekreační využití. Ve zbývající části pozemku potvrzuje návrh územního plánu zahradu v souladu se stavem zaznamenaným v katastru nemovitostí a s účelem, kterým je dnes pozemek užíván.

Tímto v odstavci výše stanoveným způsobem regulace se nemění podmínky dosavadního povoleného užívání pozemku a stavby na něm, vyjma umožnění vybavení objektu hygienickým zázemím, takže vlastník není ve stávajícím dosavadním využití ani dosavadním možném využití svého pozemku, a tedy na svých právech omezen nebo krácen, a současně budou plněny veškeré celospolečensky oprávněné a právně stanovené požadavky na ochranu přírody a krajiny přírodního parku Střed Čech. Na požadavek umožnění situování objektu pro rodinnou rekreaci ve smyslu jeho definice dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., není právní nárok. S ohledem na výše uvedené bylo rozhodnuto tak, jak výše uvedeno.

Osoba uplatňující námitku:

Advokátní kancelář Lžičář & Lžičář

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Sokolovská 24/37, 186 00 Praha 8 – Karlín, telefon +420 222 325 340, +420 222 325 334, e-mail: lzicar@iol.cz,

Advokátní kancelář osobou JUDr. Josefa Lžičáře a Mgr. Jana Lžičáře zastupuje dle doložené kopie plné moci ze dne 19. 3. 2018 Ing. Tomáše Jaroslava Chrousta, bytem 29626 Meadowmist Way, Agoura Hills, CA 91301, Spojené státy americké.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 152/18/OU (2MP_2018_AK Lžičář (Chroustovi)), dne 26. 3. 2018. Námitka byla podána včas. Náležitosti předepsané v § 52 odst. (3) stavebního zákona podání obsahuje pouze neúplně, neboť § 52 odst. (3) ukládá uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Tato nedostatečnost však nebrání posouzení námitky.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

S navrhovaným územním plánem vlastníci pozemků č. parc. 177, 180/1, 180/2, 180/3, 181, 190/7, 190/8, 190/9, 190/14 nesouhlasí a pokládají za snahu poškozovat vlastnická práva, která byla řádně nabyta. Navrhovaný územní plán poškozují krajinný ráz, znevažuje scelování a vytváření územních celků již vytvořených a také řádně schválených. Stávající územní plán předpokládá, že pozemky vlastníků jsou stavebními pozemky, a to bylo také účelem při nabývání vlastnického práva, neboť na předmětných pozemcích je očekávána výstavba rodinných domů zapadajících do krajinného rázu.

Není možné ztratit se zřetele, že dne 11. 10. 2016 bylo vydáno územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků v k.ú. Třebšín, kterým bylo vytvořeno 8 pozemků, takže 1 pozemek (č. A8) bude umožňovat přístup ke dvěma vzniklým stavebním pozemkům (A1, A2) a dalších 5 samostatných stavebních pozemků (A3, A4, A5, A6, A7) budou samostatné stavební pozemky, které budou mít zajištěn přístup příslušající veřejné komunikaci.

Dle názoru vlastníků pozemku dochází navrhovaným postupem, tj. navrhovaným územním plánem – k zpochybňování a narušování důvěry občanů ve správnost předchozích rozhodnutí, dochází k zpochybňování právní jistoty, která je tmelem demokratického právního státu.

Ústava ČR a též i Listina základních práv a svobod chrání nedotknutelnost vlastnictví i práva nabytá v dobré víře. Jakékoliv kroky omezující vlastnická práva mohou být pouze výjimkou, neboť extenzivní zásady spočívající v porušování vlastnických práv jsou odsouzením hodná a připomínkou dob nedávno minulých (viz zákon č. 198/93 Sb.) o protiprávnosti komunistického režimu.

Vlastníci zakoupili pozemky koncem roku 2004. Žádost o zařazení do ÚP byla podána v roce 2006 a opětně 11.6.2008, kdy započala příprava I. změny ÚP. K změně ÚP došlo později a změna nabyla účinnosti 2. ledna 2010. Na jaře 2014 začaly přípravné práce s projektem zástaveb.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: Námitka se týká pozemku č. parc. 177, k. ú. Třebsín. Pozemek uvedeného čísla parcelního v předmětném území neexistuje. V území existují pozemky č. parc. 177/1 a 177/2, k. ú. Třebsín, které rozdělením jmenovaného pozemku vznikly. Tyto pozemky jsou návrhem územního plánu situovány v ploše smíšené obytné – venkovské. Text podané námítky neobsahuje odůvodnění, proč osoba uplatňující námitku s tímto využitím nesouhlasí. Ke změně návrhu využití není důvod. Pozemky jsou součástí zastavěného území obce a doplňují její ucelený tvar kolem historické středové návsi. Návrh využití v zásadě odpovídá územnímu plánu z roku 2002 ve znění jeho změn.

Námitka se dále týká pozemků č. parc. 180/1, 180/2, 180/3, 181, 190/7, 190/8, 190/9, 190/14, katastrální území za těmito pozemky neuvedeno, dle povahy námítky a vlastníka se jedná o katastrální území Třebsín. V současnosti se již o pozemky těchto čísel parcelních rovněž nejedná, pozemky byly přerozděleny, získaly jiná čísla parcelní nebo výměry a tvary. Vzhledem k tomu, že námitka obsahuje dřívější čísla parcelní, rovněž pro lepší orientaci v předchozích textech, jsou i v následném textu užívána předchozí čísla parcel.

V územním plánu z roku 2002 je území vymezené výše uvedenými pozemky situovány v ploše krajinná zeleň přírodní - lesy a kompaktní porosty, zeleň doprovodná a rozptýlená, a louky a pastviny. Plochu zeleně doprovodné a rozptýlené na východě pozemku je současně dle tohoto územního plánu interakčním prvkem zeleně územního systému ekologické stability. Část při jihozápadě plochy byla označena jako zahrada. V souladu s vyhláškou č. 140/1998 Sb., o oblasti klidu Střed Čech (dnes o přírodním parku Střed Čech) byla tímto návrhem využití ploch chráněna příroda a krajina a její hodnoty.

Územní plán z roku 2002 dané území tedy vedl jako území krajinné zóny přírodní, vytvářející dřevinnou zelení vhodný prostorový předěl mezi původní historickou zástavbou sídla Třebsín, vytvářející ucelený tvar kolem historického centra, a radiálním historicky živelně vzniklým urbanizovaným pásem vybíhajícím při veřejné cestě z roztroušené neuspořádané lokality Závist směrem východním Z hlediska základních urbanistických principů tvorby sídel a ochrany neporušené krajiny se jednalo o správné vyhodnocení stavu a požadavků na ochranu přírody a krajiny a krajinného rázu. Zásadním sdělením tohoto územního plánu bylo, že vyloučil další urbanisticky nevhodné pásové rozšiřování nekoncepční zástavby podél cesty, a z hlediska ochrany přírody a krajiny rozrůstání zástavby do stoupající stráně nad komunikací v pohledově exponovaném místě viditelném z blízkých i vzdálených pohledových stanovišť, které by bezpochybně bylo v krajině zásadním negativním zásahem do vzhledu krajiny a krajinného rázu.

Na části předmětného území pozemků výše uvedených čísel parcelních, byla však v roce 2010 změnou územního plánu č. 1 pod pořadovým číslem lokality 8a připuštěna změna územního plánu z roku 2002, umožňující využití krajinné zóny přírodní, na venkovské bydlení. Tuto změnu je nutno hodnotit z hlediska urbanistického rozvoje sídel a ochrany přírody a krajiny jako zásadně nežádoucí, popírající původní koncepci, jako pochybení v rozporu s ustanovením § 18 odst. (4) a § 55 odst. (4) stavebního zákona v platném znění, a v rozporu s vyhláškou č. 140/1998 Sb., o oblasti klidu Střed Čech. Změna byla povolena na zcela nevhodném území a i přes to, že nebyly vyčerpány plochy stanovené k nové zástavbě územním plánem z roku 2002 a nebyla prokázána potřeba nových zastavitelných ploch. Změna č. 1 / 8a nabyla účinnosti 2. 1. 2010, a po dobu 18 let nebyla plocha touto změnou vymezená využita a zástavbou naplněna.

Změna územního plánu č. 2 se předmětného území nedotýkala.

Při tvorbě nového územního plánu byl záměr zástavby předmětného území shledán v rozporu se schváleným Zadáním územního plánu, zejména požadovaným koncepčním řešením, kladoucím zvýšený důraz na ochranu přírody a krajiny a na nápravu pochybení proti zákonným ustanovením a pravidlům územního plánování při připuštění zástavby v lokalitách dle změn č. 1 a 2. Bylo konstatováno porušení § 18 odst. (4) a § 55 odst. (4) stavebního zákona v platném znění. Územní plánování dle § 18 odst. (3) musí sledovat nejen soukromé zájmy, ale i soulad s veřejnými obecně prospěšnými zájmy účelného využití a prostorového využití území, obsahujícími i ochranu krajiny. Bylo konstatováno, že nový územní plán není povinen respektovat funkční členění ploch územního plánu předchozího, zejména pokud byly stanoveny tak, že neodpovídají žádoucímu vhodnému a sledovanému rozvoji zástavby a ochraně přírodních hodnot, a navíc když po dobu cca téměř dvaceti let nebyly dosud naplněny.

Dřevinná zeleň v předmětném území je významným přírodním prvkem, který poskytuje ochranu a migrační prostor ekosystémům v obecně nebo zvláště chráněných dřevinách rostoucích mimo les. Tato zeleň je součástí interakčního prvku územního systému ekologické stability a základem pro významné biologické, krajinářsky – esteticky a ekologicky důvodné a potřebné dřevinné příčné propojení rozsáhlých lesních porostů Hradištského revíru a polesí V Kobylích drahách. V případě zeleně na předmětných pozemcích se jedná rovněž o základ prostorotvorné přírodní dřevinné kostry - předělu údolí, významného z hlediska krajinářské tvorby, vytvoření měřítka krajiny ponecháním a doplněním dřevinné prostorotvorné hmoty. Z urbanistického hlediska je zcela mylná myšlenka, že zástavba by vytvořila vhodné propojení zástavby Závisti a Třebsína. Obec Třebsín je samostatným drobným sídelním útvarům kolem historického jádra, a rozptýlená zástavba vznikla původně živelně historicky bez řízeného rozvoje v prostoru Závisti a Norbertinky není v žádném případě součástí tohoto sídla, ale osídlení na nepříliš urbanisticky ideálním místě kolem frekventované komunikace II/106 zejména jako negativní důsledek realizace výstavby dle změn č. 1 a 2 územního plánu z roku 2002. Celky zástavby obce Třebsína a Závisti musí být výrazně prostorově odděleny, pásové propojení obou sídel je urbanisticky nežádoucí a odporuje základním principům tvorby venkovské zástavby a ochrany krajinných hodnot. Jedná se o krajinný předěl mezi existující zástavbou a v případě, že by existovaly pozemky, které by byly oploceny, by vznikla bariéra vylučující průchodnost a propustnost krajiny.

V reakci na návrh územního plánu pro společné jednání vlastníků pozemků v území dle uplatněné námítky požádal o přeparcelaci, tj. o dělení a scelování pozemků; tomuto úkonu příslušný Městský úřad Týnec nad Sázavou, odbor výstavby, územní řízení zahájil pod č.j. MUTnS – 7399/2016, spisová zn. Výst.6944/2016/Ott ze dne 7. 9. 2016. Obec Krňany byla dle poučení oprávněna podat k tomuto návrhu dělení a scelování pozemků ve stanovené lhůtě námítky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce, a pod č. j. 10253/2016 dne 22. 9. 2016 (343/16/OU) ze dne 22. 9. 2016 tak učinila. Upozornila stavební úřad mj., že se předmětné pozemky nacházejí v prostoru krajinného předělu mezi zástavbou sídla Závist a zástavbou obce Třebsín, jsou vyjma již realizované zástavby existující krajinou s dřevinnou zelení ekologického a krajinotvorného významu. Územní plán z roku 2002 akceptoval existující zástavbu a hodnotil předmětné území s navrženým dělením pozemků, zejména pozemky č. parc. 190/7, 180/2, a 181, k. ú. Třebsín, jako pozemky nezastavitelných kompaktních porostů a interakčních prvků zeleně územního systému ekologické stability v krajinné zóně přírodní, vyjma pozemku č. parc. 177, k. ú. Třebsín, jehož zástavbu připustil, aby byl ucelen tvar obce Třebsín kolem jeho historického jádra. Dále ve stanovisku uvedl, že ve vlně změn č. 1 územního plánu obce Krňany pod označením lokality 8a byla připuštěna sice nová zástavba venkovského bydlení pěti přízemními rodinnými domy, rozsah zastavitelných ploch venkovského bydlení přípustných zastavět rodinnými domy a jejich zahradami dle uvedené změny č. 1 / 8a je však v této změně stanoven odlišně od návrhu rozdělení pozemků obsaženého v žádosti o územní řízení, a neodpovídá navržené parcelaci, žádost o parcelaci je tedy v rozporu se závaznou částí platného územního plánu, a proto nelze s rozdělením souhlasit; hranice a rozsah nově navrhovaných parcel by byl v případě jejich využití pro výstavbu rodinných domů v rozporu s funkčním využitím dle výše uvedené změny územního plánu. Oplocení pozemků dle návrhu dělení by nebylo přípustné a nebylo by možno s ním vyslovit souhlas, neboť části pozemků se nacházejí v nezastavěném a nezastavitelném území, které je krajinou zónou přírodní. Dále upozornil, že i když není v oznámení uveden důvod parcelace, pokud by nové pozemky hodlal vlastník zastavět, nebude parcelace nejen v souladu s územním plánem, ale ani s návrhem nového územního plánu, a navrhnul, aby stavební úřad rozhodl dle § 92 odst. 2. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, neboť záměr žadatele není v souladu ani s požadavky uvedenými v tehdy platném znění § 90 odst. a) až e).

Městský úřad Týnec nad Sázavou, odbor výstavby, vydal pod č. j. TnS-2016/10272-2, spisová značka Výst.6944/2016/Ott dne 11. 10. 2016 rozhodnutí o dělení a scelování pozemků, kterým bylo připuštěno vytvořit 8 pozemků tak, že jeden pozemek (č. A8) bude umožňovat přístup ke dvěma vzniklým pozemkům (A1, A2) a dalších pět samostatných pozemků (A3, A4, A5, A6, A7) budou samostatné pozemky, které budou mít zajištěn přístup z přiléhající veřejné komunikace. Přes zjevný nesoulad s výkresovou částí platného územního plánu ve znění změny č. 1., který byl předložen jako grafický důkaz v příloze výše uvedeného stanoviska Obecního úřadu Krňany, stavební úřad dospěl k názoru, že dělení pozemků je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Uvedl, že ve schválené změně č. 1 územního plánu (platná od 2. 1. 2010) pod změnou Z8a jsou v textové části pozemky č. parc. 180/2, 190/7, 190/8 nově zařazeny do ploch pro využití – venkovské bydlení s možností umístění 5 rodinných domů. Stavební úřad v tomto posouzení pochybil, neboť nedílnou součástí závazné části platné územně plánovací dokumentace je i grafická část, ze které je jednoznačné, že pozemek č. parc. 180/2 je dle tehdy platné mapy katastru nemovitostí v ploše určené pro venkovské bydlení obsažen pouze jednotkami metrů čtverečních (cca 17 m²), pozemek 190/7 v této ploše obsažen pouze 28,6 % výměry, a pozemek 190/8 v ploše pro venkovské bydlení celou plochou obsažen rovněž není. Kromě toho odbor výstavby v odůvodnění uvedl, že příjezd a přístup k pozemkům označeným A1 a A2 zůstává stávající, neboť i nyní je pozemek č. parc. 190/7 přístupný

pouze po pozemku č. parc. 190/14 a 439/2. Stavební úřad v tomto případě ale nepřihlédl ke skutečnosti, že tento stávající příjezd v minulosti zpřístupňoval jmenované původně nezastavitelné pozemky, a polnosti, a je rozhodnutím nově parcelován a určen pro účel příjezdu k parcelám, stanoveným ve změně č. 1 k zástavbě rodinnými domy. Stavební úřad dále ve svém odůvodnění uvedl, že pozemky označené A3, A4 a A5 budou mít společnou hranici s místní komunikací č. parc. 439/1, což umožní nově vzniklým pozemkům připojit se na veřejnou komunikační síť. V odůvodnění stavební úřad nepřihlédl k ustanovení § 22 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, stanovující, že nejmenší šířka veřejného prostranství s pozemní komunikací, zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Veřejné prostranství s místní komunikací, na kterou mají možnost se jmenované pozemky připojit (pozemek č. parc. 439/1, ostatní komunikace) má šíři pouze 3, max. 5 m. Ustanovení splňuje pouze parcelace u pozemků č. parc. 177/1 a 177/2, kde šíře veřejného prostranství s komunikací je 9,58, respektive 11,8 m.

Konstatování stavebního úřadu v odůvodnění, že pozemky označené A3, A4 a A5 budou mít společnou hranici s místní komunikací č. parc. 439/1, což umožní nově vzniklým pozemkům připojit se na veřejnou komunikační síť, se nenaplnilo, neboť parcelace v KN následně nebyla provedena dle situace potvrzené stavebním úřadem, a mezi nově vzniklými pozemky č. parc. 190/27, 190/8 a 190/28 a pozemkem veřejné místní komunikace č. parc. 439/1 zůstal situován pozemek č. parc. 190/9 (způsob využití dle KN: neplodná půda), a tedy nově vzniklé pozemky nejsou přístupné z veřejné komunikace.

Stavební úřad se tedy s názorem obce Krřany neztotožnil. Konstatoval, že vznikající pozemky jsou v souladu s ÚPD a s § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, neboť pozemky jsou vymezeny tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožnily využití ve smyslu změny č. 1/8a ÚPD pro navrhovaný účel, a aby bylo umožněno napojení pozemku na veřejné přístupnou pozemní komunikaci, a že pozemky A1 až A7 jsou navrženy tak, že případné umístění 5+2 staveb rodinných domů bude na nich možné. Uvádí, že i když se nenachází nově vzniklé pozemky vždy cele v zastavitelném území v souladu se změnou č. 1/8a ÚPD, že zastavitelné části nově vzniklých pozemků by případnou výstavbu RD umožnily, a že dělením a scelováním pozemků není nikterak řešeno ani povolováno jejich budoucí oplocení. K upozornění obce Krřany, že navržené dělení, pokud by bylo připravováno pro vytvoření stavebních parcel rodinných domů, nekoresponduje s projednávaným návrhem územního plánu, odbor výstavby konstatoval, že je vázán pouze současně platným územním plánem obce Krřany, v tomto případě jeho změnou č. 1 označenou Z8a.

Obec Krřany proti rozhodnutí podala v zákonné lhůtě dne 21. 10. 2016 odvolání.

Konstatovala, že odbor výstavby povolil rozdělení pozemků, aniž by se dostatečně zabýval posouzením záměru žadatele, a své rozhodnutí náležitě a dostatečně odůvodnil. V rozhodnutí není uvedeno, k jakému účelu jsou pozemky přerozdělovány, jaké průkazy a podklady byly žadatelem poskytnuty, jaké úvahy a důvody úřad vedly ke kladnému posouzení, chybí mj. jmenovitě sdělení o posouzení výsledků konání stavebního úřadu podle § 90 písm. a) až e) stavebního zákona, a jakým způsobem tyto úkony provedl, tj. mj. zda je dělení pozemků v souladu s cíli územního plánování, s požadavky na ochranu urbanistických hodnot, krajinných hodnot, v souladu s ustanovením § 18 odst. (4) stavebního zákona, ukládajícího chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel, a v souladu s § 18 odst. (5) stavebního zákona, neboť dělení pozemků vymezuje budoucí stavební pozemky i v nezastavěném a nezastavitelném území, tedy částečně se týká *nezastavěného a nezastavitelného území*.

Obec dále konstatovala že pokud stavební úřad kontroloval a posuzoval, zda parcelace označená A1 až A5 umožňuje výstavbu *rodinných domů* v souladu s platnou ÚPD, měl zjistit že je v závazné části ke změně č. 1/8a (v závazných regulativech strana 9 textu Změny č. 1, vydané jako opatření obecné povahy s nabytím účinnosti 2. 1. 2010) stanoven regulativ, že lokalita 8a je ve zvýšené míře pohledově otevřená *a bude rozhodující*, aby nedošlo výstavbou k narušení krajinného rázu. Průkazy, ze kterých by mohl stavební úřad posoudit, že parcelace je vhodná a umožní takové situování rodinných domů, aby nebyl narušen krajinný ráz, podání neobsahovalo, není tedy zřejmé, z čeho úřad usoudil, že parcelace výstavbu v souladu s platnou ÚPD umožňuje, a že nedojde k narušení krajinného rázu, když stavební úřad potvrdil parcelaci navrženou pro tuto výstavbu.

Dále obec Krřany upozornila, že Obecně závazná vyhláška obce Krřany č. 1/2002, čl. 6, odst. 4 písm. f) ukládá regulaci rozvojových obytných zón s kapacitou více než 5 RD na základě jednotného prostorového řešení (orientace štítů, odstup komunikací, respektování navržených přístupových cest). Vzhledem k tomu, že se v daném případě jedná o takovou lokalitu – lokalitu umožňující parcelaci výstavbu až 7 RD (z toho jeden realizovaný na č. parc. 190/13, jeden realizovatelný na č. parc. 190/15 a 5 na dalších pozemcích dle parcelace, o které stavební úřad nyní rozhoduje), stavební úřad neměl připustit rozdělení a scelení pozemků bez průkazu, že navržená parcelace předepsanou regulací umožní, tedy opominul výše uvedené platné ustanovení obecně závazného předpisu, kterým se stanovuje závazná část územního plánu.

Obecní úřad se dále neztotožnil s tvrzením, že parcelace je v souladu s platným územním plánem i z následných důvodů. Parcelace označená A1 až A5 a A8 není navržena tak, aby respektovala hranice ploch s rozdílným způsobem využití dle platné ÚPD a její změny a umožnila využití v souladu s ustanovením obecně závazné vyhlášky obce Krřany č. 1/2002, kterou se vyhláší závazná část územního plánu obce Krřany, v platném znění, čl. 6, 2 - venkovské bydlení. V případě, že by se jednalo o případné umístění 5 + 2 staveb rodinných domů, jak stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí uvádí, jednalo by se o stanovení hranic stavebních pozemků - pozemků, jejichž využití vlastníci v žádosti o parcelaci tedy zřejmě uvedl a jejichž využití je tedy stavebnímu úřadu známo, a které nejsou v souladu s platnou ÚPD, neboť některé z nich jsou svými částmi v území nezastavěném a nezastavitelném dle čl. 12 a násl. výše uvedeného právního předpisu. Jedná se například o významnou část pozemku navrženého pod označením A2, ta se nachází v území 9 – krajinná zóna přírodní, lesy a kompaktní porosty, a o části pozemků označené A4 a A5; tyto části pozemků jsou v území 9 – krajinná zóna přírodní, louky a pastviny. Současně do těchto pozemků zasahuje značka 9 – krajinná zóna přírodní, zeleň doprovodná a rozptýlená, a 10 – ÚSES, interakční prvky zeleně, kteréžto jsou označeny ve výkresu územního plánu stejnou značkou. Dle čl. 12 – území nezastavěné a nezastavitelné, 9 – krajinná zóna přírodní odst. 3 písm. (a) se vylučuje situování jakýchkoliv staveb kromě drobných staveb s doplňkovou funkcí majících vazbu na příslušný lesní nebo zemědělský půdní fond, i zřizování zahrádek (samostatných i situovaných u rodinného domu), tedy pozemek označený A2, nemůže být parcelací předjímán k situování rodinných domů dle změny č. 1/8a, jak je to uvedeno v rozhodnutí stavebního úřadu. V případě prvků ÚSES je to vyloučeno obdobně.

Pozemky A4 a A5 jsou přístupné z veřejné komunikace pouze přes území vymezené územním plánem ve znění změny č. 1 pro funkci 9 – krajinná zóna přírodní – louky a pastviny, které nebylo součástí změny č. 1/8a. Pro tuto plochu platí dle platného územního plánu obce Krřany stejná omezení, jako jsou uvedena v odstavci předchozím, součástí pozemků vymezujících budoucí stavební parcely nemůže být plocha nezastavitelná.

Dále obec Krřany uvedla, že parcelace potvrzená rozhodnutím neumožňuje naplnění ustanovení obecně závazné vyhlášky obce Krřany č. 1/2002, čl. 6, odst. 4 písm. b), ukládající, že všechny nové stavby v rámci stabilizovaného území musí mít samostatný přístup z veřejné komunikace. Tomuto požadavku nevyhovuje pozemek označený A1, A2, a ani tvar a rozměry pozemku označeného A8, který by měl být ve smyslu výše uvedeného ustanovení v případě, že se pozemky A1 a A2 stanou stavebními, veřejnou pozemní komunikací. Pozemek by v tomto případě nebyl tvarově a rozměrově v souladu s ustanovením vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, § 22, odst. (2), ani s normovými požadavky pro pohyb vozidel.

S ohledem na rozsah a kvalitu dřevinných porostů na předmětných pozemcích a označení v platném územním plánu se na části předmětných pozemků vyskytuje zeleň jakožto interakční prvek územního systému ekologické stability. Tato zeleň nemůže být situována na pozemcích vymezených pro výstavbu rodinných domů, a ani oplocována. Stavební úřad tuto skutečnost v odůvodnění nezmínil a ani nehodnotil, jak by předmětná parcelace pro situování 5 + 2 RD mohla situování a funkčnost prvků ÚSES ovlivnit. Rovněž dle textu platných regulativů změny č. 1 se jedná o volně rostoucí zeleň vyžadující ochrany, případně doplnění.

Obec Krřany ze všech výše uvedených důvodů vyslovila v odvolání názor, že navržené dělení a scelování pozemků neumožňuje využití v souladu s platným územním plánem ve znění změn, je s tímto územním plánem a jeho prováděcími předpisy (obecně závaznými vyhláškami) v rozporu, a proto navrhl, aby rozhodnutí bylo zrušeno a žádost zamítnuta, nebo věc navracena odvolacím orgánem zpět k novému řízení a nápravě nedostatků.

Výše uvedené námitky podává Obec Krřany jakožto účastník řízení ve smyslu § 85 odst. (1) písm. b) stavebního zákona - jako orgán hájící zájmy veřejnosti – obyvatel správního území, a současně i dle § 85 odst. (2) písm. b) jako vlastník přímo sousedících pozemků, které mohou být územním rozhodnutím dotčeny, tedy jako vlastník pozemků č. parc. 190/3 a stavby občanského vybavení č. parc. 386, č. p. 71 na něm, a pozemku č. parc. 184/4, který není veden jako komunikace, nýbrž jako neplodná půda, a přes který by musel být dle parcelace na pozemky A1 a A2 veden přístup a příjezd.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, jakožto odvolací orgán, pod č.j. 013609/2017/KUSK, SZ 176193/2016/KUSK REG/Gr dne 24. 1. 2017 rozhodnutí o dělení a scelování pozemků potvrdil.

Odvolací orgán uvedl, že pro územní řízení (v tomto případě dělení a scelování pozemků), je podkladem územně plánovací dokumentace. Stavební úřad v řízení posoudí návrh z hlediska péče o životní prostředí a potřeb opatření k požadovanému záměru v území a posoudí jeho důsledky. Závaznost územně plánovací dokumentace se projevuje, když je žádáno o vydání územního rozhodnutí, jako je tomu v případě podané žádosti o vydání rozhodnutí o dělení a scelování pozemků. Rozhodné pro posouzení žádosti je, zda při rozdělení pozemků nedojde ke vzniku rozporu s územním plánem. Stavební zákon nestanoví důvody,

za jakých lze rozdělení pozemku zamítnout či povolit, a nestanoví žádné speciální podmínky kromě obecných podmínek uvedených v ustanovení § 90 stavebního zákona, kdy stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu a) s vydanou ÚPD, b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území, c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využití území, d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a ochranou právem chráněných zájmů účastníků řízení. V opačném případě má stavební úřad právní nástroje, jak tomuto případnému chování oddělených pozemků zabránit.

Odvolací orgán konstatoval, že stavební zákon stanovuje, že stavby, jejich změny a udržovací práce na nich lze provádět jen na základě stavebního povolení nebo ohlášení. Samotné požadované rozdělení pozemků nemá odvoláním tvrzené následky, poněvadž rozdělením a scelováním pozemků nedojde ke změně jejich charakteru. Pro splnění podmínky rozdělení pozemků postačí i nepřímé dopravní napojení nebo přístup.

Obec Krřany vzala rozhodnutí na vědomí. Samotné dělení nebo scelení pozemků nezakládá právo jejich využití jako pozemků stavebních, protože i po rozhodnutí stále stavebními nejsou, neboť na nich zůstává situována existující zeleň, jejíž odstranění vyžaduje povolení příslušných dotčených orgánů, není zde rozhodnutím o parcelaci povoleno oplocení ani jakékoliv stavby, a to ani stavby dočasné, ve smyslu definice stavby dle § 2 odst. (3) stavebního zákona. Nově vzniklé parcely nejsou stavebními pozemky, neboť podle ustanovení § 2 odst. (1) b stavebního zákona je stavebním pozemkem takový pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba povoluje (dále jen „společné povolení“) anebo regulačním plánem. Územní plán Krřany v platném znění neobsahuje podmínky, které by dělení nebo scelování pozemků nepřipouštělo či jakkoliv podmiňovalo. Obec Krřany vzala na vědomí, že se nejednalo dle nálezu odvolacího orgánu o parcelaci pro možnost výstavby rodinných domů, jejichž případné umístění teprve bude podléhat posouzení souladu s územně plánovací dokumentací, platnou v době, kdy se bude o umístění staveb jednat, a že se teprve při povolování staveb bude jednat o posouzení souladu s územním plánem, o splnění obecně závazných požadavků včetně dimenze a umístění napojení pozemků na veřejné prostranství, vlivu na krajinný ráz, apod. V daném případě se nejednalo o stavební pozemky, tedy mohou být situovány i do nezastavitelného území a nemusí splňovat podmínky § 22 vyhlášky 501/2006 Sb. Nesoulad funkčních ploch územního plánu a hranic dělených a scelovaných pozemků není dle vysvětlení odvolacího orgánu důvodem k tvrzení, že je parcelace v rozporu s ÚPD.

K datu 11/2016 bylo mj. zjištěno porovnáním v aktuální mapě katastru nemovitostí, že dělení a scelování pozemků nebylo zaneseno do katastru v podobě povolené odborem výstavby. Pozemek 190/9, k. ú. Třebšín, nebyl v povolené parcelaci obsažen.

Zásadním zjištěním obsaženým v rozhodnutí odvolacího orgánu je skutečnost, že rozhodnutí o dělení a scelování pozemků nemá žádný právní dopad na to, že by bylo cokoliv třeba měnit na návrhu územního plánu předloženém k veřejnému projednání, a že vydání rozhodnutí o dělení a scelování pozemků nezakládá ke změně návrhu žádná práva nebo povinnosti. Při tvorbě návrhu bylo správně vyhodnoceno, že po dobu cca 9 let nebyla předmětná změna územního plánu umožňující výstavbu využita a naplněna, a že nový územní plán ji nemusí v souladu se zákonnými ustanoveními převzít, pokud shledá, že ponechání dosud stavebně nenaplněné zastavitelné plochy by bylo v současnosti v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – s cíli územního plánování, se zájmy ochrany přírody a krajiny, se Zadáním nového územního plánu, apod. Dle metodiky tvorby územního plánu a s poukazem na účel územního plánování stanovený ve stavebním zákonu nový územní plán nemusí obsahovat totožné řešení obsažené v územním plánu předcházejícím, zejména pokud je shledáno, že situování takových nových zastavitelných ploch nebylo a není důvodné, ať již proto, že nebyl naplněn § 55 odst. (4) a odst. (5) stavebního zákona, či proto, že nesplňuje požadavky nadřazené dříve i současně platné územně plánovací dokumentace.

I v obecném případě, že by byla stávající či nová stavba (objekt rodinného domu) dle dosud platného územního plánu v území existovala nebo byla povolena v době procesu pořizování nového územního plánu, nový územní plán může plochou s rozdílným způsobem využití zrušit, nebo akceptovat jen povolený půdorys stavby, nebo ji nemusí akceptovat v krajním případě územní plán vůbec, což sdělí, že je plocha nebo stavba v rozporu se sledovanou koncepcí území, s urbanistickými hodnotami a ochranou přírody, krajiny - krajinného rázu, a že stavební objekt může v území sice existovat, pokud byl povolen, případně kolaudován, avšak může být pouze v souladu s povinností uloženou stavebním zákonem udržován k účelu, pro který byl povolen.

Přípuštění zástavby by bylo prostorově nevhodným rozšiřováním ploch zástavby do nezastavěného území, což by bylo v rozporu s ustanovením § 18 odst. 4 a § 55 odst. 4 stavebního zákona v platném znění

(sledující ochranu nezastavěného území, krajiny, a preferující z hlediska urbanistické ekonomie efektivní využití zastavěných ploch před neúměrným urbanisticky a krajinářsky nežádoucím rozšiřováním zástavby na úkor volné krajiny).

V Zadání územního plánu Krřany bylo uloženo navrhovat umírněný rozvoj stávajících sídel tak, aby byl zajištěn jejich souměrný tvar s historickým jádrem (centrem) v jejich těžišti, a nepřipouštět vznik či rozšiřování zástavby v místech urbanisticky nevhodných, například zakládáním zastavitelných pásů podél komunikací propojujících existující zástavbu či stávající sídla, zakládání radiálních výběžků ze sídel, vytváření nesouměrného půdorysu sídla, apod. Lokalita by tyto požadavky, které jsou současně základními urbanistickými principy tvorby sídel a ochrany krajiny, nesplňovala. Výhodou předmětných pozemků je pouze to, že jsou situovány na jižním svahu, nejsou zábořem chráněných bonit zemědělské půdy, obsahují vzrostlou stromovou zeleň a je z nich daleký rozhled po krajině. Jsou ovšem i viditelné pro tuto polohu z rozsáhlého okolního území jako zástavba v dominantní poloze s výrazným dopadem na vjem volné krajiny, její ucelenost a ráz. Připuštění zástavby pozemků by bylo v rozporu i s podmínkami projednaného a schváleného Zadání územního plánu Krřany.

Pásové, radiální, nesouměrné či jinak urbanisticky nepodložené a neodůvodnitelné rozšiřování nové zástavby sídel by bylo v rozporu se základními urbanistickými principy tvorby a ochrany venkovských sídel a ochrany krajiny. Pokud by mělo být připuštěno situování nových zastavitelných ploch, mělo by být pouze charakteru souměrného doplnění tvaru kolem historického centra či středu původních sídel, které by optimálně mělo být situováno či zachováno v těžišti. To odpovídá urbanistickým požadavkům na umírněný urbanistický rozvoj a ochranu přírody, krajiny a jejího vzhledu, a ucelených ploch zemědělské půdy, stanoveným pro předmětné území nadřazenou územně plánovací dokumentací a dalšími dokumenty, jako je například Vyhláška o oblasti klidu Střed Čech.

Vyhláška č. 140/1998 Sb., o oblasti klidu Střed Čech (dnes o přírodním parku Střed Čech) na území přírodního parku, kam předmětné pozemky celou rozlohou spadají, ukládá ochranu území vylučující nárůst nežádoucího zatížení přírody a krajiny, ochranu celistvosti nezastavěných ploch přírody a krajiny, vylučuje změny krajinného rázu (charakteru volné krajiny), již dříve negativně poznamenaného neusměrněnou až živelnou rozptýlenou výstavbou chatových osad, shluků několika objektů nebo i samostatných objektů pro bydlení nebo rodinnou rekreaci v prostředí polností, luk i lesních porostů. O neregulovanou zástavbu bez urbanistického konceptu se jedná i v daném případě sousedící stávající zástavby.

Ke společnému jednání o návrhu územního plánu Krřany vydal Krajský úřad Středočeského kraje pod č. j. 152748/2016/KUSK, SZ 143156/2016/KUSK REG/Bou dne 13. 10. 2016 (evidované pod č.j. 427/16/OU dne 17. 10. 2016) dle § 50 odst. 7 stavebního zákona nesouhlasné stanovisko, neboť zjistil, že návrh územního plánu Krřany obsahuje nedostatky, z nichž zejména není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace, a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. V této souvislosti vytkl, že návrh zastavitelných ploch v návrhu územního plánu Krřany nerespektuje republikové priority, neodpovídá reálnému rozvoji oblasti a jejím potřebám, a není odůvodněn, respektive důvodný. Byť předchází - dosud platný - územní plán ve znění změn obsahoval obdobný nárůst zastavitelných ploch a počtu obyvatel, v návrhu nového územního plánu Krřany takový rozvoj Krajský úřad z hlediska současných priorit územního plánování a konkrétních potřeb řešeného území vyloučil. S poukazem na odst. 7 písm. b) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje uložil návrh územního plánu přehodnotit, navrhnout vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy využívání zastavěného území před novou výstavbou ve volné krajině. Uložil, že musí být navrženo hospodárné využití zastavěného území a nezastavěné území chránit s cílem účelného využívání ploch. Krajský úřad podmínil možnost zahájit řízení o územním plánu až na základě jeho potvrzení o odstranění nedostatků.

Na základě tohoto negativního posouzení bylo přistoupeno k přepracování návrhu územního plánu. Návrh zastavitelných ploch byl případ od případu posouzen, a v souladu s požadavkem Krajského úřadu Středočeského kraje byly zastavitelné plochy v řadě případů podstatně redukovány či vypuštěny tak, aby byl více respektován a preferován status přírodního parku Střed Čech (tj. ochrana a zachování klidu v oblasti – původní název oblast klidu). Výstavba na nových plochách urbanisticky z hlediska současných priorit územního plánování neodůvodnitelných, a vyžadujících zábor zemědělské půdy a volné krajiny, a přinášející do nerozvojevého území řešeného územním plánem Krřany další zátěže, byla podstatně redukována, a to i v případech, kdy byla předchozím územním plánem připuštěna, s cílem zajistit existenci a zvýšení kvality současného stavu zastavěných ploch za zvýšení priority ochrany přírody a krajiny včetně priority zachování jejího ucelení funkčního i prostorového (vzhledového), tedy jejího charakteru (rázu). Nový návrh byl takto upraven, byť bylo zřejmé, že bude nutno čelit tlaku na novou výstavbu, kdy vlastníci pozemků kalkulují s vysokým zájmem o zastavitelné pozemky, zejména po realizaci dálnice D3, která časově i technicky velmi zkrátí dostupnost území z Prahy, a pozemky dlouhodobě drží a vyžadují zachovat

jako zastavitelné ze spekulativních důvodů.

Tímto byl splněn požadavek výše uvedeného stanoviska Krajského úřadu, ukládající nově navrhované lokality posuzovat s ohledem na vhodný urbanistický vývoj, dostatečnou vybavenost obce, dostupnost technické a dopravní infrastruktury, ochranu krajiny, zemědělské půdy, lesů apod. Návrh byl takto upraven s vědomím, že v řadě případů nevyhoví žadatelům – vlastníkům pozemků - o vznik nových zastavitelných ploch a napravuje předchozí mnohdy významná pochybení v procesu územního plánování zakládáním nových potřebou neodůvodněných zastavitelných ploch, a že tím může vyvolat i spory právního charakteru. Nový územní plán vznikající cca po 20 letech od zahájení tvorby předchozího není vždy nutně vázán respektovat územní plán předchozí, a vzniká právě proto, aby předchozí záměry a naplnění územního plánu hodnotil, a dle nových současných aktuálních cílů územního plánování a ochrany přírody a krajiny aktualizoval.

O vydání ZÚR StČK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4 - 20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. února 2012. Územní plán Krřany musí respektovat nadřazenou současně platnou územně plánovací dokumentaci, byť zastavitelná plocha byla již v dřívější době povolena.

Po následném přepracování návrhu územního plánu Krřany vydal Krajský úřad Středočeského kraje potvrzení o odstranění nedostatků návrhu územního plánu Krřany pod č. j. 013498/2018/KUSK, SZ 006918/2018/KUSK ÚSR/Bou, dne 26. 1. 2018 (evidováno pod č.j. 71/18/OU dne 30. 1. 2018).

Požadavek přehodnocení rozvoje na méně intenzivní z hlediska návrhu zastavitelných ploch pro bydlení se vyskytuje rovněž stanovisku KUSK č.j. 097336/2016/KUSK, SZ 105928/2015/KUSK ze dne 21.7. 2016 (evidováno pod č.j. 281/16/OU dne 27. 7. 2016), k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, vydanému ve smyslu ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona podle § 10 g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Ve stanovisku je uvedeno, že reprezentanty nejvyššího stupně závažnosti možných negativních vlivů na krajinu a přírodní prostředí jsou zastavitelné plochy, posilující v drtivé většině rozvoj bydlení, a automobilová doprava, a že pojetí rozvoje je extenzivní. Stanovisko je podmíněčně souhlasné, doporučuje revizi přístupu k území a návrhu zastavitelných ploch s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech, což vyžaduje redukci omezení nabídky zastavitelných ploch pro bydlení, právě s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech, a stanovit regulaci ploch v přírodním parku s ohledem na ochranu krajinného rázu, aby nedošlo k jeho dalšímu narušení.

Z výše uvedeného textu jednoznačně vyplývají další relevantní důvody, proč nebyly zastavitelné plochy zvyšující bez zjevného veřejně prospěšného důvodu zastavěnost, a rozšiřující zábory nezastavěného území či krajiny, přejaty do návrhu nového územního plánu. Vlastník nedisponuje jakýmkoliv právem na ponechání předmětných pozemků (vyjma pozemků č. parc. 177/ 1 a 177/2, k. ú. Třebšín) v zastavitelném území.

Dle ustanovení § 102 odst. (2) stavebního zákona v platném znění náleží vlastníkovu pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Vlastník vynaložil náklady na koupi pozemku v době, kdy byl nezastavitelný, existence jakékoliv projektové dokumentace rodinných domů nebyla doložena.

Náhrada vlastníkovu nebo oprávněnému dle odst. (3) téhož ustanovení § 102 stavebního zákona nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná. Lhůta pěti let uplynula dne 2. 1. 2015.

V daném případě vlastníku náhrada v důsledku zrušení určení pozemků k zastavění nenáleží, neboť svého práva dle zákona ve lhůtě pěti let od nabytí účinnosti změny nevyužil. Z tohoto právního hodnocení z pohledu uvedených zákonných ustanovení ke zrušení zastavitelné plochy územního plánu se tedy nejedná o zpochybňování právní jistoty, která je tmelem demokratického právního státu, nebo odsouzeníhodné porušování vlastnických práv praktikované v dobách komunistického režimu, jak uvádí advokátní kancelář zastupující vlastníka.

Tvrzení osoby podávající námitku, že územní plán Krřany předložený zhotovitelem Ing. arch. Myškou poškozují krajinný ráz tím, že byly vyloučeny nevyužité zastavitelné plochy, si po odborné stránce

protiřečí, neboť krajinný ráz může být poškozen zástavbou, a nikoliv tím, že krajina zůstane bez zástavby, tedy zásahem lidské činnosti neporušena.

Přezkumem a posouzením všech výše uvedených skutečností nebyly shledány rozhodné skutečnosti, které by ve smyslu ustanovení stavebního zákona neumožňovaly předmětné pozemky obsažené ve změně územního plánu č. 1/8a navrátit zpět do území nezastavitelného, naopak byly shledány důvody, které to z hlediska ochrany přírody, krajiny a jejího rázu vyžadují.

Obecním úřadem v Krřanech bylo zjištěno, že spoluvlastník předmětných pozemků pan Tomas Chroust zmocnil k zastupování v úkonech týkajících se předmětných pozemků – v řízení o územním plánu (dle rozsahu zplnomocnění) jednak paní Magdalenu Jiráskovou, a to plnou mocí ze dne 6. 6. 2016, jednak JUDr. Josefa Lžičáře z AK Lžičář & Lžičář, a to plnou mocí ze dne 19. 3. 2018, který zmocnění přijal a ve stejném rozsahu zmocnil pouze Mgr. Jana Lžičáře. Řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona je obecně řízením ve smyslu významu tohoto slova dle § 9 správního řádu v platném znění. Účastníkem řízení je osoba dle § 27 správního řádu v platném znění. Vlastníkům pozemků oprávněným k činnosti dle § 52 odst. (2) stavebního zákona lze přiznat postavení účastníka řízení. V § 33 odst. (1) správního řádu v platném znění je ustanoveno, že v téže věci může mít účastník současně pouze jednoho zmocněnce. Obci Krřany je přitom známo, že účastník udělil samostatnou plnou moc v předmětné věci kromě výše jmenovaných Magdaleny Jiráskové a JUDr. Josefa Lžičáře a Mgr. Jana Lžičáře rovněž JUDr. Jaromíru Bayerovi, advokátu, který plnou moc přijal dne 23. 8. 2018 (datum zapsané ručně nelze spolehlivě určit), Obecní úřad dále eviduje spis č.j. 402/18/OU ze dne 22. 8. 2018, vyřizovaný v téže věci Mgr. Petrem Valentou, který zmocněn dle poslední jmenované moci není a samostatnou plnou moc nedoložil. Z období projednávání návrhu územního plánu ke společnému jednání evidujeme dále zastupováním účastníka v předmětné věci pověřeného Otakara Veselého; o ukončení práva zastupování u této osoby ani u jiných výše jmenovaných osob nebyl úřad informován, může se tedy jednat o situaci, kdy účastník řízení je zastupován současně šesti různými fyzickými nebo právnickými osobami.

Osoba uplatňující námitku:

Ing. Sylva Mikulášková

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Pikovická 44, Hradištko, telefon +420 775 608 432, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 153/18/OU (3MP_2018_S.Mikulášková), dne 26. 3. 2018. Námitka byla podána včas, avšak s neúplně doloženými náležitostmi předepsanými v § 52 odst. (3) stavebního zákona, což ale nebrání posouzení námitky.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

V bodě F.2.9. SV, plochy smíšené obytné, poslední odstavec, žádám o vyloučení pozemku č. parc. 307/13, k. ú. Třebšín, z podmínky doložit akustický posudek v případě stavby, která obsahuje byty. Letos budeme žádat o stavební povolení pro stavbu rodinného domu na pozemku 307/13 - viz. plánek - zatím dle současného územního plánu, tedy 41 m od silnice. Vzhledem k tomu, že současný provoz na silnici je minimální, považuji doložení akustického posudku za formální záležitost. Žádám proto o vyřazení pozemku 307/13 z této podmínky, případně nechat podmínku jako v současném územním plánu 41 m od silnice. Dle této podmínky jsme v loňském roce postavili na tomto pozemku studnu a v návaznosti naplánovali stavbu rodinného domu a okolí.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: V současnosti, po novele zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, která vstoupila v platnost dne 1. 12. 2015, platí pro stavebníky bytových a rodinných domů jiné podmínky, než platily v době tvorby nového územního plánu. Podklady potřebné k posouzení projektové dokumentace stavby rodinného domu z pohledu orgánu ochrany veřejného zdraví vyžadují k řízení o povolování staveb současně platná zákonná ustanovení o ochraně veřejného zdraví (hygienické předpisy), a to jak pro stávající, hlukové zatížení, tak pro budoucí stav. Tyto předpisy nevylučují výstavbu ani v místech zasažených nadlimitním akustickým tlakem, pokud je měřením prokázáno, že nadlimitní hluk na pozemku přesahuje limitní hodnoty, a pokud návrh stavby, která ochranu proti hluku vyžaduje, technickými opatřeními nadlimitní hluk eliminuje. Územní plán však může stanovit další podmínky tak, aby plochy s různým způsobem využití připustily jejich vhodné využití pro současný, ale i pro výhledový či cílový stav, a vyloučit například bytovou výstavbu v místech nadlimitního hlukového zatížení v budoucnu, což byl i případ dosud platného územního plánu, který stanovil omezení tak, že nová zástavba obytných objektů bude situována mimo nadlimitní hlukovou zónu vymezenou v územním plánu linií o šíři 41,1 m od okraje silnice II. třídy II/106. V novém územním plánu bylo postupováno obdobně; bylo aktualizováno množství dopravních pohybů, neboť intenzity individuální dopravy průjezdné i rozsah

nové zástavby ovlivňující dopravní zátěže v řešeném území oproti informacím, předpokladům a výpočtům provedeným v roce 2002, v současnosti i do výhledu vzrostly, hluk lze na druhou stranu korigovat předpisem nižší rychlosti, povrchem vozovek, lze uvažovat i tišší chod motorů. Nové programy pro výpočet hluku nyní obsahující aktualizované hodnoty dopravních pohybů i morfologii terénu, která v šíření hluku hraje rovněž důležitou veličinu, stanovily, že zóna, ve které bude překračována ve výhledu limitní hladina hluku, zejména po zprovoznění dálnice, nebude jednotné konstantní vzdálenosti od okraje komunikace, a tato vzdálenost byla vymezena počítačovou modelací izolinie odlišně od původně konstantně stanovené hranice 41,1 m. Omezení realizace bytů v takovém vymezeném pásu podél komunikace nový územní plán obdobně metodicky jako u předchozího však ponechal.

V daném konkrétním případě návrh územního plánu Krňany však nevede izolínii přes pozemek č. parc. 307/13, izolínie určující hranici mezi výhledovou nadlimitní a limitní hodnotou hlukové zátěže nedosahuje vzdálenosti od komunikace 41,1 m, a o tom, zda bude posudek pro stavbu na pozemku č. parc. 307/13 potřeba zpracovat a doložit, rozhodne hygienik, neboť posouzení z hlediska ochrany zdraví je v jeho působnosti.

Pokud bude vydáváno rozhodnutí či jiný dokument povolení ke stavbě zamýšleného rodinného domu ještě v době platnosti stávajícího územního plánu, bude muset být umístění stavby pro bydlení hodnoceno stavebním úřadem dle regulativů stanovených pro tento územní plán, a obytný objekt bude muset dle čl. 21 vyhlášky obce Krňany č. 1/2002 být situován mimo hlukovou zónu vymezenou v tomto plánu, tedy mimo vzdálenost 41,1 m od okraje komunikace II. třídy, i pokud by s umístěním objektu do prostoru méně než 41,1 m orgán ochrany veřejného zdraví, tedy hygienik, souhlasil.

Protože podmínka stanovená textovou částí územního plánu k pozemku č. parc. 307/13 spadá do působnosti orgánů ochrany veřejného zdraví, a izolínie neprotíná v novém územním plánu pozemek č. parc. 307/13, lze jej z textu vypustit. Vzhledem k tomu, že izolínie protíná pozemek č. parc. 307/12, a pro území obsažené mezi komunikací a izolínii je konkrétně stanoven regulativ v kapitole F.2. – regulativy společné pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, lze vypustit z textu celý poslední odstavec kapitoly F.2.9.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Na pozemku 307/6, k. ú. Třebsín, máme postavený betonový plot schválený Územním souhlasem od stavebního úřadu - viz. příloha. Plot byl postaven 2 m od hranice pozemku č. 307/11 z důvodu dostatečného prostoru pro plánovanou stavbu cesty vedoucí k dalším pozemkům. Žádám proto o posunutí hranice cesty na hranici mezi pozemkem 307/6 a 307/11.

Návrh rozhodnutí: námítce se vyhovuje.

Odůvodnění: Betonový plot byl dle katastrální mapy s vloženou ortofotomapou na pozemku č. parc. 307/6, k. ú. Třebsín, 2 m od jeho severozápadní hranice s pozemkem č. parc. 307/11, k. ú. Třebsín, již postaven. Návrh územního plánu Krňany akceptoval původní parcelaci, vloženou do KN, v době, kdy o betonové stěně (plotu) nebylo rozhodnuto, s tím, že 307/12, 307/13 a 307/14 jsou pozemky pro budoucí umístění rodinných domů a pozemky 302/1, 307/11 a 307/6 pro veřejné prostranství s veřejnou komunikací. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, může nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, být 8 m. Šíře pozemku č. parc. 302/1 (4 m), 307/11 (4 m) a 307/6 (od jeho hranice k betonové stěně - plotu 2 m), celkem veřejné prostranství obsahující pozemní komunikaci bude o šíři 10 m, což výše uvedenému ustanovení vyhovuje. Pokud mají v budoucnu být pozemky č. parc. 307/12, 307/13 a 307/14 stavebními dle ustanovení § 20 odst. (4) téže vyhlášky, musí být každý dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Zpevněná pozemní komunikace musí vést ke každé stavbě rodinného domu nebo souvislé skupině těchto staveb veřejným prostranstvím a o minimální šíři 2,5 m v souladu s ustanovením § 20 odst. (7). Při respektování všech výše uvedených ustanovení nelze předpokládat, že pozemky budou přístupny po pásu vymezeném mezi betonovou stěnou a severozápadní hranicí pozemků č. parc. 307/12, 307/13 a 307/14.

Před povolením výstavby rodinných domů tedy bude nutno situovat pozemní komunikaci na pozemcích č. parc. 302/1, 307/11 a 307/6, přičemž územní plán situování tohoto veřejného prostranství s pozemní komunikací umožňuje i po oddělení pásu betonovou stěnou. Pozemky určené pro veřejné prostranství s pozemní komunikací jsou vedeny v návrhu územního plánu jako veřejně prospěšná stavba. V této souvislosti je třeba konstatovat zjištění, že betonová stěna – plot není přerušen, aby umožnil příjezd na pozemek č. parc. 307/14. Rovněž je třeba konstatovat, že změna č. 1/10c umožnila na pozemku č. parc. 302/7 a 307/6 (který byl posléze rozdělen tak, že z něj byly parcelací vymezeny další tři pozemky č. parc. 307/12, 307/13 a 307/14) situovat pouze 2 RD, tedy nikoliv čtyři rodinné domy, jak by to umožnila současná parcelace. Návrh nového územního plánu připouští, aby na pozemcích č. parc. 307/12, 307/13 a 307/14, k. ú. Třebsín, byly situovány tři objekty.

Osoba uplatňující námitku:

Gabriela Němcová

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Třebsín 295, 254 44 Netvořice, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 157/18/OU (4MP_2018_G. Němcová), dne 28. 3. 2018.

Námitka byla podána včas, avšak s neúplně doloženými náležitostmi předepsanými v § 52 odst. (3) stavebního zákona, což ale nebrání posouzení námitky.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Již 13 let se snažím, aby moje parcela 316/1 kat. území Třebsín byla zařazena do územního plánu jako stavební. Na úřadě mě neustále starostové, kteří se za tu dobu vystřídalí slibovali, že zastupitelstvo obce zařadí moji parcelu do územního plánu po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu. Vše bylo s tímto v souladu. Starosta OÚ ale tvrdí, že stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu je zamítavé. Pravidelně jsem se zajímala o uplatňování územního plánu v uplynulém období a každý rok žádala o uznání mojí parcely za stavební. Po 13 letech je moje parcela stále pastvina a postavení domu v nedohlednu. Přitom parcela přímo navazuje na domy pro venkovské bydlení, stavba je souladu s veřejným zájmem pro udržitelný rozvoj území, a obce. V minulých letech bylo několik parcel schváleno jako stavební. Po 13 letech bych chtěla také postavit dům a není důvod, aby mě zastupitelstvo obce nezařadilo do územního plánu.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: Pozemek č. parc. 316/1, k. ú. Třebsín, je rozsáhlým pozemkem o výměře 17911 m², vedeným v KN jako orná půda. Územní plán z roku 2002 ve znění změn vedl pozemek v ploše krajinná zóna přírodní - louky, pastviny. Nový územní plán Krřany z 06/2015 ve verzi ke společnému jednání navrhoval stávající roztržistěnou nesourodou nekonceptní zástavbu Závisti doplnit novou zástavbou do tvarově pokud možno uceleného nového sídla s centrem při silnici II/106. Předmětný pozemek umožňuje relativně rozsáhlou výstavbu cca 10 rodinných domů, a v návrhu výše zmíněného územního plánu ke společnému jednání byl zařazen do ploch územních rezerv, neboť v území byly preferovány k dřívějšímu využití některé lokality již dříve k zástavbě stanovené a nevyužité, a posouzené z hlediska urbanistického vývoje jako vhodné. Krajský úřad s odkazem na nadřazenou územně plánovací dokumentaci, určující území jako nerozvojové, a nutnost respektování skutečnosti, že se jedná o území přírodního parku Střed Čech, kde je preferováno zachování a ochrana přírodních a krajinných hodnot a vlastností oblasti klidu nad rozšiřováním zástavby, vyloučil návrh rozvoje a tedy zastavitelných ploch pro bydlení, tj. v důsledku toho vyloučil koncepci vzniku nového sídla Závist, a vyžádal výraznou redukci zastavitelných ploch včetně ploch územních rezerv.

Toto nesouhlasné stanovisko ke společnému jednání o návrhu územního plánu Krřany vydal Krajský úřad Středočeského kraje pod č. j. 152748/2016/KUSK, SZ 143156/2016/KUSK REG/Bou dne 13. 10. 2016 (evidované pod č.j. 427/16/OU dne 17. 10. 2016) dle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Ve stanovisku konstatoval, že návrh územního plánu Krřany obsahuje nedostatky, z nichž zejména není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace, a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Vytkl, že návrh zastavitelných ploch v návrhu územního plánu Krřany nerespektuje republikové priority, neodpovídá reálnému rozvoji oblasti a jejím potřebám. Byť předchozí - dosud platný - územní plán ve znění změn obsahoval obdobný nárůst zastavitelných ploch a počtu obyvatel, jako předložený návrh nového územního plánu, v návrhu nového územního plánu Krřany takový rozvoj Krajský úřad z hlediska současných priorit územního plánování a konkrétních potřeb a ochrany řešeného území vyloučil. S poukazem na odst. 7 písm. b) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje uložil návrh územního plánu přehodnotit, navrhnout vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy preferovat návrh hospodárného využívání zastavěného území před novou výstavbou ve volné krajině. V písemném stanovisku a konzultacích uložil, že musí být nezastavěné území chráněno před rozsáhlými zábory pro novou zástavbu. Krajský úřad podmínil možnost zahájit řízení o územním plánu až na základě jeho potvrzení o odstranění nedostatků.

Na základě tohoto negativního posouzení bylo přistoupeno k přepracování návrhu územního plánu. Návrh zastavitelných ploch byl vždy případ od případu posouzen, a v souladu s požadavkem Krajského úřadu Středočeského kraje byly zastavitelné plochy v řadě případů podstatně redukovány či vypuštěny tak, aby byl respektován a preferován status přírodního parku Střed Čech (tj. ochrana a zachování klidu v oblasti – původní název oblast klidu). Navrhovaná výstavba na nových plochách urbanisticky a z hlediska současných priorit územního plánování neodůvodnitelných, a vyžadujících zábor zemědělské půdy a volné krajiny, a přinášející do nerozvojového území přírodního parku řešeného územním plánem Krřany další negativní zátěže, byla podstatně redukována, a to i v některých případech, kdy byla předchozím územním plánem připuštěna. Nový návrh byl v tomto smyslu přepracován, byť bylo zřejmé, že bude obec muset čelit

tlaku na novou výstavbu, kdy vlastníci pozemků spekulují s vysokým zájmem o zastavitelné pozemky, ať již v době ekonomického růstu, či po realizaci připravované stavby dálnice D3, která časově i technicky velmi zkrátí dostupnost území z Prahy.

Tím byl splněn požadavek výše uvedeného negativního stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, ukládající nově navrhované lokality posuzovat s ohledem na vhodný urbanistický vývoj, dostatečnou vybavenost obce, dostupnost technické a dopravní infrastruktury, ochranu krajiny, zemědělské půdy, lesů apod. Návrh byl takto upraven s vědomím, že se v řadě případů nevyhoví žadatelům – vlastníkům pozemků - o vznik nových zastavitelných ploch a napraví předchozí mnohdy významná pochybení v procesu územního plánování, a že tím může vyvolat i spory právního charakteru. Nový územní plán vznikající cca po 20 letech od zahájení tvorby předchozího není vždy nutně vázán respektovat územní plán předchozí, a vzniká právě proto, aby předchozí záměry a naplnění územního plánu a jeho změn vyhodnotil, a dle nových současných aktuálních cílů územního plánování a ochrany přírody a krajiny koncepci aktualizoval, respektive upravil či změnil.

Po následném přepracování návrhu územního plánu Krňany vydal Krajský úřad Středočeského kraje potvrzení o odstranění nedostatků návrhu územního plánu Krňany pod č. j. 013498/2018/KUSK, SZ 006918/2018/KUSK ÚSR/Bou, dne 26. 1. 2018 (evidováno pod č.j. 71/18/OU dne 30. 1. 2018).

Požadavek přehodnocení rozvoje na neintenzivní z hlediska návrhu zastavitelných ploch pro bydlení se vyskytl rovněž ve stanovisku KUSK č.j. 097336/2016/KUSK, SZ 105928/2015/KUSK ze dne 21.7. 2016 (evidováno pod č.j. 281/16/OU dne 27. 7. 2016), k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, vydanému ve smyslu ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona podle § 10 g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Ve stanovisku je konstatováno, že reprezentanty nejvyššího stupně závažnosti možných negativních vlivů na krajinu a přírodní prostředí jsou zastavitelné plochy, posilující v drtivé většině rozvoj bydlení, a automobilová doprava, a vytýká, že pojetí rozvoje je extenzivní. Stanovisko je pouze podmíněčně souhlasné, předpokládá revizi přístupu k území a návrhu zastavitelných ploch s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech, což vyžaduje redukci omezení nabídky zastavitelných ploch pro bydlení, právě s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech; požaduje rovněž stanovit regulaci ploch v přírodním parku s ohledem na ochranu krajinného rázu, aby nedošlo k jeho dalšímu narušení.

Z výše uvedeného vyplývá, proč nebylo žádosti o vytvoření nové rozsáhlé zastavitelné plochy v daném místě vyhověno. Vlastník pozemku kromě toho nedisponuje jakýmkoliv právem na zařazení svých pozemků do zastavitelného území, a nebyl ve svých právech vůči stávajícímu možnému využití pozemků územním plánem omezen, neboť územní plán na možném stávajícím využití pozemků nic nezměnil. Pozemky se nacházejí v ploše nezastavitelné, územní plán nemůže neexistující právo stavět omezit, a na tomto neexistujícím právu vlastníka nekrátí.

Z pozemku č. parc. 316/1 byl v průběhu pořizování nového územního plánu oddělen pozemek č. parc. 316/5, k. ú. Třebsín (výměra 958 m², v KN veden jako trvalý travní porost), na kterém byla zřejmě dle aktuálního ortogonálního snímku v mapách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního realizována zástavba v rozporu se současným územním plánem i jeho projednávaným návrhem.

Osoba uplatňující námitku:

Ing. Bc. Marta Nedvědová

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Třebsín 93, Krňany, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 158/18/OU (5MP_2018_M.Nedvědová), dne 28. 3. 2018.

Námitka byla podána včas, avšak s neúplně doloženými náležitostmi předepsanými v § 52 odst. (3) stavebního zákona, což ale nebrání posouzení námitky.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Nesouhlas se zařazením pozemku 343/4 a 343/5, k. ú. Třebsín, do zóny ZS, návrh pozemky vyřadil ze zóny venkovského bydlení a zařadil jako zahrady a sady. Požadují zařazení pozemků k doposud platnému využití v rozsahu současně platného územního plánu.

Souhlasem Odboru výstavby Městského úřadu Týnec nad Sázavou ze dne 6. 9. 2005 byly, v souladu s územním plánem, dotčené původní pozemky parc. č. 342 a 343 rozděleny na 4 stavební parcely. V roce 2009 bylo firmou ČEZ a.s. provedeno jejich plné zajištění elektrickým proudem. Předmětné pozemky včetně pozemků parc. č. 343/1 - přístupová komunikace + 343/2, 343/3 byly postupně zakoupeny současným vlastníkem za částku téměř 2 500 000 Kč. Současné zařazení: pozemky parcelní č. 343/4 a 343/5 jsou zařazeny v zóně ZS, pozemek parc. č. 343/1 však respektuje dělení a je zařazen jako přístupová

komunikace.

Provedenou změnou územního plánu by došlo ke zmaření mé investice, neboť předmětné pozemky jsem zakoupila jako stavební za částku 1 100 000 Kč. Pokud dojde k vyřazení předmětných pozemků jako stavební pozemky, budu kompenzaci požadovat po obci Krřany. Zároveň upozorňuji na porušení stavebního zákona, protože vlastník pozemku má být o změně záměru informován a mně nikdo nic prokazatelně neoznámil. Pokud byla změna využití zmiňovaných pozemků odsouhlasena zastupitelstvem obce Krřany, žádám toto doložit, v zápisech zjednání zastupitelstva jsem nedohledala.

Návrh územního plánu v dotčené oblasti není odůvodněn, nevysvětluje, jaké zákonné důvody vedly navrhovatele ke změně zařazení předmětných pozemků. Domnívám se, že dotčené území zpracovatel osobně nenavštívil.

Hlavní výkres neodpovídá zápisu dotčených pozemků v katastru nemovitostí.

Změnou územního plánu dojde ke zmaření investice dalších osob, tedy společnosti ČEZ a s. a Hypoteční banky a.s., neboť na pozemcích je zřízeno zástavní právo ve prospěch banky. Je zde zákaz zcizení. Dojde k narušení legitimního očekávání vlastníka pozemků při pořízení stavebních pozemků, neboť byly zakoupeny jako investice v dobré víře, že zde postaví jednu bydleni i rodinní příslušníci.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění: Dle dosud platného územního plánu obce Krřany, schváleného usnesením zastupitelstva obce Krřany dne 14. 10. 2002, a platné vyhlášky č. 1/2002, kterou se vyhláší závazná část územního plánu obce Krřany, je severní část pozemku č. parc. 343/2, k. ú. Třebsín (pás o šíři cca 10 m, měřeno od severní hranice tohoto pozemku s pozemkem komunikace č. parc. 440/2), určena pro zeleň doprovodnou a rozptýlenou. Tato část pozemku je dle článku 12 výše uvedené obecní vyhlášky územím nezastavěným a nezastavitelným, kde je zástavba nepřipustná; teprve až jižně situovaná část pozemku č. parc. 343/2 je určena pro venkovské bydlení, tuto část je možno oplotit a využít k situování staveb, přípustných dle článku 6 výše uvedené vyhlášky.

Uvedený nezastavitelný pás zeleně zde byl navržen nejen pro ochranu stávajících dřevin, ale rovněž pro možnost budoucího nezbytného rozšíření stávající obousměrné komunikace, která dnes nevyhovuje šíři obousměrnému provozu (vozovka je o šíři cca 3 m), a nevyhovuje ani šíře veřejného prostranství, kterým je vedena: šíře veřejného prostranství mezi oplocením parcel by zde měla být taková, aby umožnila situování vozovky normových parametrů s dvěma jízdními pruhy, chodníku (chodníků), a pokud možno i doprovodných pásů veřejné zeleně, neboť se jedná nejen o komunikaci místní, ale současně i komunikaci sběrného charakteru a komunikaci propojující sídla Závist a Třebsín.

Pozemek jižně od výše uvedeného nezastavitelného pásu byl stanoven výše uvedeným územním plánem pro rozvojovou funkční plochu venkovské bydlení. V době zpracování územního plánu se jednalo o jeden pozemek. Z textové části územního plánu z roku 2002 lze dovodit, že předmětná zastavitelná plocha byla v bilancích kalkulována pro výstavbu jednoho rodinného domu s rozlehlější zahradou. Výkresová část územního plánu z roku 2002 neobsahovala v dané funkční ploše venkovské bydlení ani jakoukoliv komunikaci (ani místní či účelovou, uvedenou v legendě hlavního nebo komplexního výkresu), ani parcelaci, která v jiných případech lokalit byla na komplexním výkresu vyznačena, přičemž regulativy plochy venkovské bydlení stanovené obecně závaznou vyhláškou obce Krřany č. 1/2002, článek 6., v této ploše s rozdílným způsobem využití neumožňují situování žádné komunikace, ani místní nebo účelové, ani v hlavním, ani v přípustném využití. Zastavitelná plocha venkovské bydlení, umožňující výstavbu dle územního plánu a regulativů stanovených v obecně závazné vyhlášce, byla ukončena cca 17 m severně od současné hranice mezi pozemky č. parc. 343/5 a 335, k. ú. Třebsín (dle KN způsob využití jiná plocha, druh pozemku: ostatní plocha, ve skutečnosti: koryto vodoteče a jeho přílehlé okolní svahy). Tato jižní hranice zastavitelné plochy stanovená územním plánem z roku 2002 byla umístěna na hranici mezi loukou a vzrostlou dřevinnou zelení doprovázející vodoteč. Jižně od uvedené hranice plochy venkovské bydlení bylo území určeno pro přírodní krajinnou zónu, ve které je dle výše uvedené obecní vyhlášky, článek 14, výstavba nových objektů, kromě drobných staveb s doplňkovou funkcí majících vazbu na příslušný lesní nebo zemědělský půdní fond, vyloučena. Poměrně významná jižní část pozemku č. parc. 343/5 je tedy dle platného územního plánu obce Krřany z roku 2002 rovněž nezastavitelná a určená pro neoplocený pás zeleně doprovázející vodoteč, a s ohledem na šířku a výměru zbývající severní části pozemku č. parc. 343/5 je severní část pozemku č. parc. 343/5 pro výstavbu nevyužitelná, neboť nesplňuje minimální velikost parcely předepsanou v čl. 6 – 2 – venkovské bydlení, odst. (4) písm. g obecně závazné vyhlášky č. 1/2002 kterou se vyhláší závazná část územního plánu obce Krřany. Ze souvislosti je jednoznačné, že výměra pozemku, na který se umísťuje stavba hlavního využití plochy tak, aby byl pozemkem stavebním, nemůže být součtem částí pozemku, který je v zastavitelném území, a částí pozemku, který je v území nezastavitelném. Z výše uvedených důvodů je evidentní, že parcelace pozemku na pozemky č. parc. 343/1 až 343/5, k. ú. Třebsín, byla provedena tak, že pozemky nelze využít pro výstavbu rodinných domů tak,

aby na pozemcích č. parc. 343/2 až 343/5 bylo možno povolit čtyři rodinné domy. Pokud by pozemek č. parc. 343/1 měl být veřejným prostranstvím s pozemní komunikací, zpřístupňující pozemky rodinných domů, šíře tohoto veřejného prostranství 6 m je v současnosti nedostatečná, je v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, v platném znění.

Dle výkladu užitého odvolacím orgánem Krajským úřadem Středočeského kraje (č. j. 013609/2017/KUSK, SZ 176193/2016/KUSK REG/Gr ze dne 24. 1. 2017) v odůvodnění přezkumu postupu prvoinstančního orgánu u obdobného případu povolené parcelace, nehledící na to, že části nově vzniklých parcel budou v území dle územního plánu zastavitelném a části v území nezastavitelném, je rozdělení pozemku možno rozhodnutím připustit, i pokud nové pozemky nerespektují hranice ploch zastavitelného a nezastavitelného území, neboť tento způsob parcelace není v územním plánu vyloučen, tedy nedochází k rozporu s územním plánem. Stavební zákon stanoví, že stavby, jejich změny a udržovací práce na nich lze provádět jen na základě stavebního povolení nebo ohlášení. Samotné požadované rozdělení pozemku tvrzené následky (rozporu s platným územním plánem) nemá, poněvadž rozdělením a scelováním pozemků nedojde ke změně jejich charakteru. Jinými slovy parcelaci mohl prvoinstanční stavební úřad rozhodnutím provést, aniž by pochybil, protože tímto rozhodnutím nezměnil charakter pozemků – dosavadní účel užití trvalým travním porostem, tj. nerozhodl o tom, že se jedná o stavební pozemky způsobilé k umístění a povolení stavby, a neposuzoval ani, zda se pozemek stavebním v následném rozhodnutí stane či nikoliv, protože to nebyl předmět rozhodnutí (rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků). Proti územnímu plánu rozhodnuto nebylo, protože alespoň na jednom pozemku bylo možno situovat stavbu rodinného domu, jak to územní plán předpokládal, a součástí hlavního využití plochy je i situování užitkových zahrad a drobného hospodářského zázemí. Co se týká dopravního napojení, tak pro splnění podmínky rozdělení pozemků dle výše uvedeného odůvodnění odvolacího orgánu postačí i nepřímé dopravní napojení nebo přístup, je třeba ale posoudit, zda tato podmínka u nových částí pozemků bude splněna. Stavební úřad posoudil, že nové pozemky mají přístup, ale s ohledem na to, že nerozhodoval o tom, že se pozemky stanou stavebními pro výstavbu rodinných domů, nezkoval ani, zda pozemek č. parc. 343/1 splňuje náležitosti stanovené obecně platnými ustanoveními pro šíři veřejného prostranství umožňující situování pozemní komunikace k pozemku pro stavbu rodinného domu. Rozhodnutí o parcelaci nestanovilo, že pozemek č. parc. 343/1 je určen pro situování pozemní komunikace, nýbrž zůstal pozemkem původního charakteru.

Rozhodnutí o dělení pozemků či souhlas s dělením pozemků vydaný stavebním úřadem v Týnci nad Sázavou z pozemků neučinilo pozemky stavební, neboť stavební pozemek dle ustanovení § 2 odst. (1) písm. b) stavebního zákona vzniká, pouze pokud je vymezený a určený k umístění stavby rozhodnutím či společným povolením, kterým se umísťuje a povoluje stavba na něm. K tomuto rozhodnutí nedošlo, tedy pozemky nejsou stavební, jak se osoba uplatňující námitku několikrát opakovaně v textu domnívá. Stavební úřad rozhodnutím nerozdělil původní pozemek na čtyři stavební parcely a přístupovou komunikaci k nim. Zda bude možno rozhodnout o tom, jestli bude pozemek stavební, tedy bude na pozemku možno situovat stavbu, posoudí stavební úřad až bude požádáno o umístění a povolení konkrétní stavby. Rozhodnutí či souhlas s dělením pozemků nebyl pořizovateli k dispozici, neboť dle sdělení stavebního úřadu v Týnci nad Sázavou vyhledat spis v archívu z období před rokem 2010 by vyžadovalo delší pátrání v archívu. Veškeré pozemky, vzniklé původním rozdělením pozemkové parcely č. 343, jsou dodnes dle operátu KN parcelami pozemkovými, nikoliv parcelami stavebními.

Osoba uplatňující námitku se domnívá, že s ohledem na to, že v roce 2009 bylo firmou ČEZ a.s. provedeno plné zasíťování pozemků elektrickým proudem, došlo by ke zmaření této investice.

K vypořádání této části námitky bylo k dispozici rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení na stavbu kabelové vedení NN 0,4 kV na pozemku pozemková parcela 226/1, 343, 440/2 v k. ú. Třebšín, vydané Městským úřadem Týnec nad Sázavou, odborem výstavby, č.j. Výst.2543/2008/Ji ze dne 14. 8. 2008 a kolaudační souhlas s užíváním této stavby, vydaný týmž úřadem pod č. j. Výst.1801/2009/Ji dne 27. 5. 2009. V žádném ze jmenovaných spisů nebylo dohledáno, že by přivedení kabelu k pozemku 343, jehož dělení bylo v době vydávání rozhodnutí navrženo geometrickým plánem, bylo k pozemkům dovedeno z důvodu výstavby rodinných domů či jiných objektů hlavního nebo přípustného využití stanoveného platnými regulativy územního plánu na částech pozemku č. parc. 343, navržených k rozdělení. Existuje tedy kolaudovaná síť zajišťující odběr elektrické energie na hranicích pozemkových parcel dnes již v KN vedeného rozdělení. V textu odůvodnění společného rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení kabelového vedení je obsažena věta, že umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací, a toto konstatování lze považovat za pravdivé, neboť územní plán neobsahuje žádné omezení nebo podmínky, že by kabely pro přenos elektrické energie nemohly být dovedeny k jakémukoliv pozemku, nebo že by pozemek měl či musel být před či po kolaudaci této stavby sítě stavebním. Z uvedeného vyplývá, že investice ČEZ byla provedena bez jistoty, že kabel dovede k pozemkům stavebním, a původní vlastník pozemků – developer – tuto investici zřejmě po její realizaci v roce 2009 splatil. Společnost ČEZ kabel

realizovala, aniž měla jistotu, že bude využit pro stavby rodinných domů, neboť jej dovedla k nestavebním pozemkům.

K tvrzení osoby uplatňující námitku, že dojde k narušení legitimního očekávání vlastníka pozemků při pořízení stavebních pozemků, neboť byly zakoupeny jako investice v dobré víře, že zde postaví jednu bydleni i rodinní příslušníci, lze uvést a doložit korespondenci ze dne 10. 12. 2015 na dotaz této osoby ze dne 9. 12. 2015 ještě před koupí pozemků, dokládající, že byla na veškerá rizika upozorněna. Pozemky zakoupila i přes konkrétní upozornění, jakými problémy je parcelace ve vztahu k platnému územnímu plánu zatížena, a k jakému využití jsou pozemky navrhovány v novém územním plánu ke společnému jednání. Platný územní plán i návrh nového územního plánu jsou veřejně přístupnými dokumenty, rizika spojená s nemovitostmi měla možnost či dokonce povinnost si zjistit i banka, poskytující na koupi pozemků finance. Nejpozději do 7 dnů od termínu veřejného projednání, doručeného všem veřejnou vyhláškou v souladu se zákonem, mohl každý uplatnit své připomínky, tedy i bankovní ústav. Připomínky neuplatnil. Podávat námitky tomuto subjektu dle § 52 odst. (2) stavebního zákona nepřísluší.

Nový Územní plán Krřany ve verzi pro společné jednání rozsah zastavitelné plochy vymezil v rozsahu totožném s dosud platným územním plánem, pouze nerespektoval šíři pozemku 343/1, a prostor vymezil o šíři 8 m, aby územní plán umožňoval splnění ustanovení platné vyhlášky č. 501/2006 Sb. Protože pozemek č. parc. 343/5 nebylo možné dle regulativů platného územního plánu i návrhu nového územního plánu považovat za stavební, byla předpokládána následná nová parcelace a vznik tří pozemků, které by mohly splňovat náležitosti stavebních předpisů a regulativů, aby byly stavebními.

K návrhu územního plánu vydal nesouhlasné stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje pod č. j. 152748/2016/KUSK, SZ 143156/2016/KUSK REG/Bou dne 13. 10. 2016 (evidované pod č.j. 427/16/OU dne 17. 10. 2016) dle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Ve stanovisku konstatoval, že návrh územního plánu Krřany obsahuje nedostatky, z nichž zejména není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace, a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Vytkl, že návrh zastavitelných ploch v návrhu územního plánu Krřany nerespektuje republikové priority, neodpovídá reálnému rozvoji oblasti a jejím potřebám. Byť předchozí - dosud platný - územní plán ve znění změn obsahoval obdobný nárůst zastavitelných ploch a počtu obyvatel, jako předložený návrh nového územního plánu, v návrhu nového územního plánu Krřany takový rozvoj Krajský úřad z hlediska současných priorit územního plánování a konkrétních potřeb a ochrany řešeného území vyloučil. S poukazem na odst. 7 písm. b) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje uložil návrh územního plánu přehodnotit, navrhnout vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy preferovat návrh hospodárného využívání zastavěného území před novou výstavbou ve volné krajině. V písemném stanovisku a konzultacích uložil, že musí být nezastavěné území chráněno před rozsáhlými záborů pro novou zástavbu. Krajský úřad podmínil možnost zahájit řízení o územním plánu až na základě jeho potvrzení o odstranění nedostatků.

Na základě tohoto negativního posouzení bylo přistoupeno k přepracování návrhu územního plánu. Návrh zastavitelných ploch byl vždy případ od případu posouzen, a v souladu s požadavkem Krajského úřadu Středočeského kraje byly zastavitelné plochy v řadě případů podstatně redukovány či vypuštěny tak, aby byl respektován a preferován status přírodního parku Střed Čech (tj. ochrana a zachování klidu v oblasti – původní název oblast klidu). Navrhovaná výstavba na nových plochách urbanisticky a z hlediska současných priorit územního plánování neodůvodnitelných, a vyžadujících zábor zemědělské půdy a volné krajiny, a přinášející do nerozvoje území přírodního parku řešeného územním plánem Krřany další negativní zátěže, byla podstatně redukována, a to i v některých případech, kdy byla předchozím územním plánem připuštěna. Nový návrh byl v tomto smyslu přepracován, byť bylo zřejmé, že bude obec muset čelit tlaku na novou výstavbu, kdy vlastníci pozemků spekulují s vysokým zájmem o zastavitelné pozemky, ať již v době ekonomického růstu, či po realizaci připravované stavby dálnice D3, která časově i technicky velmi zkrátí dostupnost území z Prahy.

Tím byl splněn požadavek výše uvedeného negativního stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, ukládající nově navrhované lokality posuzovat s ohledem na vhodný urbanistický vývoj, dostatečnou vybavenost obce, dostupnost technické a dopravní infrastruktury, ochranu krajiny, zemědělské půdy, lesů apod. Návrh byl takto upraven s vědomím, že se v řadě případů nevyhoví žadatelům – vlastníkům pozemků - o vznik nových zastavitelných ploch a napraví předchozí mnohdy významná pochybení v procesu územního plánování, a že tím může vyvolat i spory právního charakteru. Nový územní plán vznikající cca po 20 letech od zahájení tvorby předchozího není vždy nutně vázán respektovat územní plán předchozí, a vzniká právě proto, aby předchozí záměry a naplnění územního plánu a jeho změn vyhodnotil, a dle nových současných aktuálních cílů územního plánování a ochrany přírody a krajiny koncepci aktualizoval, respektive upravil či změnil.

Po následném přepracování návrhu územního plánu Krřany vydal Krajský úřad Středočeského kraje

potvrzení o odstranění nedostatků návrhu územního plánu Krřany pod č. j. 013498/2018/KUSK, SZ 006918/2018/KUSK ÚSR/Bou, dne 26. 1. 2018 (evidováno pod č.j. 71/18/OU dne 30. 1. 2018).

Požadavek přehodnocení rozvoje na neintenzivní z hlediska návrhu zastavitelných ploch pro bydlení se vyskytl rovněž ve stanovisku KUSK č.j. 097336/2016/KUSK, SZ 105928/2015/KUSK ze dne 21.7. 2016 (evidováno pod č.j. 281/16/OU dne 27. 7. 2016), k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, vydanému ve smyslu ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona podle § 10 g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Ve stanovisku je konstatováno, že reprezentanty nejvyššího stupně závažnosti možných negativních vlivů na krajinu a přírodní prostředí jsou zastavitelné plochy, posilující v drtivé většině rozvoj bydlení, a automobilová doprava, a vytýká, že pojetí rozvoje je extenzivní. Stanovisko je pouze podmíněčně souhlasné, předpokládá revizi přístupu k území a návrhu zastavitelných ploch s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech, což vyžaduje redukci omezení nabídky zastavitelných ploch pro bydlení, právě s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech; požaduje rovněž stanovit regulaci ploch v přírodním parku s ohledem na ochranu krajinného rázu, aby nedošlo k jeho dalšímu narušení.

Předmětná lokalita č. parc. 343/1 až 343/5, k. ú. Třebsín, byla s ohledem na všechna výše uvedená fakta komplexně posouzena a rozsah zastavitelné plochy pro budoucí vznik stavebních pozemků stanoven tak, že nebude ve smyslu výše uvedených požadavků zastavitelná plocha zcela vyloučena z návrhu nového územního plánu, ale umožní v návrhovém období územního plánu výstavbu dvou rodinných domů. Jižní okraj zastavitelné plochy byl zarovnan cca s jižním okrajem již zastavěného území východně od předmětné lokality navržené k zástavbě, přičemž plocha jižně od takto stanoveného rozsahu zastavitelného území byla v návrhu územního plánu využitím určena tak, že umožní situování zahrad či sadů v návaznosti na zahrady u těchto rodinných domů.

K řešení podané námítky na žádost osoby, která námitku uplatnila, proběhlo dne 4. 6. 2018 jednání za účasti určeného zastupitele Obecního úřadu a pověřeného pořizovatele, na kterém bylo stranami dojednáno, že návrh zastavitelné plochy územního plánu umožní situování dvou rodinných domů. Rodinné domy mohou mít zahrady situovány tak, jak je obsaženo v územním plánu, tj. i v ploše ZS. Navržená zastavitelná plocha o své výměře umožňuje dle navržených regulativů nového územního plánu v předmětné ploše BV situovat dva rodinné domy, neboť regulativ nového územního plánu stanovuje minimální velikost pozemku pro situování rodinného domu 700 m² (v platném územním plánu 800 až 1000 m²).

Vyhovuje se, že v zastavitelném území Z3 bude možno situovat dva rodinné domy. Nevyhovuje se požadavku, aby předmětná zastavitelná plocha byla rozšířena na úkor prostoru zahrady jižně plochy těchto dvou rodinných domů (na úkor rozsahu návrhové plochy ZS). Tak je vymezen prostor, kde lze rodinné domy situovat. Pozemek č. parc. 343/4 je v zastavitelné ploše situován částí, na části lze situovat zahradu či sad. Aby byly situovány oba domy s napojením na veřejnou pozemní komunikaci na č. parc. 440/2 dle stavební čáry, dané odstupem hlavní hmoty objektu na č. parc. stavební 385, může být pouze doporučující, neboť územní plán tuto podrobnost nestanovuje. Urbanisticky by to ale bylo vhodné vytvoření linie nové i existující zástavby podél jižního okraje veřejné komunikace na Třebsín (šíří upravené územním plánem s parametry veřejného prostranství tuto zástavbu dle příslušných ustanovení vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, umožňující), místo situování nové zástavby dle stavební čáry vedené na pozemcích ve směru sever – jih, tj. směrem k údolnici vodního toku; taková linie zástavby směrem k údolí v území dosud neexistuje, urbanisticky, technicky i krajinářsky je méně příznivá.

Tímto se považuje obsah námítky za projednaný a uspokojivě vyřízený, za situace nezbytného splnění uplatněných požadavků příslušných odborů Krajského úřadu Středočeského kraje, tj. nadřízeného orgánu územního plánování, které musí Obecní úřad Krřany respektovat.

Osoba uplatňující námitku:

Jarmila Mansfeldová

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Teletín 8, 257 44 Netvořice, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 166/18/OU (6MP_2018_J.Mansfeldová), dne 3. 4. 2018.

Námitka byla podána včas, avšak s neúplně doloženými náležitostmi předepsanými v § 52 odst. (3) stavebního zákona, což ale nebrání posouzení námítky. Podání je nazváno jako námitka, obsahově se jedná o dotazy či požadavky sdělení.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Čistička v obci Teletín: Jsme majitelé pozemků p.č. 46 na LV 1081 a p.č. 675 na LV 1028: Marek Mansfeld, Kudrnova 234/6, 150 00 Praha 5, Jitka Citron, Hájská 1867/4, 143 00 Praha 4, Jarmila Mansfeldová,

Hájenská 1867/4, 143 00 Praha 4. Tyto pozemky využíváme k výrobě sena, a proto nás zajímá, kde plánujete umístění čističky. Nikdo s námi neprojednával odkup, výměnu nebo pronájem uvedených pozemků.

Návrh rozhodnutí: podání je označeno jako námitka, jedná se však o dotaz, o kterém se nerozhoduje, případně i o konstatování skutečností, nikoliv o formulaci textu, který k návrhu územního plánu na uvedených pozemcích něco namítá či požaduje změnit.

Odůvodnění: Odpověď: v územním plánu Krřany, například v hlavním výkresu, je prostor pro umístění lokální čistírny pro sídlo Teletín vymezen. V územním plánu se předpokládá nejprve realizace lokální čistírny odpadních vod v místě jejich největší současné i plánované produkce, tedy na toku pod zástavbou Krřan, pokud to bude možné i s kapacitou umožňující likvidaci splaškových vod dovážených fekálními vozy i z okolních sídel. Poté bude ověřováno umístění čistírny v Třebšíně pro tuto obec a případně ze Závisti, opět pokud to bude technicky možné s ohledem na množství vody ve vodoteči a technické řešení. Případné umístění lokální čističky v Teletíně se jeví jako výhledovou možnou investicí, pokud potřeby likvidace splaškových vod nebudou orientovány na domovní čistírny. Pozemky proto nadále lze užívat k účelu, ke kterému jsou užívány (k výrobě sena); pokud by mělo k realizaci dojít, obec by v dostatečném předstihu s vlastníky jednala.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

4.04 Plochy navrhované k zástavbě před zhotovením nového ÚP na podkladu hlavního výkresu: 4.04 bylo uvedeno v ÚP z 4.8.2015. Prosím o sdělení, kde se nachází v novém ÚP z 12.2.2018, a to z důvodů, že některé naše pozemky v něm byly uvedeny jako stavební.

Návrh rozhodnutí: jedná se o dotaz, o kterém se nerozhoduje, nikoliv o formulaci textu jako námítky.

Odůvodnění: Jedná se zřejmě o část pozemku č. parc. 109/6, k. ú. Teletín, který byl v předchozí verzi územního plánu Krřany předložený ke společnému jednání navržen v zastavitelné ploše BV.

K této verzi návrhu územního plánu vydal nesouhlasné stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje pod č. j. 152748/2016/KUSK, SZ 143156/2016/KUSK REG/Bou dne 13. 10. 2016 (evidované pod č.j. 427/16/OU dne 17. 10. 2016) dle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Ve stanovisku konstatoval, že návrh územního plánu Krřany obsahuje nedostatky, z nichž zejména není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace, a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Vytkl, že návrh zastavitelných ploch v návrhu územního plánu Krřany nerespektuje republikové priority, neodpovídá reálnému rozvoji oblasti a jejím potřebám. Byť předchozí - dosud platný - územní plán ve znění změn obsahoval obdobný nárůst zastavitelných ploch a počtu obyvatel, jako předložený návrh nového územního plánu, v návrhu nového územního plánu Krřany takový rozvoj Krajský úřad z hlediska současných priorit územního plánování a konkrétních potřeb a ochrany řešeného území vyloučil. S poukazem na odst. 7 písm. b) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje uložil návrh územního plánu přehodnotit, navrhnout vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy preferovat návrh hospodárného využívání zastavěného území před zábory dosud nezastavěného území pro novou výstavbu ve volné krajině. Krajský úřad podmínil možnost zahájit řízení o územním plánu až na základě jeho potvrzení o odstranění nedostatků.

Na základě tohoto negativního posouzení bylo přistoupeno k přepracování návrhu územního plánu. Návrh zastavitelných ploch byl podstatně redukován, aby byl respektován a preferován status přírodního parku Střed Čech (tj. ochrana a zachování klidu v oblasti – původní název oblast klidu). Navrhovaná výstavba na nových plochách z hlediska současných priorit územního plánování neodůvodnitelných, a vyžadujících zábor zemědělské půdy a volné krajiny, a přinášející do nerozvojového území přírodního parku řešeného územním plánem Krřany další negativní zátěže, byla redukována, a to i v některých případech, kdy byla předchozím územním plánem připuštěna. Nový návrh byl v tomto smyslu přepracován. Mezi vyloučenými navrženými zastavitelnými pozemky byla i část pozemku č. parc. 109/6. Tím byl splněn požadavek výše uvedeného negativního stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, ukládající nově navrhované lokality posuzovat s ohledem na vhodný urbanistický vývoj, dostatečnou vybavenost obce, dostupnost technické a dopravní infrastruktury, ochranu krajiny, zemědělské půdy, lesů apod.

Po tomto přepracování návrhu územního plánu Krřany vydal Krajský úřad Středočeského kraje potvrzení o odstranění nedostatků návrhu územního plánu Krřany pod č. j. 013498/2018/KUSK, SZ 006918/2018/KUSK ÚSR/Bou, dne 26. 1. 2018 (evidováno pod č.j. 71/18/OU dne 30. 1. 2018).

Obdobné výhrady byly uplatněny i ve stanovisku KUSK č.j. 097336/2016/KUSK, SZ 105928/2015/KUSK ze dne 21.7. 2016 (evidováno Obecním úřadem Krřany pod č.j. 281/16/OU dne 27. 7. 2016), k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, vydanému ve smyslu ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona podle § 10 g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Návrh územního plánu Krřany k veřejnému projednání už tedy pozemek z výše uvedených důvodů neobsahoval.

Osoba uplatňující námitku:

Daniela Biskupová

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Bílinská 1, 190 00 Praha 9, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 169/18/OU (7MP_2018_D.Biskupová), dne 3. 4. 2018.

Námitka byla podána včas, avšak s neúplně doloženými náležitostmi předepsanými v § 52 odst. (3) stavebního zákona, což ale nebrání posouzení námitky.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Jsem majitelkou pozemku náležícího k stavbě č.p.6 v obci Třebsín, a dále sousedních pozemků parc. č. 70/1, 166/5, 166/6 (k. ú. Třebsín), přes které vede vyjetá cesta, kterou užívají (s mým souhlasem) majitelé některých rekreačních chat v osadě Údolí ticha. V navrhovaném územním plánu je tato cesta zakreslena jakožto veřejná komunikace - s čímž nesouhlasím a vznáším proti tomuto zakreslení svoji námitku.

Již z historického hlediska byla vždy tato cesta pouze účelová, umožňovala dovoz stavebního materiálu na stavbu a opravy chat do chatové oblasti, popř. přístup strojů do lesa na jeho údržbu a těžbu dřeva. Toto vše však bylo prováděno se souhlasem dřívějších majitelů, kteří tento vjezd umožnili otevřením vjezdové brány.

Můj otec, po kterém jsem tyto pozemky zdědila, se odstěhoval z RD čp. 6 v Třebsíně za rodinou do sousední obce Závist, a jelikož již neměl nad užíváním průjezdu detailní přehled, zůstala vjezdová brána na pozemek často otevřená, používaly ji i osoby, které neměly na toto žádné právo, na dvoře se začal odkládat neznámý odpad, vraky aut apod., a tím vznikl mylný dojem, že cesta je veřejná či obecní. Poté, co můj otec zemřel, snažím se celou situaci uvést na pravou míru tím, že jsou vrata trvale zavřená, dvůr jsem na své náklady vyklidila a zavedla pevný režim průjezdu, který umožňuji pouze oprávněným osobám. Je pro mne zcela nepřijatelné, aby tato cesta, která vede přes mé soukromé pozemky, byla vedena jako veřejná, což bych považovala za znehodnocení všech dotčených pozemků, značné snížení jejich případné tržní hodnoty, a v neposlední řadě silné omezení svých vlastnických práv. Je potřeba také podotknout, že území, které je výše popisováno, je vedeno jako chráněná krajinná oblast a oblast klidu, u kterých zcela jistě není účelem zvyšování provozu motorových vozidel nad nezbytně nutnou míru. Pohyb pěších osob není nijak omezen.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění: V textu námítky je mylně uvedeno, že vyznačená cesta je v územním plánu Krřany vedena jako veřejná komunikace. Není tomu tak. Jedná se o užívanou cestu k chatové zástavbě v pokračování veřejné pozemní komunikace situované ve veřejném prostranství na č. parc. 427/1 ve vlastnictví Obce Krřany. Cesta není obsažena a vyznačena v katastru nemovitostí a vede v současnosti příčně přes dvůr původně zemědělské usedlosti na okraji zástavby v Třebsíně a následně krajinou k zástavbě. V textu ani v hlavním výkresu územního plánu Krřany se nerozlišují a nestanovují veřejné či neveřejné komunikace, účelové komunikace a podmínky jejich užívání, tj. např. okruh subjektů, které je mají právo užívat, ani to, zda se jedná o plochu dopravní infrastruktury pro motorovou dopravu, pro pěši apod. V hlavním výkresu je obsažena pouze plocha dopravní infrastruktury DS, která potvrzuje současné dopravní stavby, vazby a užívaná propojení, pokud tato propojení byla shledána při tvorbě územního plánu za opodstatněná, nebo navrhuje potřebné nové stavby komunikací a důvodná nová propojení. Případně i existující cesty nemusí potvrzovat, pokud jejich oprávněnost nebyla shledána. S ohledem na podrobnost a požadovaný účel územní plán samozřejmě nestanovuje ani to, zda se jedná o povrch hlinitý, kamenitý, živitý apod. Ve výkresu dopravy je cesta vedena dle legendy jako polní a pěší cesta.

V daném konkrétním případě oprávněnost dopravní vazby byla shledána, zejména pěší vazby ze sídla Třebsín k chatové osadě. Osoba podávající námitku tuto vazbu nevylučuje, a v návaznosti na e-mailovou korespondenci z 27. 4. 2016, 1. 5. 2016, a 4. 5. 2016 bylo vzato na vědomí, že vlastník dal povolení k průjezdu přes pozemky ve svém vlastnictví některým chatařům. Rovněž bylo při tvorbě územního plánu připuštěno, že existující trasa vedoucí napříč dvorem č. parc. 26 je nevhodná z hlediska zachování soukromí, bezpečí a užitné kvality stavebního pozemku, a cesta byla proto návrhově posunuta mimo pozemek č. parc. 26 na rozhraní zastavitelných a nezastavitelných ploch, aby pozemek č. parc. 26 úhlopříčně neprotínala a procházela mimo pozemky, které je přípustné oplotit. Územní plán neurčuje podmínky, za kterých vlastník připustí jiným vlastníkům užívání logické a užívané cesty k jejich existujícímu majetku (pozemku a stavbám), a cesty potřebné pro případ potřeby zásahu k ochraně zdraví a života osob nebo k ochraně majetku apod. Pokud by vznikla cesta v navržené trase mimo pozemek č. parc. 26, byla by s největší pravděpodobností opět určena jen pro stanovený oprávněný okruh uživatelů motorových dopravních prostředků a pro pěši. Z výše uvedeného důvodu a z důvodu potřebného zajištění prostupnosti krajiny označil zhotovitel územního plánu návrhovou část cesty i jako veřejně prospěšnou pod označením

DS-27; veřejná prospěšnost je zde stanovena z důvodu umožnění přístupu veřejnosti do krajiny přes nezastavitelný pozemek nelesní zeleně (pozemkovou parcelu č. parc. 70/1, vedenou v KN jako trvalý travní porost), což však neznamená, že by v případě realizace této trasy změněné oproti současnému příčnému průjezdu nemovitostí na průjezd podél jejího okraje, bylo nutno přistupovat k vyvlastnění. K tomu, že cesta byla uvedena mezi veřejně prospěšnými stavbami, však námitka nesměřovala. Vyhovuje se, cesta není veřejnou komunikací a není potvrzena v poloze úhlopříčně napříč stavebním pozemkem č. parc. 26. Nevyhovuje se, aby byla cesta zcela odstraněna z výkresové části z pozemků krajiny č. parc. 166/5 a 166/6, k. ú. Třebsín.

Osoba uplatňující námitku:

Josef Dolejš

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Třebsín 74, 257 44 Netvořice, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 170/18/OU (8MP_2018_J.Dolejš), dne 3. 4. 2018.

Námitka byla podána včas, avšak s neúplně doloženými náležitostmi předepsanými v § 52 odst. (3) stavebního zákona, což ale nebrání posouzení námitky.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Jsem majitelem pozemku v katastrálním území Třebsín, č. parc. 10/1 - zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku jsou dvě budovy, č. p. 18 a stodola. Na tomto pozemku byl v návrhu územního plánu zakreslen čtverec vyznačující plochu veřejného prostranství. Veřejné prostranství je zakresleno přímo před vjezdem do stodoly. Námitku podávám proti veřejnému prostranství, které má být vybudováno na mém soukromém pozemku č.10/1 katastrální území Třebsín.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Plocha PV – plocha veřejných prostranství s převahou parkové zeleně byla zakreslena dle současného a užívaného stavu území; část pozemku 10/1, k. ú. Třebsín, (pozemek ve vlastnictví osoby podávající námitku) je zpevněným komunikačním prostorem pro otočení vozidel na konci větve slepé komunikace, prostorem pro parkování u restaurace, a pro příjezd k obytnému objektu č. p. 74, a na části je zatravnění se vzrostlým významným dřevinným porostem. Soukromý pozemek je označen u objektu č. p. 29 (č. parc. 32) dopravní značkou zákazu vjezdu, avšak v místě zákazové značky není možnost otočení vozidla (šíře 3,7 m), které by muselo couvat cca 120 m zpět, pokud by nemělo vybočit ze zpevněného pásu vozovky do zeleně nebo nemohlo využít prostor pro otočení u restaurace. Veřejné prostranství č. parc. 427/1 – komunikace ve vlastnictví Obce Krňany - končí v prostoru mezi objektem č. p. 35 (č. parc. stavební 31) a č.p. 32 (č. parc. stavební 35). Skutečný stav vozovky a oplocení pozemků neodpovídá stavu hranic vyznačeném v katastru nemovitostí. Legálnost značky B1 s dodatkovou tabulkou E13 nebyla prověřována, územní plán neřeší, zda se jedná o veřejnou komunikaci nebo komunikaci účelovou. Námitce se však vyhovuje, plochu PV je možno ve výkresové části vypustit. Existující zeleň může být součástí plochy pro dopravu – DS.

Osoba uplatňující námitku:

Dagmar Kohoutová, Lenka Drábková, Radek Drábek, Marek Fritsch, Ing. arch. Jolana Fritschová

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Dagmar Kohoutová: Teletín 11, 257 44 Netvořice, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Lenka Drábková: Teletín 50, 257 44 Netvořice, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Radek Drábek: J. Franka 1753, 256 01 Benešov, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Marek Fritsch: Teletín 47, 257 44 Krňany, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Ing. arch. Jolana Fritschová: Teletín 47, 257 44 Krňany, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 171/18/OU (9MP_2018_D.Kohoutová, Drábkovi, Fritschovi), dne 3. 4. 2018. Námitka byla podána včas.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Nesouhlasíme s návrhem nové místní komunikace navržené na našich soukromých pozemcích k.ú. Teletín, parc.č.133/2 a parc.č.133/5.Návrh územního plánu počítá s vyvlastněním našich soukromých pozemků, ani nebere v potaz, že pozemek parc. č. 133/2 je vedený celý pod jedním parcelním číslem včetně příjezdové komunikace. Je to soukromý pozemek. Taktéž pozemek 133/5 je soukromý.

Již nyní jsou naše soukromé pozemky od jara do podzimu zastavěny odstavenými automobily občanů, kteří sem jezdí na turistické výpravy na vyhlídku, absolutně nerespektují rozmístěné cedule „ SOUKROMÝ POZEMEK „, odstavují auta přímo před naše příjezdové brány, klidně si otevrou branky a jdou přes naše

pozemky! Umíme si představit, že při vytvoření dvouprouté komunikace to bude stokrát horší! Vytvoření takovéto komunikace je absolutně bezdůvodné. My své příjezdové cesty máme, a není důvod navrhovat takovouto megalomanskou silnici.

Pokud pořizovatel a zpracovatel ÚP navrhuje část pozemku parc.č.133/7 jako plochu pro bydlení - stavební pozemek - nechť má příjezdovou cestu na svém pozemku jižně pod pozemkem parc.č.139/2, připojení na komunikaci parc.č.696/11 přes pozemky parc.č.696/33 a 696/32. - viz příloha č.8.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Územní plán Krřany nestanovuje, zda se jedná o veřejnou místní komunikaci či komunikaci účelovou s omezeným nebo vyloučeným přístupem neoprávněných osob. Pozemek č. parc. 133/2 ve vlastnictví SJM Marek Fritsch, a Ing. arch. Jolana Fritschová, tj. některých osob, které podaly námitku společně, je napojen svou existující částí o šíři 3,2 m na veřejnou komunikaci, a navrhovaný příjezd k zastavitelné ploše nepotřebuje. Pozemek č. parc. 133/5 – trvalý travní porost, ve vlastnictví Lenka Drábková, Dagmar Kohoutová, tj. některých osob, které podaly námitku společně, je o šíři jen 2,3 m. Část pozemku č. parc. 133/7, která byla navržena jako zastavitelná plocha pro možnost situování jednoho rodinného domu, je rovněž ve vlastnictví osob Lenka Drábková, Dagmar Kohoutová. Tato část pozemku bude zastavitelná rodinným domem, pokud vyhoví ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění, o obecných požadavcích na využití území, zejména § 20 odst. (7) a § 23 odst. (1) věta druhá. Předmětná zastavitelná část pozemku č. parc. 133/7 je přístupná prostřednictvím pozemku č. parc. 133/5 ve vlastnictví těchto osob, širší tohoto pozemku však nedosahuje předepsané minimální šíře 2,5 m, a regulativy plochy ZN využít část nezastavitelného pozemku č. parc. 133/7 pro situování příjezdu k zastavitelné části pozemku vylučují. Využití části pozemku č. parc. 133/7 pro výstavbu rodinného domu bude tedy záviset zřejmě pouze na dohodě mezi všemi osobami, které podaly námitku, m. j. též z toho důvodu, že k příjezdu na pozemek č. parc. 133/2 a stavbě č. parc. stavební 171 je v současnosti užíván i pozemek č. parc. 133/5 (Marek Fritsch a Ing. arch. Jolana Fritschová užívají pro příjezd ke svému domu pozemek Lenky Drábkové a Dagmar Kohoutové, což je patrné z aktuálního snímku katastrální mapy s vloženou ortogonální fotografií na oficiálních veřejně přístupných stránkách Českého ústavu zeměměřičského a katastrálního). Ze znalosti tohoto faktu vycházel návrh, že pozemek 133/2 a část pozemku č. parc. 133/7 by mohly mít společný přístup a včetně pozemku č. parc. 139/2 jediné společné připojení na silnici III/1063.

Zastavitelnost části pozemku č. parc. 133/7 jedním rodinným domem byla ve společném jednání obhájena a Krajským úřadem Středočeského kraje připuštěna, i když se vyskytuje na bonitách chráněných zákonem o ochraně ZPF, a od roku 2002 nebyla pro výstavbu využita. Nevýznamné zvýšení výměry záboru oproti původnímu územnímu plánu (v návrhu územního plánu ke společnému jednání navržený zábor označen L10) orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku KUSK č.j. 105928/2015/KUSK, SZ_105928/2015/KUSK ze dne 2. 10. 2015 však vyloučil. Další stanovisko KUSK SZ_105928/2015/KUSK, č.j. 097336/2016/KUSK ze dne 21. 7. 2016 (Obecním úřadem Krřany veden spis pod č. j. 281/16/OU ze dne 27. 7. 2016) uložilo podmínku: v lokalitě záboru zemědělské půdy označené 10 Teletín snížit rozlohu zastavitelného území i záboru ZPF nejjednodušším zarovnáním hranic zastavěného území.

Ze všech výše uvedených důvodů je vyloučeno rozšíření záboru při jižní hranici pozemku č. parc. 139/2, a přístup a příjezd k zastavitelné části pozemku č. parc. 133/7 bude třeba řešit ze severovýchodu, jak výše uvedeno.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Nesouhlas s navrženou zelení - plochy ZK - na části pozemku parc.č.705, k.ú. Teletín, v místě připojení na komunikaci - pozemků parc. č. 133/2 a parc. č. 139/2. Žádáme o označení této části jako - komunikace - viz příloha č. 5 a 6. Podle stávajícího platného Územního plánu jsou tyto pozemky určeny k výstavbě k bydlení plošně až k výše uvedené komunikaci. Takto s připojením na komunikaci proběhly kolaudace rodinných domů č.p. 47 a č.p.50. Nový návrh ÚP navrhuje tuto plochu jako ZK - zeleň krajinná. (Textová část návrhu ÚP oddíl F.2.18., str.44.) Rozumíme tomu tak, že ve výsledku by stávající zpevněná příjezdová komunikace - k parc. č.139/2 - byla „nezákonná“, protože podle návrhu nového ÚP jsou zpevněné plochy nepřípustné.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Jednalo se o pochybení zákresu, které bylo ve výkresové části územního plánu opraveno dle současného stavu. Plocha ZK by svými regulativy současnému stavu (napojení pozemku RD na veřejnou komunikaci) nevyhovovala.

Osoba uplatňující námitku:

Petr Švejda, Petra Švejdová

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Na náměstí 50, 252 06 Davle, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 174/18/OU (10MP_2018_P. Švejda, P. Švejdová), dne 4. 4. 2018. Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Jsme vlastníky pozemku č. parc. 220/1, k. ú. Třebsín. Dne 31. 1. 2013 jsme podali k obecnímu úřadu Krřany návrh na změnu územního plánu, který je veden pod číslem 061/13, kterým jsme žádali o zahrnutí pozemku do zóny určené k zastavění rodinným domem. Při veřejném projednání návrhu územního plánu jsme zjistili, že pozemek nebyl územním plánem zahrnut k zástavbě a nachází se v zóně číslo 19, zkratka ZN, tj. plochy smíšené nezastavěného území - zelená krajina převážně nízká, přírodní louky a pastviny. Máme za to, že při vypracování návrhu územního plánu došlo k opomenutí naší žádosti, neboť v bezprostřední blízkosti pozemku se nacházejí stavební pozemky a stavby rodinných domů, pozemek bezprostředně sousedí s příjezdovou asfaltovou komunikací a k pozemku je přiveden elektrický proud, tudíž je pozemek vhodný k zastavění rodinným domem. Dále upozorňujeme na skutečnost, že pozemek je produkčně nevýznamný, neboť výnosnost půdy pozemku má, na stupnici od 6 do 100, hodnotu pouze 26 procentních bodů.

Námitka spočívá v nesouhlasu, že pozemek nebyl určen k zastavění rodinným domem.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: Platným územním plánem obce Krřany ve znění jeho změn č. 1 a 2 pozemek nebyl zahrnut do zastavitelných ploch. Zmíněné podání evidované pod č. j. 61/13/OU ze dne 31. 1. 2013 obsahovalo jinak formulovanou žádost, a to aby rodinný dům byl povolen na č. parc. 223/2 a výše zmíněný pozemek 220/1, k. ú. Třebsín, byl zahrnut do plochy umožňující založení sadu, následná žádost evidovaná pod č.j. 062/13/OU ze dne 31. 1. 2013 požaduje na pozemku 220/1 ještě připustit stavbu zahradního domku o velikosti 4 x 4 m. Ve Vyhodnocení žádosti o změny z 6. 6. 2015 byla žádost přezkoumána. Bylo konstatováno, že se nejedná se pozemky, které by vytvořily se stávající zástavbou ucelenou plochu pro bydlení tvořící vhodný tvar sídla přípustný základními urbanistickými principy tvorby venkovských sídel a krajiny. Pozemek 220/1 je v prostoru zasaženém vedením stávající trasy VVN 400 kV a jejího ochranného pásma. Pozemky se nacházejí dle platného územního plánu z roku 2002 ve znění změn č. 1 a č. 2 v nezastavěném území v ploše krajinná zóna produkční a krajinná zóna přírodní. Požadavek není v souladu se zněním Zadání územního plánu, vylučuje plnění základních požadavků na urbanistické a krajinné řešení; nemohlo by být docíleno vhodného uceleného tvaru zástavby a naopak by docházelo k dalšímu nežádoucímu rozpínání zástavby do nezastavěného území volné krajiny a ke ztrátě její prostorové ucelenosti, vedoucí k negativnímu dopadu na krajinný ráz, byť změnou č. 1 územního plánu již k tomuto efektu v okolí v některých případech částečně došlo. Se situováním oplocené plochy zahrady sady a situováním zahradního domku 4 x 4 m na č. parc. 220/1 ve volné krajině, pod VVN 400 kV a v jeho ochranném pásmu nebylo možné rovněž souhlasit. Z výše uvedených důvodů a s odkazem na § 18 odst. 4 a § 55 odst. 4 stavebního zákona v platném znění nebylo možno žádosti vyhovět. O možnosti získat informaci, jak byly žádosti posouzeny, informoval všechny žadatele z důvodu jejich velkého množství starosta obce jedním společným dopisem č.j. 286/15/OU ze dne 3. 8. 2015, adresovaným všem žadatelům, s tím, že vyjádření, z jakých důvodů bylo nebo nebylo možno k žádosti přihlédnout, je k nahlédnutí v tištěné podobě na Obecním úřadu v Krřanech.

Důvody, proč nebylo vyhověno, jsou uvedeny výše. Při veřejné komunikaci přilehlé k pozemku č. parc. 220/1 nelze stavby situovat, tato jižní část pozemku je v ochranném pásmu VVN. Výše v terénu nad ochranným pásmem VVN by se jednalo o solitérní stavbu mimo ucelený půdorys zastavěného území situovaný v krajině a viditelný z dálkových pohledů, což by mělo negativní dopad na krajinný ráz a odporovalo základním urbanistickým principům tvorby sídel a ochrany krajiny. Kromě uvedených důvodů vydal k návrhu územního plánu Krajský úřad Středočeského kraje pod č. j. 152748/2016/KUSK, SZ 143156/2016/KUSK REG/Bou dne 13. 10. 2016 (evidované pod č.j. 427/16/OU dne 17. 10. 2016) dle § 50 odst. 7 stavebního zákona nesouhlasné stanovisko, ve kterém vytkl, že rozsah zastavitelných ploch v návrhu územního plánu Krřany nerespektuje republikové priority, neodpovídá reálnému rozvoji oblasti a jejím potřebám, a není odůvodněn. Byť předchozí - dosud platný - územní plán ve znění změn obsahoval rozsáhlý nárůst zastavitelných ploch a počtu obyvatel, v návrhu nového územního plánu Krřany takový rozvoj Krajský úřad z hlediska současných priorit územního plánování a konkrétních potřeb řešeného území vyloučil. S poukazem na odst. 7 písm. b) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje uložil návrh územního plánu přehodnotit, navrhnout vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy využívání zastavěného území před novou výstavbou ve volné krajině. Uložil, že musí být navrženo hospodárné využití zastavěného území a nezastavěné území chránit s cílem účelného využívání ploch. To bylo nezbytné respektovat, zastavitelné plochy redukovat a nové nenavrhovat. Z uvedených důvodů byla žádost zamítnuta.

Vlastník nedisponuje jakýmkoliv právem na zařazení svých pozemků do zastavitelného území, a nebyl ve svých právech vůči stávajícímu možnému využití pozemků územním plánem omezen, neboť územní

plán na možném stávajícím využití pozemků nic nezměnil. Pozemky se nacházejí v ploše nezastavitelné, územní plán tedy nemůže neexistující právo stavět omezit, a na tomto neexistujícím právu vlastníka zkrátit.

Osoba uplatňující námitku:

Magdalena Jirásková

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Pecerady 171, 257 41 Týnec nad Sázavou, telefon +420 776 862 121, e-mail jiraskova.mag@seznam.cz. Magdalena Jirásková zastupuje dle doložené kopie plně moci ze dne 15. 6. 2016: Ing. Tomase Jaroslava Chrousta, a Evu Chrousta, oba bytem 29626 Meadowmist Way, Agoura Hills, CA 91301.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 175/18/OU (11MP_2018_M.Jirásková (Chroustovi), dne 4. 4. 2018. Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Námitka k pozemkům č. parc. 180/3, 180/2, 180/1, 181, 190/14, k. ú Třebsín, ve vlastnictví Ing. Tomase Jaroslava Chrousta, a Evy Chrousta.

Rozhodnutím Odboru výstavby Městského úřadu Týnec nad Sázavou bylo povoleno dělení a scelení uvedených pozemků s konstatováním, že na vzniklých pozemcích bude postaveno 5 rodinných domů a vybudována účelová komunikace. Současně bylo zjištěno, že stávající komunikace na pozemku 439/1 ve vlastnictví Obce Krřany je částečně na pozemku vlastníků.

V červenci roku 2016 byla s firmou ČEZ a.s. podepsána budoucí smlouva č:16_SOBS01_4121208586 o připojení odběrných zařízení k distribuční soustavě NN v lokalitě katastrálního území Třebsín.

Návrh nového územního plánu pozemky, parcelní číslo 180/3, 180/2, 180/1, 181 a 190/14, všechny ostatní plocha v katastrálním území Třebsín, vyřadil ze zóny venkovského bydlení a zařadil jako ZK, ZN, proto vznášíme námitku proti předkládanému návrhu nového územního plánu a změně využití výše uvedených pozemků oproti stávajícímu platnému územnímu plánu. S předkládaným návrhem v rozsahu vlastnictví nesouhlasíme.

Navrhují zachování zařazení předmětných pozemků k doposud platnému využití v rozsahu současně platného územního plánu a to změny číslo 1.

Důvod: S ohledem na terén (svah) a druh pozemků (ostatní plocha) ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jsou předmětné pozemky špatně využitelné. Jelikož jižní pozemky sousedí přímo s komunikací na pozemku 439/1, splňují základní podmínku pro možnost výstavby staveb pro bydlení (3RD). Pro severní část pozemků návrh územního plánu přístupovou komunikaci na pozemku vlastníků navrhuje, proto budou i severní pozemky (2RD) přístupné.

Zařazení pozemků do zóny ZN, ZK je nevhodné. Ani louky, ani lesy vzhledem k tomu, že se jedná o ostatní plochu - neplodná půda - nejsou reálné, stejně tak zdržení a zadržení vod. Výstavba 5 RD, jako plynulé propojení již zastavěného území Třebsína, resp. využití „proluky“ mezi stávajícími stavbami s možností připojení na existující komunikaci, není v rozporu s §18, odst. 1 - cíle územního plánování.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: Rozhodnutím odboru výstavby Městského úřadu Týnec nad Sázavou sice bylo povoleno dělení a scelování jmenovaných pozemků, toto rozhodnutí však neobsahuje výrok konstatující, že na vzniklých pozemcích může být nebo bude postaveno 5 rodinných domů a vybudována účelová komunikace, a že parcelace k tomu účelu byla rozhodnutím povolena. Dělení nebo slučování pozemků dle odvolacího orgánu nezakládá práva ani domněnku, že bylo provedeno k tomuto účelu. Zda při tvaru a napojení nově vzniklých pozemků na veřejné prostranství s komunikací bude možno o nich rozhodnout v následných řízeních a považovat je za stavební parcely a účelovou komunikaci, bude předmětem jiných rozhodnutí.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, jakožto odvolací orgán, pod č.j. 013609/2017/KUSK, SZ 176193/2016/KUSK REG/Gr dne 24. 1. 2017 rozhodnutí o dělení a scelování pozemků potvrdil s poukazem na ustanovení stavebního zákona, že stavby, jejich změny a udržovací práce na nich lze provádět jen na základě stavebního povolení nebo ohlášení. Samotným rozdělením a scelováním pozemků nedojde ke změně jejich charakteru. Pro splnění podmínky rozdělení pozemků postačí i nepřímé dopravní napojení nebo přístup.

Dle výkladu užitého odvolacím orgánem Krajským úřadem Středočeského kraje (č. j. 013609/2017/KUSK, SZ 176193/2016/KUSK REG/Gr ze dne 24. 1. 2017) v odůvodnění přezkumu postupu prvoinstančního orgánu u tohoto případu povolené parcelace, nehledíc na to, že části některých nově vzniklých parcel budou v území dle územního plánu zastavitelném a části v území nezastavitelném, je rozdělení pozemku možno rozhodnutím připustit, i pokud nově pozemky nerespektují hranice ploch zastavitelného a nezastavitelného území, neboť tento způsob parcelace není v územním plánu žádným

regulativem vyloučen, tedy nedochází k rozporu s územním plánem. Stavební zákon stanoví, že stavby, jejich změny a udržovací práce na nich lze provádět jen na základě stavebního povolení nebo ohlášení. Samotné požadované rozdělení pozemku tvrzené následky (rozporu s platným územním plánem) nemá, poněvadž rozdělením a scelováním pozemků nedojde ke změně jejich charakteru. Jinými slovy parcelaci mohl prvoinstanční stavební úřad rozhodnutím provést, aniž by pochybil, protože tímto rozhodnutím nezměnil charakter pozemků – dosavadní účel užití (například pokrytí trvalým travním porostem – louka pastvina, apod.), tj. nerozhodl o tom, že se jedná či nadále bude jednat o stavební pozemky způsobilé k umístění a povolení stavby, a neposuzoval ani, zda se pozemek stavebním v následném rozhodnutí stane či nikoliv, protože to nebyl předmět rozhodnutí (rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků). Proti územnímu plánu rozhodnuto nebylo, protože alespoň na jednom pozemku či jeho části bylo možno situovat stavbu rodinného domu, jak to územní plán předpokládal, a součástí hlavního využití plochy zastavitelné plochy může být i situování užitkových zahrad a drobného hospodářského zázemí, pokud by bylo shledáno, že pozemky svými vlastnostmi situování rodinného domu vylučují. Co se týká dopravního napojení, tak pro splnění podmínky rozdělení pozemků dle výše uvedeného odůvodnění odvolacího orgánu postačí i nepřímé dopravní napojení nebo přístup, je třeba ale posoudit, zda tato podmínka u nových pozemků bude splněna. Stavební úřad posoudil, že nové pozemky mají přístup, ale s ohledem na to, že nerozhodoval o tom, že se pozemky stanou stavebními pro výstavbu rodinných domů, nezkoumal ani, zda jsou či budou splněny náležitosti stanovené obecně platnými ustanoveními, například šíře veřejného prostranství s pozemní komunikací umožňující situování stavby rodinného domu. Například rozhodnutí o parcelaci nestanovilo, že pozemek č. parc. 190/14 je určen pro situování pozemní komunikace, nýbrž zůstal pozemkem původního charakteru (ostatní plocha, jiná plocha), .

Rozhodnutí o dělení pozemků či souhlas s dělením pozemků vydaný stavebním úřadem v Týnci nad Sázavou z pozemků nečinilo pozemky stavební, neboť stavební pozemek dle ustanovení § 2 odst. (1) písm. b) stavebního zákona vzniká, pouze pokud je vymezený a určený k umístění stavby rozhodnutím či společným povolením, kterým se umísťuje a povoluje stavba na něm. K tomuto rozhodnutí nedošlo, tedy pozemky nejsou stavební, jak se osoba uplatňující námitku několikrát opakovaně v textu domnívá. Zda bude možno rozhodnout o tom, jestli bude pozemek stavební, tedy bude na pozemku možno situovat stavbu, posoudí stavební úřad až bude požádáno o umístění a povolení konkrétní stavby. Veškeré pozemky vzniklé rozdělením nebo sloučením jsou dodnes dle operátu KN parcelami pozemkovými, nikoliv parcelami stavebními.

Obec Krřany vzala rozhodnutí na vědomí. Samotné dělení nebo scelení pozemků nezakládá právo jejich využití jako pozemků stavebních, protože i po rozhodnutí stále stavebními nejsou, neboť na nich zůstává situována existující dřevinná zeleň, jejíž odstranění vyžaduje povolení příslušných dotčených orgánů, není zde rozhodnutím o parcelaci povoleno oplocení ani jakékoliv stavby, a to ani stavby dočasné, ve smyslu definice stavby dle § 2 odst. (3) stavebního zákona. Nově vzniklé parcely nejsou stavebními pozemky, neboť podle ustanovení § 2 odst. (1) b) stavebního zákona je stavebním pozemkem takový pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba povoluje (dále jen „společné povolení“) anebo regulačním plánem. Územní plán Krřany v platném znění neobsahuje podmínky, které by dělení nebo scelování pozemků nepřipouštělo či jakkoliv podmiňovalo. Obec Krřany vzala na vědomí, že se nejednalo dle nálezu odvolacího orgánu o parcelaci pro možnost výstavby rodinných domů, jejichž případné umístění teprve bude podléhat posouzení souladu s územně plánovací dokumentací, platnou v době, kdy se bude o umístění staveb jednat, a že se teprve při povolování staveb bude jednat o posouzení souladu s územním plánem, o splnění obecně závazných požadavků včetně dimenze a umístění napojení pozemků na veřejné prostranství, vlivu na krajinný ráz, apod. V daném případě přeparcelace se nejednalo o stavební pozemky, tedy mohou být situovány i do nezastavitelného území a nemusí splňovat podmínky § 22 vyhlášky 501/2006 Sb. Nesoulad funkčních ploch územního plánu a hranic dělených a scelovaných pozemků není dle vysvětlení odvolacího orgánu důvodem k tvrzení, že je parcelace v rozporu s ÚPD. Provedené rozdělení a scelení pozemků nezakládá právo a povinnost, aby pozemky, které byly změnou územního plánu před devíti lety změněny na zastavitelné, a dosud nebyly zastavěny, nebyly novým územním plánem vráceny do území nezastavěného (nezastavitelného).

K formulaci tvrzení, že stávající komunikace na pozemku č. parc. 439/1, k. ú. Třebšín, ve vlastnictví Obce Krřany, je částečně na pozemku vlastníků: bylo tím zřejmě myšleno, že těleso vozovky komunikace se fyzicky částečně nachází na pozemku jiném nežli je pozemek č. parc. 439/1, k. ú. Třebšín. Pokud je toto tvrzení oprávněné a podloženo geodetickým zaměřením (podání tento důkaz neobsahovalo), pak tuto skutečnost měl návrh na dělení a scelování předmětných pozemků obsahovat, pozemek č. parc. 190/9 měl být veden způsobem využití jako ostatní komunikace a nikoliv jako neplodná půda, a měla být zajištěna náprava stavu v KN. Vzhledem k tomu, že se jedná o trasu, která je v existující poloze cca od první poloviny minulého století, mělo by dojít k pozemkové úpravě, která by potvrdila skutečný stav. Návrh územního

plánu Krřany byl v předmětném místě zkontrolován. Od doby zpracování k veřejnému projednání se změnila parcelace v KN. Protože není k dispozici přesné geodetické zaměření tělesa vozovky, byla použita aktuální katastrální mapa s podloženou ortogonální fotografií Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Územní plán byl upraven dle současné nové parcelace a ortofotografie.

K ostatním důvodům osoby vystupující v zastoupení vlastníků dle plné moci, proč by pozemky měly zůstat v zastavitelné ploše v rozsahu, jak je obsaženo ve změně č. 1 územního plánu Krřany, viz text k námitce podané pod č.j. 152/18/OU - 2MP_2018_AK Lžičar (Chroustovi), dne 26. 3. 2018. Přípustnost zastupování jedné osoby více subjekty na podkladě různých plných mocí není předmětem tohoto přezkumu, přesto lze konstatovat:

Obecním úřadem v Krřanech bylo zjištěno, že spoluvlastník předmětných pozemků pan Tomas Chroust zmocnil k zastupování v úkonech týkajících se těchto pozemků – v řízení o územním plánu (dle rozsahu zplnomocnění) jednak paní Magdalenu Jiráskovou, a to plnou mocí ze dne 6. 6. 2016, jednak JUDr. Josefa Lžičáře z AK Lžičar & Lžičar, a to plnou mocí ze dne 19. 3. 2018, který zmocnění přijal a ve stejném rozsahu zmocnil pouze Mgr. Jana Lžičáře. Řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona je obecně řízením ve smyslu významu tohoto slova dle § 9 správního řádu v platném znění. Účastníkem řízení je osoba dle § 27 správního řádu v platném znění. Vlastníkům pozemků oprávněným k činnosti dle § 52 odst. (2) stavebního zákona lze přiznat postavení účastníka řízení. V § 33 odst. (1) správního řádu v platném znění je ustanoveno, že v téže věci může mít účastník současně pouze jednoho zmocněnce. Obci Krřany je přitom známo, že účastník udělil samostatnou plnou moc v předmětné věci kromě výše jmenovaných Magdaleny Jiráskové a JUDr. Josefa Lžičáře a Mgr. Jana Lžičáře rovněž JUDr. Jaromíru Bayerovi, advokátu, který plnou moc přijal dne 23. 8. 2018 (datum zapsané ručně nelze spolehlivě určit), Obecní úřad dále eviduje spis č.j. 402/18/OU ze dne 22. 8. 2018, vyřizovaný v téže věci Mgr. Petrem Valentou, který zmocněn dle poslední jmenované moci není a samostatnou plnou moc nedoložil. Z období projednávání návrhu územního plánu ke společnému jednání evidujeme dále zastupování účastníka v předmětné věci pověřeného Otakara Veselého; o ukončení práva zastupování u této osoby ani u jiných výše jmenovaných osob nebyl úřad informován, může se tedy jednat o situaci, kdy účastník řízení je zastupován šesti různými fyzickými anebo právníckými osobami.

Osoba uplatňující námitku:

Magdalena Jirásková

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Peceraď 171, 257 41 Týnec nad Sázavou, telefon +420 776 862 121, e-mail jiraskova.mag@seznam.cz. Magdalena Jirásková zastupuje dle kopie plné moci ze dne 15. 6. 2016, doložené k podání č.j. 175/18/OU ze dne 4. 4. 2018, Ing. Tomase Jaroslava Chrousta, a Evu Chrousta, oba bytem 29626 Meadowmist Way, Agoura Hills, CA 91301.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 176/18/OU (12MP_2018_M.Jirásková (Chroustovi), dne 4. 4. 2018. Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Námitka se týká území Třebsína a textové části územního plánu, kapitoly K2 - Podmiňující investice, která výstavbu v zastavitelných plochách podmiňuje existencí technického vybavení (veřejného vodovodu a kanalizace). Tato v k. ú. Třebsín dosud neexistuje. Touto podmínkou brání možnosti povolování nových staveb. S tím nesouhlasím. Návrh řešení: zachování způsobu napojení jednotlivých staveb v rozsahu stavebního zákona. V návrhu územního plánu uplatnit podmínku povinnosti napojení staveb po dokončení obecní kanalizace.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Zastavitelných ploch obsahoval návrh územního plánu ke společnému jednání značné množství, a z pohledu měnícího se klimatu existuje oprávněná obava, že v případě dlouhodobých období bez srážek by bylo nutno zajišťovat kapacitně technicky, finančně i časově náročný dovoz pitné vody cisternami. Po realizaci vrtu zajišťujícího zdroj vody do veřejného vodovodu by byla zjištěna reálná kapacita a stabilita zdroje pitné vody, která by byla současně regulativem nové zástavby. Kapacita vrtu byla prověřována již před několika lety, od té doby došlo k poklesu hladin podzemních vod a vysychání studní, z tohoto pohledu by regulace byla logická. Obdobně při značném nárůstu nových domácností by mohla nastat situace, že před vybudováním alespoň jedné čistírny odpadních vod v území řešeném územním plánem Krřany by nemusely potřeby vyvážení a likvidace splaškových vod okolní kapacity existujících čistíren pokrýt, což by ve svém důsledku mohlo vést k znečišťování životního prostředí přírody a k hygienickým závadám. Územní plán Krřany k veřejnému projednání dle požadavku Krajského úřadu Středočeského kraje redukoval rozsah a tedy i kapacity zastavitelných ploch, a proto lze námitce a návrhu řešení podmínkou povinnosti napojení staveb na obecní vodovod a obecní kanalizaci po jejich uvedení do provozu vyhovět.

Osoba uplatňující námitku:

Dagmar Kohoutová, Lenka Drábková

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Dagmar Kohoutová: Teletín 50, 257 44 Netvořice, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Lenka Drábková: Teletín 11, 257 44 Netvořice, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 177/18/OU (13MP_2018_D. Kohoutová, L. Drábková), dne 4. 4. 2018. Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Teletín, č. parc. pozemková 49. Nesouhlasíme se změnou - původně v 1. ÚP obce pozemek zařazen jako stavební - nyní je navržen jako zeleň. Nachází se v intravilánu obce. Za tímto pozemkem jsou ještě 2 RD a 1 rekreační objekt. Pozemek má společnou hranici s místní komunikací. Na jeho okraji je zdroj el. proudu, se sloupky veřejného osvětlení. Je zde reálná možnost napojení odpadní vody z ČOV do vodoteče pod rybníkem. Na pozemku dosud stojí zbytky zem. stavby postavené tehdejší JZD v roce 1960. Na tuto cizí stavbu dosud nebyl vydán demoliční výměr. Na kat. mapě je vyznačen stavební pozemek o výměře 66 m². Z této výměry nám byla FÚ v Benešově doměřena daň z nemovitostí za stavební pozemek, kterou řádně platíme. Pozemek je situován v intravilánu obce, svou výměrou (2 560 m²), umístěním a svažitostí jej nelze zemědělsky využívat. Proto trváme na tom, aby pozemek byl i nadále v ÚP obce zařazen jako stavební.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Jedná se o zastavěné území obce s ostatky původní stavby. Územní plán byl na základě výše uvedené námítky upraven tak, aby nově vymezená část z pozemku č. parc. 49 určená pro novou zástavbu umožnila situování stavby dle regulativů územního plánu. Do textové části územního plánu je doplněna omezující podmínka, stanovená odborem výstavby a územního plánování Městského úřadu v Benešově pod č. j. MUBN / 66839/2015/VÝST ze dne 5. 10. 2015 (Obecním úřadem v Krňanech evidováno pod č. j. 417/15/ OU ze dne 5. 10. 2015). Podmínka: novostavbu je nutno oddálit tak, aby netvořila pozadí kapličky. Nová stavba by měla mít minimální odstup 20 m a měla by být odcloněna zelení. Regulováno by mělo být také oplocení, které musí prostředí kulturní památky vhodně doplňovat. Požadujeme projednání vzhledu stavby a plotu. Zeleň po obvodu pozemku tvoří součást rozsáhlejších ploch krajinářsky významné zeleně a bude na pozemku zachována, proto tato část pozemku není k zástavbě určená.

Osoba uplatňující námitku:

Michal Fulín

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Valentova 1744/4 149 00 Praha 4, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 178/18/OU (14MP_2018_M. Fulín), dne 4. 4. 2018. Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Vlastník pozemků č. parc. 103/5, 100/8, k. ú. Krňany. Nesouhlasím se změnou využití území na části pozemku 100/8 z trvalý travní porost na vodní plochu. V této vodní ploše není prakticky po celý rok voda. Naplní se pouze z malé části párkrát do roka když jsou přívalové srážky.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: Jedná se o potvrzený současný stav - neudržovaná nádrž s hrází; vodní plocha je obsažená v mapových podkladech, i v předchozím územním plánu z roku 2002, není evidovaná v katastru nemovitostí jako vodní plocha. V katastru nemovitostí zůstane druh pozemku: trvalý travní porost, a v územním plánu je potvrzena možnost zachytu srážkových vod, je to prvá z několika ploch, kde lze vodu zachytit a regulovat tak její zachycení, avšak i odpar v území i rychlost odtoku, případně i zavlažování. Nádrž je v místě, než vodoteč dosáhne okraje zastavěného území obce Krňany před průtokem sídla. V současné době klimatických výkyvů se jeví zdůraznění vodohospodářských funkcí jako velmi významné, rovněž tak dřevinná zeleň v jejím okolí jakožto významná existující krajinná danost. Regulování odtoku bude významné rovněž pro zajišťování konstantního průtoku vody prostorem budoucí čistírny odpadních vod. Argumentace, že se vodní plocha naplní několikrát do roka, jen když jsou přívalové srážky, není odůvodnění k vyhovění námítky, naopak je podpůrným argumentem, proč uvedené zařízení v krajině zanechat a potvrdit.

Osoba uplatňující námitku:

Michal Fulín

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Valentova 1744/4 149 00 Praha 4, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 179/18/OU (15MP_2018_M. Fulín), dne 4. 4. 2018.
Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Vlastník pozemků č. parc. 103/5, 100/8, k. ú. Krřany.

Dne 6.10.2015 podával předchozí majitel pozemku připomínku k vymezení části území jako plochu pro zahrady a sady. Na tuto připomínku však nebylo nijak reflektováno. Touto námitkou bych chtěl požádat o vymezení části z pozemku 103/5 pro využití zahrady a sady (značeno oranžovou barvou). Na tomto prostoru chci vysázet ovocný sad a pěstovat plodiny pro samozásobení.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: Jedná se o žádost o změnu návrhu územního plánu Krřany, je třeba ji však hodnotit jako námitku, neboť byla podána v termínu stanoveném k uplatnění námitek.

K předmětnému území se váže jednak podání paní Evy Fulínové a Jarmily Mlejnkové ze dne 3. 5. 2013 evidované pod č. j. 197/13/OU (dodatek z 13. 5. 2013), vypořádané v elaborátu „Vyhodnocení žádosti o změny územního plánu, vydaného 06/2015, a následnou společnou odpovědí všem žadatelům o změny územního plánu dne 3. 8. 2015 pod č. j. 286/15/OU.

Ze dne 6.10. 2015 (došlo 7. 10. 2015, na Obecním úřadu evidováno pod č. j. 429/15/OU, 23MP) je evidována připomínka k návrhu nového územního plánu zpracovaného ve verzi ke společnému jednání. Dle souvislosti se jednalo se o připomínky Evy Fulínové, Marie Přeučilové a Jarmily Mlejnkové. Veškeré připomínky uplatněné ke společnému jednání byly vyhodnoceny v elaborátu nazvaném „Vyhodnocení společného jednání“ a jsou od 15. 2. 2016 do současnosti všem osobám, které připomínky uplatnily, k dispozici na Obecním úřadu Krřany. K výše uvedenému podání se vztahuje podrobný text na straně 89 až 93. Vyhodnocení společného jednání bylo přijato Zastupitelstvem obce Krřany č. 3/2016 dne 6. 6. 2016. Stavební zákon neukládá na uplatněné připomínky jmenovitě odpovídat.

Na požadavek bylo reflektováno. Požadavek změnit pozemek č. parc. 103/3, dnes 103/5, na zahradu, byl vznesen pro případ, že by nebylo vyhověno a pozemek nebyl určen jako zastavitelný. Pozemek byl výměrou a hranicemi veden k KN jinak než je tomu v současnosti. Obsahoval i dnes z jeho výměry vyčleněný pozemek č. parc. 103/5. Vzhledem k tomu, že se jedná o II. třídu bonity, bylo žadateli vyhověno, avšak pouze v rozsahu nepřesahujícím hranicemi plochu předchozího územního plánu. Zahrada je obsažena ve výměře zastavitelné plochy územního plánu.

Předchozí územní plán Krřan další poměrně rozsáhlou část pozemku 103/5 požadovanou změnit na zahradu a sad u rodinného domu pro samozásobení stanovuje k využití v ploše krajinná zóna přírodní, louky a pastviny, zeleň doprovodná a rozptýlená. Toto využití návrh nového územního plánu nemění, a tedy vlastník pozemku není na svých právech na možném využití územním plánem nijak omezen a nijak krácen, nabyt jej jako louku a pastvinu. Další rozšíření zahrady u rodinného domu již není důvodné.

Pozn.: Odbor výstavby Městského úřadu v Týnci nad Sázavou vydal 4.9. 2018 pod č. j. Výst. 3008/2018/Ott povolení k výstavbě rodinného domu na části pozemku č. parc. 103/5. V části, která je zastavitelná, lze situovat zahradu s ovocnými stromy pro samozásobení. Přístup a příjezd k pozemku je přes pozemek č. parc. 139/1 – trvalý travní porost, což prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu – vyhláška č. 501/2006 Sb. v platném znění nepřipouští. Rovněž není splněno ustanovení § 22 odst. (2). Výjimku z tohoto ustanovení nelze udělit.

Osoba uplatňující námitku:

Michal Fulín

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Valentova 1744/4 149 00 Praha 4, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 180/18/OU (16MP_2018_M. Fulín), dne 4. 4. 2018.
Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Vlastník pozemků č. parc. 103/5, 100/8, k. ú. Krřany.

Nesouhlasím se změnou velikosti zastavitelnosti u pozemku 103/5. Na části pozemku je již plánována stavba 1 RD, projekt a umístění domu je navrženo podle stávajícího ÚP. Zastavitelná plocha se podle platného ÚP od navrhovaného ÚP liší. Projekt a umístění plánovaného domu se řeší podle platného ÚP, touto změnou bychom se v budoucnu mohli dostat do konfliktu se zastavitelnou částí. Vzhledem k poloze a povaze plánovaného domu navrhuji vrátit původní velikost zastavitelné plochy, která byla po konzultaci se stavebním úřadem v Týnci nad Sázavou, následně zaměřena geodetem.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Byla provedena kontrola hranic zastavitelné plochy v územním plánu z roku 2002, v návrhu nového územního plánu a hranic obsažených v situaci ke stavebnímu povolení. Digitálním vložení do mapy katastru a kalibrací s výkresem územního plánu z roku 2002 a situace ke stavebnímu povolení bylo zjištěno, že hranice plochy užitá pro stavební povolení byla vymezena tak, že při zvětšení hranice neprobíhá středem hranice vymezené územním plánem z roku 2002, ale po jejím vnějším obvodu, což je odchylkou v metrech ve prospěch zastavitelné plochy. Vzhledem k tomu, že předchozí územní plán nebyl vypracován v digitalizované podobě, byla tato odchylka tolerována a hranice vyznačená v návrhu nového územního plánu Krřany upravena.

Osoba uplatňující námitku:

Michal Fulín

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Valentova 1744/4 149 00 Praha 4, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 181/18/OU (17MP_2018_M. Fulín), dne 4. 4. 2018.

Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Vlastník pozemků č. parc. 103/5, 100/8, k. ú. Krřany.

Nesouhlasím s vedením komunikace po části mého pozemku 100/8. Vybudování této komunikace poškozuje moje vlastnická práva. Plánovaná komunikace vede po hrázi rybníka. Tato hráz zcela jistě nesplňuje parametry pro vybudování komunikace. Nehledě na to, že do plánované komunikace zasahuje ochranné pásmo.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění: Navrhovaná část komunikace přes okraj pozemku č. parc. 100/8, k. ú. Krřany v pokračování budoucí již oddělené části pozemku 150/3 (budoucí veřejné prostranství o předepsané minimální šíři 8 m ke zpřístupnění pozemků 150/1, 146, případně i spodní část pozemku č. parc. 103/5 zastavitelného území), je existující cestou po hrázi vodní plochy k pozemku č. parc. 92/2, a jedinou možností, jak tento pozemek zpřístupnit pro jeho případnou možnou zástavbu dle územního plánu z roku 2002 i dle návrhu nového územního plánu. Je i cestou navazující na cestu 40/1 zpřístupňující další zahrady a stodoly této části území obce. Je pravděpodobné, že v minulosti byla užívána a pravděpodobně i v současnosti slouží k dosažení lučních porostů jihovýchodně od sídla ze zahrad hospodářských objektů. Návrh komunikace je v územním plánu ponechán, jakož i zastavitelná plocha na části pozemku č. parc. 92/2, s tím, že se ruší vyznačení cesty jako veřejně prospěšné stavby DS-20 přes pozemek č. parc. 100/8. Ponechání cesty a vznik komunikace je v zájmu vlastníka pozemku č. parc. 92/2 (Miroslava Pelišková, bydlištěm č.p. 11, Krřany) - bez této navrhované komunikace není pozemek zastavitelný, případně jeho souseda, a nikoliv ve veřejném zájmu.

Osoba uplatňující námitku:

Michal Fulín

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Valentova 1744/4 149 00 Praha 4, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 182/18/OU (18MP_2018_M. Fulín), dne 4. 4. 2018.

Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Vlastník pozemků č. parc. 103/5, 100/8, k. ú. Krřany.

Námitka k textové části územního plánu: „Zastavitelnost: celková zastavěnost pozemku rodinného domu (součet půdorysných ploch všech staveb včetně plného oplocení) může být maximálně 25 % plochy pozemku, nejvýše však 250 m².“

Nesouhlasím s omezením zastavitelnosti 250 m². Může se stát, že u domu půdorysného rozměru 150 m² + garáž + zpevněné plochy na pozemku (terasa, dvorek, nádvoří, oplocení, bazén) se může stavebník lehce dostat nad limit 250 m². Domnívám se, že jasné omezení zastavitelnosti již plyne z udaných 25 %. Není tedy potřeba omezovat maximální zastavitelnost 250 m². Tím bych chtěl dále požádat o jasnou definici toho, co se do 250 m² počítá.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: Regulativy slouží k funkčnímu (plošnému) a prostorovému definování, k jakému účelu může pozemek být užíván a jakou stavbu z hlediska hmotového lze na pozemku umístit. Pokud by nebyla definována horní mez (maximální míra) výměry pozemku, kterou lze zastavět, a minimální výměra zeleně na pozemku, mohla by vzniknout zástavba, která by z hlediska přijatelného měřítka vůči ostatní historicky vzniklé venkovské zástavbě, dominantnosti, z hlediska zachování krajinného rázu, možnosti vsakování vod na

pozemku apod., byla nepřijatelná. Územní plán je tvořen pro to, aby těmito regulativy zajistil plnění cílů územního plánování ve smyslu § 18 a § 19 stavebního zákona. Zastavěnost pozemku je známý pojem a vztahuje se k součtu půdorysných ploch všech staveb na pozemku. Zastavěná plocha pozemku je definována v § 2 odst. (7) stavebního zákona. Stavba je definována v § 2 odst. (3) stavebního zákona. Zpevněné plochy (například vydlážděný příchod k domu, příjezd ke garáži) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

Osoba uplatňující námitku:

Michal Fulín

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Valentova 1744/4 149 00 Praha 4, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 183/18/OU (19MP_2018_M. Fulín), dne 4. 4. 2018.

Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Vlastník pozemků č. parc. 103/5, 100/8, k. ú. Krřany. Námitka k textové části územního plánu:

Výstavba v zastavitelných plochách se podmiňuje existencí technického vybavení (veřejného vodovodu a splaškové kanalizace). Podmínku výstavby rodinných domů je předpoklad napojení na veřejné prostranství s komunikací Pro další kvalitní rozvoj a užívání řešeného území je podmiňující investicí rekonstrukce komunikace 11/106 v celém řešeném území a realizace její přeložky v Krřanech s uvedením do provozu současně s dálnicí D3 a křižovatkou Hostěradice.

Nesouhlasím s podmínkou stanovit v ÚP podmínku existence vodovodu, kanalizace a přeložky pro povolení stavby v zastavitelném území. Vybudování této infrastruktury bude zcela jistě trvat mnoho let a jedná se o velmi nákladnou investici. Tato investice bude muset být nejdříve schválena zastupitelstvem obce a klidně se může stát, že nebude schválena. Další věc je zda má toto řešení (vodovod a kanalizace) ekonomický smysl pro dané území. Aby se pak v budoucnu nestalo, že bude obyvatel obce platit za 1 m³ vody neakceptovatelnou částku.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Zastavitelných ploch obsahoval návrh územního plánu ke společnému jednání značné množství, a z pohledu měnícího se klimatu existuje oprávněná obava, že v případě dlouhodobých období bez srážek by bylo nutno zajišťovat kapacitně technicky, finančně i časově náročný dovoz pitné vody cisternami. Po realizaci vrtu zajišťujícího zdroj vody do veřejného vodovodu by byla zjištěna reálná kapacita a stabilita zdroje pitné vody, která by byla současně regulativem nové zástavby. Kapacita vrtu byla prověřována již před několika lety, od té doby došlo k poklesu hladin podzemních vod a vysychání studní, z tohoto pohledu by regulace byla logická. Obdobně při značném nárůstu nových domácností by mohla nastat situace, že před vybudováním alespoň jedné čistírny odpadních vod v území řešeném územním plánem Krřany by nemusely potřebu vyvážení a likvidace splaškových vod okolní kapacity existujících čistíren pokrýt, což by ve svém důsledku mohlo vést k znečišťování životního prostředí přírody a k hygienickým závadám. Územní plán Krřany k veřejnému projednání dle požadavku Krajského úřadu Středočeského kraje redukoval rozsah a tedy i kapacity zastavitelných ploch, a proto lze námitce vyhovět a jako podmínku stanovit připravenost stavby k připojení na obecní vodovod a obecní kanalizaci po jejich uvedení do provozu.

Osoba uplatňující námitku:

Martina Hýnová

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Vysoký Újezd č. p. 12, 257 44 Netvořice, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 184/18/OU (20MP_2018_M. Hýnová), dne 4. 4. 2018.

Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Podle stávajícího platného územního plánu obce Krřany je můj pozemek č. p. 316/13, k.ú. Krřany, určen k výstavbě - smíšené venkovské bydlení. Dle návrhu nového ÚP je pozemek označen ZN - plochy smíšené nezastavěného území-zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny. Výše uvedený pozemek navazuje na stávající zástavbu a je veden v 5. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, což je nejnižší kvalita. Vyražením mého a sousedního pozemku p. č. 316/1, k.ú. Krřany, vzniká nelogicky proluka v zástavbě.

Návrh rozhodnutí:

Odůvodnění: Pozemek byl určen k zástavbě územním plánem v roce 2002. Do současnosti, tj. po dobu 17 let, k tomu účelu nebyl využit. Pozemek je za hranicí zastavěného území obce, rozšiřování zástavby v pásech podél komunikací je nutno z hlediska základních urbanistických principů rozvoje sídla a zajištění jeho tvaru hodnotit jako nevhodné, je rovněž v rozporu se schváleným zadáním územního plánu. Příkladem urbanisticky nevhodného situování zastavitelné plochy je z tohoto pohledu již realizovaná zástavba při komunikaci II/106 na opačném konci sídla, nebo rovněž lokalita západně od předmětného pozemku, kde není po parcelaci dostatečně dimenzované veřejné prostranství s pozemní komunikací, není dořešeno bezpečné normové dopravní napojení lokality na komunikaci III/1063, zastavitelné pozemky jsou přímo pod vedením VVN a v jeho ochranném pásmu, apod., ale byly zde již vynaloženy náklady na technickou vybavenost (kabel VN, trafostanice, rozvod k domovním skříním, realizace domovních skříní).

Ke společnému jednání o návrhu územního plánu Krřany vydal Krajský úřad Středočeského kraje pod č. j. 152748/2016/KUSK, SZ 143156/2016/KUSK REG/Bou dne 13. 10. 2016 (evidované pod č.j. 427/16/OU dne 17. 10. 2016) dle § 50 odst. 7 stavebního zákona nesouhlasné stanovisko, neboť zjistil, že návrh územního plánu Krřany obsahuje nedostatky, z nichž zejména není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace, a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. V této souvislosti vytkl, že rozsáhlý a neúměrný návrh zastavitelných ploch v návrhu územního plánu Krřany nerespektuje republikové priority, neodpovídá reálnému rozvoji této oblasti a jejím potřebám, a není odůvodněn. Byť územní plán z roku 2002 ve znění změn obsahoval obdobný nárůst zastavitelných ploch a počtu obyvatel, v návrhu nového územního plánu Krřany takový rozvoj Krajský úřad z hlediska současných priorit územního plánování a konkrétních potřeb řešeného území vyloučil. S poukazem na odst. 7 písm. b) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje uložil návrh územního plánu přehodnotit, navrhnout vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy využívání zastavěného území před novou výstavbou ve volné krajině. Uložil, že musí být navrženo hospodárné využití zastavěného území a nezastavěné území chránit s cílem účelného využívání ploch. Krajský úřad podmínil možnost zahájit řízení o územním plánu až na základě jeho potvrzení o odstranění nedostatků.

Na základě tohoto negativního posouzení bylo přistoupeno k přepracování návrhu územního plánu. Návrh zastavitelných ploch byl případ od případu posouzen, a v souladu s požadavkem Krajského úřadu Středočeského kraje byly zastavitelné plochy redukovány či vypuštěny tak, aby byl respektován a preferován status přírodního parku Střed Čech (tj. ochrana a zachování klidu v oblasti – původní název oblast klidu). Výstavba na nových plochách urbanisticky z hlediska současných priorit územního plánování neodůvodnitelných, a vyžadujících zábor zemědělské půdy a volné krajiny, a přinášející do nerozvojového území řešeného územním plánem Krřany další zátěže, byla podstatně redukována, a to i v případech, kdy byla předchozím územním plánem přípuštěna, s cílem zajistit existenci a zvýšení kvality současného stavu zastavěných ploch za zvýšení priority ochrany přírody a krajiny včetně priority zachování jejího ucelení funkčního i prostorového (vzhledového), tedy jejího charakteru (rázu). Nový návrh byl takto upraven, byť bylo zřejmé, že bude nutno čelit tlaku na novou výstavbu, kdy vlastníci pozemků kalkulují s vysokým zájmem o zastavitelné pozemky, zejména po realizaci dálnice D3, která časově i technicky velmi zkrátí dostupnost území z Prahy, a pozemky proto dlouhodobě drží a vyžadují zachovat jako zastavitelné ze spekulativních důvodů.

Tímto byl splněn požadavek výše uvedeného stanoviska Krajského úřadu, ukládající nově navrhované lokality posuzovat s ohledem na vhodný urbanistický vývoj, dostatečnou vybavenost obce, dostupnost technické a dopravní infrastruktury, ochranu krajiny, zemědělské půdy, lesů apod. Návrh byl takto upraven s vědomím, že v řadě případů nevyhoví žadatelům – vlastníkům pozemků - o zachování dřívějších či vznik nových zastavitelných ploch, a že tím může vyvolat i spory právního charakteru. Nový územní plán vznikající cca po 20 letech od zahájení tvorby předchozího není vždy nutně vázán respektovat územní plán předchozí, a vzniká právě proto, aby předchozí záměry a naplnění územního plánu hodnotil, a dle nových současných aktuálních cílů územního plánování a ochrany přírody a krajiny v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací aktualizoval.

Osoba uplatňující námitku:

DAVAPO

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Pražská 1009, 252 29 Dobříchovice, zastoupená jednatelem Ing. Petr Horský, Přistoupimská 429/9, 108 00 Praha 8, telefon: +420 602 347 134, e-mail: davapo@2active.cz.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 185/18/OU (21MP_2018_DAVAPO), dne 4. 4. 2018.

Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Nesouhlas s navrženým využitím pozemku č. parc. 349/1, k. ú. Krňany, který byl vyřazen z ploch určených k zástavbě.

Pozemek byl zakoupen v roce 2006 jako pozemek určený k bytové výstavbě. V roce 2013 byly dokoupeny sousední pozemky 349/3, 349/8 a 349/10 a 384/2, kde jsme věděli a respektovali skutečnost, že se jedná o nezastavitelné území v kategorii ZK /zeleň7. Pozemek 349/1 tvoří proluku mezi dvěma objekty k bydlení. V platném územním plánu je pozemek určen k bytové výstavbě, to bylo potvrzeno i v návrhu ÚP z 4. 8. 2015. V dalším návrhu ÚP z 12. 2. 2018 je pozemek vyřazen z ploch k zástavbě a zařazen do kategorie ZK. S vědomím, že se jedná pozemek určený k zástavbě, jsme jeho část na základě stavebního povolení oplotili a zřídili vjezdová vrata, zřídili přívod elektrického proudu a na základě územního souhlasu zřídili na pozemku technickou základnu nákupem 4 nových kontejnerů.

Změnou územního plánuje vlastníkovi způsobena značná škoda, protože pozemek byl kupován s vědomím, že je nezpochybnitelně určen k bytové výstavbě, čemuž odpovídala kupní cena.

Náhradu škod, způsobených tímto návrhem nového ÚP Krňany budeme v případě nabytí platnosti tohoto nezákonného rozhodnutí neprodleně řešit soudní cestou. Požadovaná výše odškodnění bude Kč 7.000.000, Vyřazením pozemku dochází ke zvýhodňování jiných vlastníků pozemků na náš úkor. což je v rozporu se základním lidským právem zakotveným v čl. 11 Listiny základních práv a svobod, který stanoví, že „Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“. Okolní pozemky jsou pozemky stavební. Náš pozemek na ně bezprostředně navazuje včetně zajištění dopravní obslužnosti.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění: Pozemek č. parc. pozemková 349 netvoří proluku mezi dvěma objekty k bydlení, jak uvádí osoba uplatňující námitku, což je evidentní z pohledu na katastrální mapu s vloženou ortogonální fotografií i z návštěvy místa, nýbrž o údolí s korytem potoka a pásem zeleně, které bez přerušení prochází zastavěným územím, a které bylo v nedávné době, tedy současným vlastníkem, zúženo a bez povolení zčásti zavezeno stavebními sutinami a odpady, tj. byla změněna niveleta terénu při vodoteči a doprovodná zeleň koryta byla odstraněna. Pozemek je využíván jako zařízení staveniště. Pozemek je oplocen provizorním oplocením. Pod částí jmenovaného pozemku nebo pod pozemkem 321/1 a 322 vede v části zatrubněný a v části otevřený přepad z vypouštěcího zařízení vodní nádrže situované na č. parc. 100/4. Do existujícího koryta v severní polovině pozemku je zaústěna stávající i navrhovaná obecní dešťová kanalizace, kterou logicky z hlediska spádu terénu a hloubky uložení stávajícího potrubí nelze vést jinudy.

Vodoteč prochází zastavěným územím obce Krňany a v minulosti její doprovod tvořily vždy pásy zeleně po obou jejích březích. Vodoteč je nutno ponechat prostupovat územím včetně pásů doprovodné zeleně, nepřetínat ji oplocením, a s možností přístupu ke korytu v pásu o šíři v souladu se zákonem o vodách (vodní zákon). Tento požadavek zdůraznilo Povodí Vltavy k řízení o územním plánu ve svém stanovisku č.j. 17709/2018-242-Št, dne 29. 3. 2018, Obecní úřad Krňany eviduje toto stanovisko pod č. j. 165/18/OU (10IN_2018 – Povodí Vltavy), ze dne 3. 4. 2018.

Územní plán z roku 2002 připustil část tohoto pozemku zastavět v zastavitelné ploše venkovské bydlení. Od roku 2002 do současnosti, tj. v období cca 17 let, k zástavbě nedošlo, a přítomnosti zeleně podél vodoteče a komunikací se od té doby věnuje zvýšená pozornost. Vzhledem k tomu, že se jedná o zastavěné území obce, kde je preferováno hospodárné využití pozemků, se v části pozemku č. parc. 349/1 zástavba na základě námítky připouští, a severní část s vodotečí jakožto i recipientem pro odvod dešťových vod ze stávající severní části obce a s břehovými porosty zůstane nezastavitelná, proto se námitce vyhovuje částečně.

Pozn.: zmíněná parcela 349/8 a 349/10, k. ú. Krňany, nebyla v aktuální mapě KN nalezena, parcela 384/2 je pozemkem ve vlastnictví Zdeňka Bartáka a Olgy Štíbrové, tedy nikoliv ve vlastnictví osoby uplatňující námitku.

Osoba uplatňující námitku:

Ing. Petr Horský, Mgr. Marek Žejdl

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Ing. Petr Horský: Přístoupimská 429/9, 108 00 Praha 10, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Mgr. Marek Žejdl: Dušní 928/1. 110 00 Praha 1, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 186/18/OU (22MP_2018_P. Horský, M. Žejdl), dne 4. 4. 2018. Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Nesouhlas s navrženým využitím pozemku č. parc. 361/1, k. ú. Třebsín, který byl vyřazen z ploch určených k zástavbě. V platném územním plánu je jeho část určena k bytové výstavbě.

Provedenou změnou územního plánu by došlo ke škodě na majetku vlastníků pozemku, kdy by došlo ke znehodnocení pozemku, který bezprostředně navazuje na stávající zástavbu a je k němu současně zajištěna i dopravní dostupnost. Je tedy zarážející, že pozemek, který navazuje na stávající zástavbu není zahrnut do zástavby, ale jsou v územním plánu zaváděny nové stavební pozemky, které nemají zajištěnu ani dopravní obslužnost - v této souvislosti odkazují na pozemky ve vlastnictví Obce Krřany č. parc. 100/1,2,3,4,5,9,11 v k.ú. Krřany, kde nad těmito pozemky jsou zařazeny nové stavební pozemky, které nemají zajištěnu dopravní obslužnost.

Změnou územního plánuje vlastníkům způsobena škoda na ceně pozemku, protože byl kupován s vědomím, že jeho část je určena k bytové výstavbě. Náhradu škody, způsobené tímto návrhem nového ÚP obce Krřany budeme řešit soudní cestou. Návrh územního plánu v dotčené části není relevantně odůvodněn. Nezařazení pozemků dochází ke zvýhodňování jiných vlastníků pozemků na náš úkor, což je v rozporu se základním lidským právem zakotveným v čl. 11 Listiny základních práv a svobod, který stanoví, že „Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“. Okolní pozemky jsou pozemky stavební. Náš pozemek na ně bezprostředně navazuje včetně zajištění dopravní obslužnosti.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: Předmětný pozemek vyřazen ze zastavitelných ploch nemohl být, protože jako zastavitelný pozemek nikdy nebyl schválen.

Jedná se o svažitý pozemek klesající k severovýchodu, výměra: 11371 m², druh pozemku: orná půda, delší hranicí situovaný k pozemku komunikace II. třídy II/106, z jižní a jihozápadní strany zasažen nadlimitním hlukem z automobilové dopravy; pozemek je ve vlastnictví osob uplatňujících námitku. Pozemek je součástí otevřené volné krajiny, Nachází se výměrou 8930 m² v III. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, tj. v druhé nejvyšší bonitě ochrany zemědělské půdy v řešeném území, výměrou 2441 m² ve IV. třídě ochrany.

Dle platného územního plánu obce Krřany, schváleného usnesením zastupitelstva obce Krřany dne 14. 10. 2002, a platné vyhlášky č. 1/2002, kterou se vyhláší závazná část územního plánu obce Krřany, je pozemek č. parc. 361/1, k. ú. Třebsín, určen pro krajinnou zónu produkční. Toto využití se nezměnilo ani změnami č. 1 a č. 2. Při projednávání změn č. 2 byla změna plochy na zastavitelnou již jednou neprojednána a zmínuta.

Osoby uplatňující připomínku požádaly pod č. j. 012/13/OU ze dne 07. 01. 2013, aby pozemková parcela č. parc. 361/1, k. ú. Třebsín, v jejich vlastnictví, byla určena pro bydlení – 8 RD a komunikace, s odůvodněním, že se jedná o investiční záměr. O posouzení jejich žádosti byly informovány v odpovědi č. j. 286/15/OU dne 3. 8. 2015. Dále podaly připomínku v průběhu společného jednání o územním plánu, podání je evidováno na Obecním úřadu pod č. j. 402/15/OU (15MP_CJ402_15_OU – Horský, Žejdl), ze dne 30. 9. 2015. Vyhodnocení společného jednání bylo od února 2016 každému k nahlédnutí na Obecním úřadu Krřany.

Žádost o zařazení pozemku do zastavitelných ploch, nyní uplatněná jako námitka, byla od počátku pořizování nového územního plánu posuzována beze změny takto:

Dle KN se jedná o druh pozemku orná půda při komunikaci II/106, dle platného územního plánu převážně v hygienickém limitu hluková zóna komunikace II/106. Dle obecně závazné vyhlášky obce Krřany č.1/2002 pro novou zástavbu v území platí, že obytné objekty je možno situovat pouze mimo tuto zónu. Aktualizovanou akustickou studií v roce 2014 dle současných a výhledových aktualizovaných zátěží z automobilové dopravy po komunikaci II/106 bylo zjištěno, že šíří tohoto pásma bude nutno v novém územním plánu aktualizovat, oproti současné šíři ještě rozšířit. Záměr žadatele rovněž není v souladu s cíli stanovenými Zadáním územního plánu a ustanovením § 18 odst. 4 stavebního zákona v platném znění, souhlas by znamenal z hledisek urbanistických, technických a krajinných připustit možnost nevhodného založení obytné zástavby ve volné krajině, nenavazující logicky na stávající urbanizované obytné plochy stávajících sídel (v tomto případě sídlo Třebsín) tak, aby sídlo tvořilo ucelený tvar s historickým jádrem v těžišti uprostřed zástavby, což je v rozporu se základními zásadami a pravidly tvorby venkovských sídel a krajiny. V současnosti rovněž nejsou vyčerpány již vymezené zastavitelné plochy, a není potřebné a přípustné vymezení nových rozsáhlejších zastavitelných ploch. Územím v souběhu s komunikací je nutno vést sítě technické vybavenosti a jejich přeložky, včetně ochranných pásem. Sítě technické infrastruktury nelze vést vhodněji jiným prostorem, spolu s komunikací jsou vedeny prostorově vhodným souběhem. V území zasaženém v současnosti i ve výhledu hlukem z provozu na komunikaci II/106 je situování obytné zástavby z urbanistických i hygienických důvodů rovněž nepřipustné. Pozemky jsou o III. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, tj. o vyšší bonitě, která se v území objevuje v poměrně malém množství, převládají nižší bonity. Úrodnější půdu je třeba v území zachovat k zemědělské rostlinné produkci.

Zařazení pozemku do zastavitelných ploch nelze vyhovět s odkazem na výše uvedené odůvodnění, s odkazem na Zadání územního plánu a § 18 odst. 4 a § 55 odst. 4 stavebního zákona v platném znění.

Na změnu nezastavitelné plochy na zastavitelnou není právní nárok. V souladu s rozsudkem Krajského soudu v Plzni č. 59A2/2014-102 ze dne 22. 12. 2014 je nutno konstatovat a upozornit osoby uplatňující připomínku, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území; navrhovatel nebyl ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem jakkoliv omezen, neboť územní plán na možném využití pozemku nic nezměnil. K pozemku neexistuje právo „stavět“, územní plán proto na tomto neexistujícím právu vlastníka nemohl zkrátit. Ke škodě na majetku vlastníků pozemků tedy v žádném případě nemohlo dojít.

Ke společnému jednání o návrhu územního plánu Krřany vydal Krajský úřad Středočeského kraje jako nadřízený orgán na úseku územního plánování pod č. j. 152748/2016/KUSK, SZ 143156/2016/KUSK REG/Bou dne 13. 10. 2016 (evidované pod č.j. 427/16/OU dne 17. 10. 2016) dle § 50 odst. 7 stavebního zákona nesouhlasné stanovisko, neboť zjistil, že návrh územního plánu Krřany obsahuje nedostatky, z nichž zejména není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace, a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. V této souvislosti vytkl, že rozsáhlý a neúměrný návrh zastavitelných ploch v návrhu územního plánu Krřany nerespektuje republikové priority, neodpovídá reálnému rozvoji této oblasti a jejím potřebám, a není odůvodněn. Byť územní plán z roku 2002 ve znění změn obsahoval obdobný nárůst zastavitelných ploch a počtu obyvatel, v návrhu nového územního plánu Krřany takový rozvoj Krajský úřad z hlediska současných priorit územního plánování a konkrétních potřeb řešeného území vyloučil. S poukazem na odst. 7 písm. b) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje uložil návrh územního plánu přehodnotit, navrhnout vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy využívání zastavěného území před novou výstavbou ve volné krajině. Uložil, že musí být navrženo hospodárné využití zastavěného území a nezastavěné území chránit s cílem účelného využívání ploch. Krajský úřad podmínil možnost zahájit řízení o územním plánu až na základě jeho potvrzení o odstranění nedostatků, tj. zejména významnou redukcí zastavitelných ploch.

Na základě tohoto negativního posouzení bylo přistoupeno k přepracování návrhu územního plánu. Návrh zastavitelných ploch byl případ od případu posouzen, a v souladu s požadavkem Krajského úřadu Středočeského kraje byly zastavitelné plochy redukovány či vypuštěny tak, aby byl respektován a preferován status přírodního parku Střed Čech (tj. ochrana a zachování klidu v oblasti – původní název oblast klidu). Výstavba na nových plochách urbanisticky z hlediska současných priorit územního plánování neodůvodnitelných, a vyžadujících zábor zemědělské půdy a volné krajiny, a přinášející do nerozvojevoého území řešeného územním plánem Krřany další zátěže, byla podstatně redukována, a to i v případech, kdy byla předchozím územním plánem připuštěna, s cílem zajistit existenci a zvýšení kvality současného stavu zastavěných ploch za zvýšení priority ochrany přírody a krajiny včetně priority zachování jejího ucelení funkčního i prostorového (vzhledového), tedy jejího charakteru (rázu). Za dané situace nepřicházelo v úvahu do návrhu územního plánu vkládat nové dosud neuvažované zastavitelné plochy, navíc (dle výše uvedeného textu) jednoznačně nevhodné.

Osoba uplatňující námitku:

Ing. Petr Horský, Mgr. Marek Žejdl

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Ing. Petr Horský: Přístoupimská 429/9, 108 00 Praha 10, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Mgr. Marek Žejdl: Dušní 928/1. 110 00 Praha 1, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 187/18/OU (23MP_2018_P. Horský, M. Žejdl), dne 4. 4. 2018. Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Nesouhlas s navrženým využitím pozemků č. parc. 366/1, a 385/2, k. ú. Třebsín, které byly vyřazeny z ploch určených k zástavbě. Pozemky tvoří spojnicí mezi silnicí II/106 a bytovou rekreační zástavbou „V Zahradách“. Přes náš pozemek vede jediná sjízdná cesta do této části obce a na blízkou Smetanovu vyhlídku na řeku Vltavu.

Odůvodnění: Návrh územního plánu v dotčené části není relevantně odůvodněn, nevysvětluje, jaké zákonné důvody navrhovatele k nezařazení pozemků mezi stavební vedly. Nezařazení pozemků nekoresponduje jednak s tím, že podél pozemků vede komunikace a dále pak je v těsné blízkosti již existující výstavba. Nezařazením alespoň části pozemků k výstavbě dochází ke zvýhodňování jiných vlastníků pozemků na náš úkor, což je v rozporu se základním lidským právem zakotveným v čl. 11 Listiny základních práv a svobod, který stanoví, že „Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“. Na náš pozemek vede ze silnice II/106 odbočka k bytové a rekreační zástavbě „V Zahradách“, komunikace se z 75% nachází na našem pozemku a je využívána obcí Krřany bez jakéhokoli plnění. Jedná se o jediný sjízdný přístup k výše uvedeným objektům.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: Předmětné pozemky vyřazeny ze zastavitelných ploch nemohly být, protože jako zastavitelné pozemky nikdy nebyly vedeny a schváleny.

Osoby uplatňující připomínku požádaly pod č. j. 011/13/OU ze dne 07. 01. 2013, aby pozemkové parcely č. parc. 366/1 a 385/2, k. ú. Třebsín, v jejich vlastnictví, byly určeny jako plocha pro bydlení – 20 RD a komunikace, s odůvodněním, že se jedná o jejich investiční záměr. Osoby uplatňující připomínku byly o negativním posouzení jejich žádosti vyrozuměny pod č. j. 286/15/OU dne 3. 8. 2015.

V KN je veden u pozemku č. parc. 366/1 druh pozemku orná půda, u č. parc. 385/2 druh pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace; pozemky jsou součástí otevřené volné krajiny, Více než polovina pozemku č. parc. 366/1 se nachází v III. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, tj. v druhé nejvyšší bonitě ochrany v řešeném území. Přes č. parc. 366/1 vede trasa VVN 110 kV včetně ochranného pásma.

Dle územního plánu obce Krřany z roku 2002, schváleného usnesením zastupitelstva obce Krřany dne 14. 10. 2002, a platné vyhlášky č. 1/2002, kterou se vyhláší závazná část územního plánu obce Krřany, je pozemek č. parc. 366/1, k. ú. Třebsín, tedy převažující výměra plochy, v ploše krajinná zóna produkční. Dle čl. 16 uvedené vyhlášky je hlavním využitím obhospodařování zemědělského půdního fondu, jakákoliv výstavba nesouvisející s touto činností nebo technickou infrastrukturou je nepřipustná. Územní plán z roku 2002 změnami č. 1 ani 2 nebyl v tomto území změněn. Tvrzení osob uplatňujících připomínku, že provedenou změnou územního plánu došlo ke škodě na majetku vlastníků pozemků, kdy pozemky byly vyřazeny z ploch navržených k zástavbě či nebyly pozemky zařazeny k zástavbě, se nezakládá na pravdě, neboť návrh nového územního plánu Krřany oproti územnímu plánu z roku 2002 ve znění změn využití pozemků nezměnil, pozemky nikdy nebyly územním plánem vedeny jako pozemky zastavitelné.

Dle platného územního plánu Krřan z roku 2002 se dále část pozemku 366/1 nachází v hygienickém limitu stanoveném obecně závaznou vyhláškou obce Krřany „hluková zóna komunikace II/106“. Záměr žadatele změnit pozemek č. parc. 366/1 určený a užívaný k zemědělské rostlinné produkci a pozemek 385/2 v zastavitelné území není v souladu s cíli stanovenými Zadáním územního plánu schváleným zastupitelstvem obce Krřany.

Pozemky nenavazují na zástavbu stávajících sídel a nedotvářejí jejich logický ucelený tvar kolem jádra, což je požadavek schváleného Zadání územního plánu odpovídající základním urbanistickým principům. Souhlas se zástavbou by byl v základním rozporu s ochranou krajiny a krajinného rázu, a znamenal by z hledisek urbanistických, technických a krajinných připustit zcela nevhodné založení obytné zástavby ve volné krajině, nenavazující logicky na stávající urbanizované obytné plochy stávajících sídel (v tomto případě Třebsína), což je v rozporu se základními zásadami a pravidly tvorby venkovských sídel a krajiny. V současnosti nejsou vyčerpány již dříve vymezené zastavitelné plochy, které návrh nového územního plánu v některých případech přejímá z předchozího územního plánu, a není potřebné a přípustné vymezení nových zastavitelných ploch (v tomto případě rozsáhlé plochy). Toto hodnocení situace vychází z požadavku stavebního zákona v platném znění, § 18, odst. 4.

Na změnu nezastavitelné plochy na zastavitelnou není právní nárok. V souladu s rozsudkem Krajského soudu v Plzni č. 59A2/2014-102 ze dne 22. 12. 2014 je nutno konstatovat a upozornit osoby uplatňující připomínku, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území; navrhovatel nebyl ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem jakkoliv omezen, neboť územní plán na možném využití pozemku nic nezměnil. K pozemku neexistuje právo „stavět“, územní plán proto na tomto neexistujícím právu vlastníka nemohl zkrátit. Ke škodě na majetku vlastníků pozemků tedy v žádném případě nemohlo dojít.

Při projednávání změn č. 2 byla změna plochy na zastavitelnou již jednou neprojednána a zmínuta.

Skutečnost, zda vede či nevede přes pozemek č. parc. 366/1, k. ú. Třebsín, cesta k lokalitě objektů pro rodinnou rekreaci, či další cesta k lokalitě Kletečko, není pro zařazení či nezařazení pozemků do zastavitelného území návrhu nového územního plánu významná a rozhodná. Na výřezu mapy KN je patrné, že předmětná lokalita V Zahrádkách je z komunikace II/106 přístupná převážně nepevnou cestou vedenou po pozemku č. parc. 453, k. ú. Třebsín, vlastnické právo dle výpisu z KN: Obec Krřany, č. p. 3, 25744 Krřany. Průměrná šíře pozemku: 3 m. Jedná se o jednu ze dvou stávajících přístupových cest k této lokalitě. Pokud se v některých částech odchyluje od trasy dle KN, je to předmětem jiných řízení, nežli je řízení o územním plánu. Další cesta pojižděná osobními automobily převážně v letním období a vedoucí od komunikace II/106 napříč pozemkem 366/1 k několika historicky vzniklým chatám na skalách nad údolím Vltavy v dřevinné zeleni (Kletečko) a na Smetanovu vyhlídku je pouze vyježděná po poli, dosažení uvedených cílů osobním vozidlem územní plán v této stopě nenavrhuje.

Kromě výše uvedených skutečností lze uvést:

Ke společnému jednání o návrhu územního plánu Krřany vydal Krajský úřad Středočeského kraje jako nadřízený orgán na úseku územního plánování pod č. j. 152748/2016/KUSK, SZ 143156/2016/KUSK REG/Bou dne 13. 10. 2016 (evidované pod č.j. 427/16/OU dne 17. 10. 2016) dle § 50 odst. 7 stavebního zákona nesouhlasné stanovisko, neboť zjistil, že návrh územního plánu Krřany obsahuje nedostatky, z nichž zejména není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace, a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. V této souvislosti vytkl, že rozsáhlý a neúměrný návrh zastavitelných ploch v návrhu územního plánu Krřany nerespektuje republikové priority, neodpovídá reálnému rozvoji této oblasti a jejím potřebám, a není odůvodněn. Byť územní plán z roku 2002 ve znění změn obsahoval obdobný nárůst zastavitelných ploch a počtu obyvatel, v návrhu nového územního plánu Krřany takový rozvoj Krajský úřad z hlediska současných priorit územního plánování a konkrétních potřeb řešeného území vyloučil. S poukazem na odst. 7 písm. b) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje uložil návrh územního plánu přehodnotit, navrhnout vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy využívání zastavěného území před novou výstavbou ve volné krajině. Uložil, že musí být navrženo hospodárné využití zastavěného území a nezastavěné území chránit s cílem účelného využívání ploch. Krajský úřad podmínil možnost zahájit řízení o územním plánu až na základě jeho potvrzení o odstranění nedostatků, tj. zejména významnou redukcí zastavitelných ploch.

Na základě tohoto negativního posouzení bylo přistoupeno k přepracování návrhu územního plánu. Návrh zastavitelných ploch byl případ od případu posouzen, a v souladu s požadavkem Krajského úřadu Středočeského kraje byly zastavitelné plochy redukovány či vypuštěny tak, aby byl respektován a preferován status přírodního parku Střed Čech (tj. ochrana a zachování klidu v oblasti – původní název oblast klidu). Výstavba na nových plochách urbanisticky z hlediska současných priorit územního plánování neodůvodnitelných, a vyžadujících zábor zemědělské půdy a volné krajiny, a přinášející do nerozvojového území řešeného územním plánem Krřany další zátěže, byla podstatně redukována, a to i v případech, kdy byla předchozím územním plánem připuštěna, s cílem zajistit existenci a zvýšení kvality současného stavu zastavěných ploch za zvýšení priority ochrany přírody a krajiny včetně priority zachování jejího ucelení funkčního i prostorového (vzhledového), tedy jejího charakteru (rázu). Za dané situace nepřicházelo v úvahu do návrhu územního plánu vkládat nové dosud neuvažované zastavitelné plochy, navíc (dle výše uvedeného textu) jednoznačně nevhodné.

Osoba uplatňující námitku:

Mgr. Irena Přečilová

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Krřany 16, 257 44 Netvořice, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 188/18/OU (24MP_2018_I. Přečilová), dne 4. 4. 2018.

Námitka byla podána včas.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Dotčená práva: č. parc. 206/6, 24/1, k. ú. Krřany, dále území tzv. Hubičkův Luh.

Nesouhlasím s nezahrnutím Hubičkova Luhu do zásobování pitnou vodou. Jedná se o nedílnou součást obce, kde stále bydlí několik rodin. Potrubí je plánováno v přímé blízkosti této části obce.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Územní plán nenavrhoval rozvod pitné vody z hlavního zásobovacího místa (vrtů či studen směrem od Hostěradic) k odlehlejší samotám nebo skupinám několika staveb, kde by bylo z hlediska odlehlosti nebo vzdálenosti od obecního zdroje a zajištění tlaku pro dané tlakové pásmo realizovat zásobování z hlediska technických a provozních i z hlediska nákladů náročné. Trasa veřejného vodovodu není v příslušných výkresech zanesena, nicméně každá taková lokalita je dostupná veřejnou komunikací, kterou je v daném případě od sídel odlehle existující skupiny staveb existující komunikace č. parc. 868/1, k. ú. Krřany, ve vlastnictví Obce Krřany, a regulativy dopravní plochy silniční umožňují i stavby technické infrastruktury, zejména liniové vedení inženýrských sítí. Územní plán tak umožňuje vedení veřejného vodovodu až do předmětné lokality, byť se v úrovni koncepce se zásobováním koncepčně neuvažovalo. Jinou možností, kterou územní plán nevylučuje, je situování vrtu v území Hubičkova luhu jako společného pro skupinu staveb, který by pořídila na své náklady obec v rámci zajišťování zásobování pitnou vodou z obecních zdrojů.

Osoba uplatňující námitku:

Mgr. Irena Přečilová

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Krřany 16, 257 44 Netvořice, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 189/18/OU (25MP_2018_I. Přeučilová), dne 4. 4. 2018.
Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Dotčená práva: č. parc. 206/6, 24/1, k. ú. Krřany.

Nesouhlasím se zakreslením území BV stavby 24/1, k. ú. Krřany, kdy proti skutečnému stavu je jižní hranice pozemku posunuta severně od obslužné cesty. Takto pozemky nejsou situovány a nevidíme důvod, proč by měla vzniknout proluka. V platném územním plánu tato proluka není.

Návrh rozhodnutí: námítce se vyhovuje

Odůvodnění: Přezkumem vyvolaným uplatněnou námitkou bylo zjištěno, že v územním plánu z roku 2002 i v návrhu nového územního plánu je zakres zastavěné plochy a zastavěného území zanesen odchýlně od současného stavu; při kontrole nad aktuální mapou KN s vloženou ortogonální fotografií bylo zjištěno, že zakres existujících staveb neodpovídá pozemkové mapě Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, existující stavby realizované v dnešním rozsahu nejsou zaneseny v mapě KN a přesahují jihovýchodní, jihozápadní i severovýchodní hranici pozemku č. parc. 24/1, a že rozsah zastavěné plochy neodpovídá určení pozemků v katastru nemovitostí. Mít využití pozemků a stavby na nich v katastru v souladu s existujícím stavem je povinností vlastníka. Existující zastavěná plocha a hranice zastavěného území by měla být vedena po jihozápadní hranici pozemku č. parc. 24/1 s pozemkem 206/6, který je veden jako travní porost. Oplocený prostor mezi stavbou a silnicí byl dle průzkumu hodnocen jako zahrada, přičemž oficiálně dle katastru nemovitostí zahradou není, nýbrž je travním porostem. Pokud by měl být pozemek užíván jako zahrada, a vyznačen jako součást zastavěného území, mělo by u této části pozemku č. parc. 206/6 k rozdělení pozemku a na předmětné části dojít ke změně kultury. Pás zeleně podél komunikace byl vyznačen ve výkresu územního plánu dle skutečného stavu oplocení, neboť mezi okrajem vozovky a drátěným plotem je vzdálenost cca 2,5 m. Návrh nového územního plánu připustil, že se ve výhledu může jednat o zahradu, a proto hranici zastavěné plochy neupravil tak, aby procházela po jihozápadní hranici mezi pozemky 24/1 a 206/6, a současně upravil zakres plochy podél komunikace, kde po jejím okraji by mělo být prostor pro příkop a stromořadí.

Osoba uplatňující námitku:

Mgr. Irena Přeučilová

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Krřany 16, 257 44 Netvořice, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 190/18/OU (26MP_2018_I. Přeučilová), dne 4. 4. 2018.
Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Dotčená práva: č. parc. 206/6, k. ú. Krřany.

Nově navrhovaný územní plán Krřany mění využití části pozemku 206/6, kterého jsem spoluvlastníkem. Samostatnou námitku podává i druhý vlastník, tudíž je potřeba konstatovat, že oba dva vlastníci v tomto ohledu jednají ve vzájemné shodě. Návrh nového územního plánu mění využití pozemku 206/6 katastrálního území Krřany oproti stávajícímu stavu využití, zástavbě 2RD viz. příloha č. 1 této námítky. S touto změnou nesouhlasím a použiji všech dalších možných zákonných metod k zamezení této změny. Spolu s právním zástupcem jsme prostudovali znění nového návrhu územního plánu obce Krřany zveřejněného 12.2.2018 a došli jsme k závěru, že naše případná námitka a soudní spor má zcela jistě velkou šanci na navrácení navrhované změny územním plánem.

Rozpory v novém návrhu územního plánu obce Krřany. Viz. příloha č. 2 této námítky, jedná se o skoro jediné odůvodnění, pro je pozemek 206/6 katastrálního území Krřany změněn na trvalý travní porost. Jako argumentace je zde využito, že nebylo prokázáno, že vymezené plochy před změnou ÚP č. 1 určené pro zástavbu nebylo možné využít k zástavbě. Copak doba, kterou byly určeny k zástavbě a tržní poptávka po zástavbě v těchto lokalitách byla skoro nulová? Nebyl tento fakt dostatečně průkazný pro vyčlenění dalších ploch k zástavbě?

Další argumentací je zde uveden rozpor se základní koncepcí územního plánu, se základními urbanistickými principy i v rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Zcela chybně zde není uveden rozpor pro jednotlivé pozemky a není zde nijak definován tento rozpor. Pokud nebudou tyto rozpory detailně uvedeny a na nich nebude postavena argumentace změna využití v územním plánu, považujeme tyto důvody za bezpředmětné a irelevantní.

Změna územního plánu z roku 2010 změnila využití části pozemku 206/6 v katastrálním území Krřany k zástavbě dvou rodinných domů (2- Venkovské bydlení). Tato část pozemku je umístěna v proluce mezi dvěma staveními (celistvost území byla jedním z argumentů, předloženým zpracovatelem nového

návruhu ÚP – zde je dodržena), přímo u místní obslužné komunikace (napojení na komunikace, dalším z argumentů zpracovatele návrhu ÚP - zde je dodržena), která pro tyto dva RD slouží jako příjezdovou cestou. Prostřední jižního svahu v klidném území tvoří výjimku mezi dalšími pozemky určenými k zástavbě. V současné době se jedná o travnatou louku, která už přes 50 let neslouží k živočišné výrobě. Jedná se o pozemek v zemědělském půdním fondu, dle BPEJ se jedná o třídu V., nikoliv I. nebo II., která byla na veřejném projednání územního plánu označena za půdu, kterou vyšší správní orgán požaduje chránit z hlediska zákonů a vyhlášek, (zemědělský půdní fond ochranná třída V., nikoliv I. nebo II. - tudíž požadavek o ochraně ZPF ochranné třídy I. nebo II. nelze uplatnit). Pozemkem v místě dovolené zástavby RD prochází přímo elektrické vedení, které bylo v nedávné době rekonstruováno, napojeno na novou trafostanici a bylo se zástupci investora komunikováno možnost napojení těchto dvou RD. Z hlediska zásobování vodou zde vzhledem k blízkosti potoka a dvou rybníků není předpoklad problémů, oba pozemky pro zástavbu RD jsou dostatečně velké, umístěny na hezkém místě a oproti jiným navrhovaným pozemkům dle nového územního plánu Krřany mají zájemce na prodej.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: Pozemek č. parc. 206/6, k. ú. Krřany, o výměře 60 109 m², v KN jako trvalý travní porost. Vlastnictví Mgr. Irena Přeučilová, Dana Dvořáková, třída ochrany V.

Územním plánem z roku 2002 určen pro využití krajinná zóna produkční. V současnosti využit jako louka. Změnou č. 1/4 územního plánu Krřany schválenou usnesením zastupitelstva obce č. 14 dne 14. 12. 2009 byla část pozemku při komunikaci na Teletín změněna na bydlení venkovské s možností situovat ve vymezené ploše 2 RD. Do současnosti, tj. v období 9 let od možnosti tento pozemek zastavět této možnosti nebylo využito.

Pozemek nebyl zahrnut do zastavitelných ploch nového územního plánu, neboť jeho zástavba by nebyla v souladu se zadáním nového územního plánu, které bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Krřany č. 9 dne 30. 12. 2013, zejména podmínkami obsaženými v odstavcích kapitoly a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, kapitoly a1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch, a dále kapitoly a3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny. Celková koncepce územního plánu byla oproti změnám územního plánu č. 1 a 2, nerespektujícím v množství případů ochranu přírody, zachování krajinného rázu a ucelenosti krajiny stanovenou pro území Přírodního parku Střed Čech, opět vrácena k hospodárnějšímu využití zejména již zastavěných území, rozvoji historicky vzniklých sídel za vyloučení zastavitelných ploch umožňujících vznik nových samostatných staveb nebo skupin staveb volně v krajině mimo tato sídla, za vyloučení zastavitelných ploch kolem samot nebo již vzniklých seskupení několika staveb v krajině, za vyloučení urbanisticky nevhodné pásové zástavby rozšiřující se v některých změnách územního plánu radiálně od sídel podél komunikací. Tato koncepce vychází ze základních pravidel územního rozvoje – urbanistického rozvoje sídel a zejména ochrany čistoty zástavbou neporušené krajiny a její fragmentace, a současně je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Základní podmínkou územního plánování, která je v současnosti vyžadována nadřazenou platnou územně plánovací dokumentací (Politikou územního rozvoje ve znění 1. aktualizace, a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění) je preference využívání zastavěného území sídla před situováním nových zastavitelných ploch, před výstavbou ve volné krajině, a dále ochrana celistvosti krajiny; v souladu s těmito požadavky je přípustná dostavba a přestavba uvnitř zastavěných území, případně umírněný rozvoj existujících historicky vzniklých sídel souměrně a uceleně kolem historického jádra pokud možno s jeho ponecháním v těžišti zástavby sídla, a nezbytné vyloučení situování nových zastavitelných ploch a staveb včetně zhodnocování (plošného a prostorového rozšiřování) existujících staveb ve volné krajině. Výstavba samostatných objektů či několika objektů na vymezených pozemcích mimo sídlo ve volné krajině, pokud pomineme jiné kvalitativní dopady, vždy mění kvalitu krajinného rázu, vnímání volné krajiny. Uvedené požadavky jsou současně základními urbanistickými principy, které je nutno územním plánem v řešeném území respektovat a zabezpečit.

Ke společnému jednání o návrhu územního plánu Krřany vydal Krajský úřad Středočeského kraje pod č. j. 152748/2016/KUSK, SZ 143156/2016/KUSK REG/Bou dne 13. 10. 2016 (evidované pod č.j. 427/16/OU dne 17. 10. 2016) dle § 50 odst. 7 stavebního zákona nesouhlasné stanovisko. Ve stanovisku konstatoval, že návrh územního plánu Krřany obsahuje nedostatky, z nichž zejména není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace, a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Vytkl, že návrh zastavitelných ploch v návrhu územního plánu Krřany nerespektuje republikové priority, neodpovídá reálnému rozvoji oblasti a jejím potřebám. Byť předchozí - dosud platný - územní plán ve znění změn obsahoval obdobný nárůst zastavitelných ploch a počtu obyvatel, jako předložený návrh nového územního plánu, v návrhu nového územního plánu Krřany takový rozvoj Krajský úřad z hlediska současných priorit územního plánování a konkrétních potřeb a ochrany řešeného území vyloučil.

S poukazem na odst. 7 písm. b) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje uložil návrh územního plánu přehodnotit, navrhnout vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy preferovat návrh hospodárného využívání zastavěného území před novou výstavbou ve volné krajině. V písemném stanovisku a konzultacích uložil, že musí být nezastavěné území chráněno před rozsáhlými zábory pro novou zástavbu. Krajský úřad podmínil možnost zahájit řízení o územním plánu až na základě jeho potvrzení o odstranění nedostatků.

Na základě tohoto negativního posouzení bylo přistoupeno po společném jednání k přepracování návrhu územního plánu. Návrh zastavitelných ploch byl vždy případ od případu posouzen, a v souladu s požadavkem Krajského úřadu Středočeského kraje byly dřívější i v novém územním plánu navrhované zastavitelné plochy v řadě případů podstatně redukovány či vypuštěny tak, aby byl respektován a preferován status přírodního parku Střed Čech (tj. ochrana a zachování klidu v oblasti – původní název oblast klidu). Navrhovaná výstavba na nových plochách urbanisticky a z hlediska současných priorit územního plánování neodůvodnitelných, a vyžadujících zábor zemědělské půdy a volné krajiny, způsobující její fragmentaci a zhoršení krajinného rázu, a přinášející do nerozvojového území přírodního parku řešeného územním plánem Krřany další negativní zátěže, byla podstatně redukována, a to i v případech, kdy byla předchozím územním plánem Krřan připuštěna. Nový návrh byl v tomto smyslu přepracován, byť bylo zřejmé, že bude obec muset čelit tlaku zachování a potvrzení dříve připuštěných a nenaplněných zastavitelných ploch, kdy vlastníci pozemků možnosti zástavby v období až cca 10 let nevyužili.

Tím byl splněn požadavek výše uvedeného negativního stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, ukládající nově navrhované lokality posuzovat s ohledem na vhodný urbanistický vývoj, dostatečnou vybavenost obce, dostupnost technické a dopravní infrastruktury, ochranu krajiny, zemědělské půdy, lesů apod. Návrh byl takto upraven s vědomím, že se v řadě případů nevyhoví žadatelům – vlastníkům pozemků - o vznik nových zastavitelných ploch a napraví se předchozí mnohdy významná pochybení v procesu územního plánování, a že tím může vyvolat i spory právního charakteru. Nový územní plán vznikající cca po 20 letech od zahájení tvorby předchozího není vždy nutně vázán respektovat územní plán předchozí, a vzniká právě proto, aby předchozí záměry a naplnění územního plánu a jeho změn vyhodnotil, a dle nových současných aktuálních cílů územního plánování a ochrany přírody a krajiny koncepci aktualizoval, respektive upravil či změnil.

Po následném přepracování návrhu územního plánu Krřany vydal Krajský úřad Středočeského kraje potvrzení o odstranění nedostatků návrhu územního plánu Krřany pod č. j. 013498/2018/KUSK, SZ 006918/2018/KUSK ÚSR/Bou, dne 26. 1. 2018 (evidováno pod č.j. 71/18/OU dne 30. 1. 2018).

Požadavek přehodnocení rozvoje na neintenzivní z hlediska návrhu zastavitelných ploch pro bydlení se vyskytl rovněž ve stanovisku KUSK č.j. 097336/2016/KUSK, SZ 105928/2015/KUSK ze dne 21.7. 2016 (evidováno pod č.j. 281/16/OU dne 27. 7. 2016), k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, vydanému ve smyslu ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona podle § 10 g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Ve stanovisku je konstatováno, že reprezentanty nejvyššího stupně závažnosti možných negativních vlivů na krajinu a přírodní prostředí jsou zastavitelné plochy, posilující v drtivé většině rozvoj bydlení, a automobilová doprava, a vytýká, že pojetí rozvoje je silně extenzivní. Stanovisko je pouze podmíněčně souhlasné, avšak předpokládá revizi přístupu k území a návrhu zastavitelných ploch s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech, což vyžaduje redukci omezení nabídky zastavitelných ploch pro bydlení, právě s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech; požaduje rovněž stanovit regulaci ploch v přírodním parku s ohledem na ochranu krajinného rázu, aby nedošlo k jeho dalšímu narušení.

Z výše uvedeného vyplývají důvody, proč nebylo ponechání zastavitelné plochy v daném místě novým územním plánem připuštěno.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Je uvedeno, že obec Krřany nezajistila pro změnu územního plánu z roku 2010 povinnost, kterou ji ukládal SZ z roku 2014. Požadujeme, aby autor znění návrhu změny ÚP objasnil tento smysl, proč by obec měla plnit požadavky zákona z roku 2014, když změna byla provedena v roce 2010. Pokud by tato aplikace byla v pořádku a jak konstatuje návrh ÚP, že nebyl po změně č. 1 vyhotoven územní plán 1/12 po změně a byla by pravda, že z hlediska procesního a právní po stránce nebyla změna č. 1 ÚP obce Krřany správně dle zákonů ČR dokončena, požadujeme, aby neprodleně byl tento proces dokončen. Potom lze tedy nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP Krřany lze považovat namísto data 2.1.2010 nabytí účinnosti v současné době. Potom tedy všichni, kterým se mění využití pozemku mají právo na své odškodnění. Připomínám, že všichni, kterých se změny týkaly, zaplatili rozúčtování nákladů na pořízení Změny ÚP obce Krřany, viz. příloha č. 3 této námítky.

Toto rozúčtování nákladů všichni občané zaplatili, viz. text dopisu k rozúčtování v domněnku, že byla

pořízena změna ÚP obce Krřany. Jelikož nový návrh přichází s argumenty uvedenými v příloze č. 2 této námitky, lze tuto skutečnost klasifikovat jako uvedení v omyl. V znění nového návrhu územního plánu obce Krřany uveřejněného 12. 2. 2018 je několik takovýchto skutečností, které zcela jistě brání k jeho schválení.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: Námitka obsahuje požadavek, aby autor znění návrhu změny ÚP objasnil, proč obec nezajistila povinnost, kterou ji ukládal SZ z roku 2014. Text námitky, respektive požadavku se zřejmě zakládá na špatném pochopení či výkladu citované části textu odůvodnění. Stavební zákon platí od roku 2006, ve znění k tomuto datu již ukládal povinnosti viz např. § 54 odst. (5), § 55 odst. (3) a (4); v platném znění stavebního zákona k datu 2014, kdy zřejmě vznikl citovaný text odůvodnění, nebo k 1. 9. 2018, se jedná o stejná ustanovení, avšak uvedená pod § 54 odst. (6), § 55 odst. (4) a (5), neboť do textu stavebního zákona byla mezitím doplněna nová ustanovení. Stavební zákon ve znění z roku 2014 je uveden k citaci § 55 odst. (5), neboť ve znění stavebního zákona ve znění předcházejícím bylo totéž ustanovení obsaženo v § 55 odst. (4).

Pořizovatelem pověřeným k pořízení změny č. 1 územního plánu z roku 2002 pro obec a odpovědným za pořízení v souladu se zákonnými požadavky byla Ing. arch. Jolana Fritschová.

S řízením o novém územním plánu nemají předchozí úkony a postup při pořizování změn předchozího územního plánu souvislost. Usnesení o vydání změny č. 2 územního plánu obce Krřany bylo vydáno 20. 2. 2012. Stejným usnesením se zastupitelstvo obce rozhodlo zahájit proces zpracování nového územního plánu, tedy zpracování právního stavu územního plánu se zanesením změn nesledovalo.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

V návrhu územního plánu Krřany zveřejněného 12.2.2018 bylo při veřejném projednávání argumentováno architektem návrhu nového územního plánu, že není přípustné zabírání ZPF s třídou ochrany L nebo II. Navrhovaná zástavba BV, ale tento požadavek vyššího správního orgánu nerespektuje. Z hlediska ochrany ZPF navrhuji, aby se pro novou zástavbu BV nepoužívaly pozemky se ZPF s třídou ochrany I. nebo II., místo nich lze využít pozemky s půdou nižší kvality. Tento požadavek budeme dále uplatňovat u vyšších správních orgánů.

Nový návrh územního plánu v obci Krřany nerespektuje nevhodnost vysoce sklonovitých pozemků pro zástavbu BV, navrhuje pozemky se sklonem pozemku 12 ° - 17°, tyto pozemky z hlediska urbanistického i z hlediska kvality bydlení nejsou vhodné.

V návrhu územního plánu Krřany zveřejněného 12.2.2018 byly ponechány pozemky určené k zástavbě BV, které nijak nenavazují na obec, nejsou výplní proluk. Zastavují louku bez návaznosti na obec, územní plán zde argumentuje ponecháním místa k zastavení BV, i přes neexistenci příjezdové komunikace, nadměrného sklonu pozemků, blízkosti ČOV (znovu nepřispívá ke kvalitě bydlení), dokonce situování pod WN 110, na severním svahu.

Argumentováno zde je náhradou nákladů dle § 102 stavebního zákona. Dovolují zde připojit odstavec 3 § 102 stavebního zákona.

(3) Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě

a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo

b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: V územním plánu z roku 2002 i v jeho následných změnách byly některé zastavitelné plochy skutečně navrženy na bonitách s I. a II. třídou ochrany. V současně platném znění zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu je ochrana I. a II. bonity půdy jednoznačně stanovena v ustanovení § 4. odst. (3) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Toto ustanovení bylo do zákona vloženo při jeho novele zákonem č. 41/2015 Sb. s účinností od 1. 4. 2015. Nový územní plán vzniká za současně platné nadřazené územně plánovací dokumentace a v jiném právním prostředí, než tomu bylo u předchozích dokumentů, kde vkládání zastavitelných ploch do řešeného území podléhalo jiným ustanovením, a ochrana kvalitních půd nebyla konkrétně jednoznačně v § 4 zákonně stanovena a příslušným úřadem dle uvedeného ustanovení posuzována. Právní kontinuitu u případů, kdy při územně plánovací činnosti dochází k změně zastavitelného území zpět na nezastavitelné, zajišťuje ustanovení § 102 stavebního zákona, přičemž k tomu, aby se pozemek či území navrátilo do ploch nezastavitelných, není kvalita půdy, sklonitost, apod. jediným kritériem.

V některých případech bylo skutečně zvažováno, zda ponechat či nikoliv v návrhu nového územního

plánu z řady různých kritérií jednoznačně nevhodnou lokalitu, která byla obsažena v dřívější územně plánovací dokumentaci, z nichž jedním kritériem například bylo i to, zda již došlo k významným investicím do technické infrastruktury na základě pravomocných rozhodnutí stavebního úřadu.

Osoba uplatňující námitku:

Martin a Renáta Talíkoví

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Teletín 48, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 191/18/OU (27MP_2018_M. Talík, R. Talíková), dne 4. 4. 2018. Podání bylo označeno jako připomínka. Připomínka byla podána včas.

Úplné znění připomínky nebo její věcný obsah:

Dle nového návrhu ÚP jsou pozemky kolem naší stavby, tj. 379/1, 379/28, 379/32 a 379/33 vedeny jako krajinná zeleň, což pravděpodobně odráží stav před stavbou RD na pozemku 379/28 (st. parcela č. 175). Žádáme proto o změnu typu plochy ZN (zeleň krajinná nízká) na plochu ZS (zeleň v sídlech) tak, aby byl listinný stav uveden do souladu se stávající skutečností. Tyto plochy byly už za předchozích majitelů užívány jako zahrada a sad a i my je nadále hodláme takto využívat.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění: Pozemek č. parc. pozemková 379/1 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda, č. parc. pozemková 379/28 je v KN veden jako zahrada a je pozemkem, na kterém je umístěna existující stavba rodinného domu, pozemky č. parc. 379/32 a 379/33 nebyly v KN nalezeny, v současnosti jsou zřejmě sloučeny s pozemkem 379/1. Pozemek č. parc. 379/1 není zahrada a sad, je loukou, tedy v souladu s KN ornou půdou, která v současnosti leží ladem. V prostoru tohoto pozemku východně od rodinného domu jsou sice (dle aktuální mapy KN Českého ústavu zeměměřičského a katastrálního s podloženou ortogonální fotografií) odstavována vozidla a jsou situovány stavby chatek či kůlen, ty však v KN zaneseny nejsou, a zda byly povoleny nebo ohlášeny stavebnímu úřadu nebylo zjišťováno. Vzhledem k tomu, že se v této části pozemku č. parc. 379/1 jedná o území, které bylo vedeno v územním plánu z roku 2002 jako zastavitelné, a jedná se o obdobný případ jako v nedalekém sousedství, kde byla zahrada přiznána v plochách návrhu územního plánu dle současného stavu zjištěného v ortogonální fotografii, lze přiznat zahradu i na části pozemku č. parc. 379/1 východně od pozemku č. parc. 379/28.

Osoba uplatňující námitku:

Ing. Ladislav Oborský, Jaroslav Grodecký

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Ing. Ladislav Oborský: Malešická 2405/29, 130 00 Praha 3 Žižkov, telefon +420 603 234 376, e-mail neuveden.

Jaroslav Grodecký: Václavkova 519/4, 160 00 Praha 6, Dejvice, tel.: +420 602 386 340, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 192/18/OU (28MP_2018_L. Oborský, J. Grodecký), dne 4. 4. 2018. Námitka byla podána včas.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Námitka se týká č. parc. stavební 13, č. parc. 25/2, 27, k. ú. Třebší.

Uvedené parcely se nachází v místě bývalé zástavby a dohoda s Ing. arch. J. Myškou na jaře roku 2016 zněla, že parcely budou zařazeny do ploch smíšených obytných v plném rozsahu, jak uvádí rámcová charakteristika. V předkládaném územním plánu však došlo k vymezení pod značkou P-4, umožňující významnou smíšenou zástavbu chybějící základní vybavenosti a služeb s tím, že izolované rodinné domy bez služeb nejsou uvažovány. Žádáme, aby dodatek byl zrušen a rámcová charakteristika platila dle dohody v původním znění. Třebší je tak malá obec, že limitovat výstavbu výhradně občanskou vybaveností a službami je nereálné z hlediska ekonomické prosperity provozů. Pokud je nám známo, podstatně větší obec Krňany má problém s provozováním obchodu. Na základě výše uvedeného trváme na původní dohodě bez limitujících omezení.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění: Jmenované pozemky se nacházejí v těžišti zástavby uprostřed sídla. Vznik lokální vybavenosti jakéhokoliv druhu snižující dojíždění za touto vybaveností do jiných sídel, a mající z titulu docházky ze všech částí sídla a z hlediska významu centra, obvyklého veřejného prostranství a veřejného života obce logické odůvodnění, je urbanisticky zcela legitimní a obvyklý, a nemusí se výhradně jednat pouze o obchod, zmíněný v námitce. Důležitou se jeví i nabídka pracovních příležitostí, pokud by byla zajištěna z obyvatel bydlicích v sídle. Může však být v rozporu se spekulativními záměry pozemek rozdělit na parcely pro

výstavbu izolovaných rodinných domů, kde situování vybavenosti a služeb by mohlo být při prodeji na překážku. Situování staveb hlavního a přípustného využití plochy SV je dáno regulativy plochy SV závazné části územního plánu, kde je uvedeno, že se jedná o plochu smíšenou obytnou v malých venkovských sídlech, zejména v centrálních částech těchto sídel, s bydlením v rodinných domech venkovského typu včetně statků, usedlostí, víceúčelových staveb s bydlením i bez něj, s možností umístění a provozování doplňující vybavenosti, obslužné sféry služeb nevýrobního i výrobního charakteru apod.

V odůvodnění územního plánu, kde je zmíněna plocha přestavby P4, bylo obsaženo sdělení, že izolované rodinné domy bez služeb nejsou uvažovány. Tato věta byla z textu vypuštěna. Z urbanistické logiky je nadbytečná. Upravený text zní, že v předmětné lokalitě je umožněna dostavba umožňující smíšenou zástavbu – obytnou funkci doplněnou lokální vybaveností a službami, což je v souladu s významem a polohou pozemků v sídle. Regulativ smíšené zástavby neosahuje procentuální zastoupení rozlohy obytných a nebytových prostor.

Osoba uplatňující námitku:

Ing. Ladislav Oborský

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Malešická 2405/29, 130 00 Praha 3 Žižkov, telefon +420 603 234 376, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 193/18/OU (29MP_2018_L. Oborský), dne 4. 4. 2018.

Námitka byla podána včas.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Námitka se týká č. parc. 5, k. ú. Třebsín.

Nesouhlasím, aby zahrada p. č. 5 u st. p. č. 31 byla vedena jako plocha smíšená nezastavěného území - zeleň krajinná. V rámcové charakteristice se uvádí, že tyto plochy přírodní zeleně se nachází zejména v krajinně mimo zastavěné území sídel a je nepřípustné zřizování zahrad a sadů a nelze oplocovat. Žádám, aby zahrada byla dále vedena v územním plánu jako plocha bydlení, tak jak byla v předchozím územním plánu, což dokládám fotokopii v příloze. Podotýkám, že zahrada je oplocena a u nemovitosti je zakreslena na všech historicky dostupných mapách a vždy příslušela k domu na st. p. č. 31.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Pozemek č. parc. 5, k. ú. Třebsín, je v katastru nemovitostí veden jako zahrada.

Z historického období byly zahrady mnohde založeny až k vodnímu toku, v některých případech i vodní toky zahradami či pozemky zastavěnými hlavní stavbou protékaly. To z hlediska současných požadavků na ochranu a tvorbu krajiny a její průchodnost a prostupnost v pásech podél vodního toku a situování prvků ÚSES není žádoucí a přípustné. Proto je v řadě případů navrhován kolem vodoteče pás krajinné zeleně, kterou je možno procházet i přes zastavěné území obce. Současné užívání pozemku zahrady u kolaudované stavby tím není dotčeno, územní plán vyslovuje koncepci, že kolem vodoteče má být vytvořen pás doprovodné zeleně, v případě prvků ÚSES o stanovené šíři, aby byl ÚSES funkční. Zeleň podél potoka je vymezena v režimu veřejně prospěšných staveb a opatření jako interakční prvek IP-04 územního systému ekologické stability.

Návrh nového územního plánu obsahuje podél vodoteče vymezení pásma nezastavitelného území o šířce 6 m od břehové čáry pro přístup správce k vodnímu toku, čímž respektuje vodní zákon a požadavek uplatněný v rámci společného jednání ve stanovisku Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí, č. j. MUBN/66913/2015/OOPLH ze dne 2. 10. 2015, doručené Obecnímu úřadu Krňany pod č. j. 419/15/OU dne 6. 10. 2015, a to: „U vodních toků požadujeme zachování a vymezení nezastavitelného území pro manipulaci a přístup k vodnímu toku.“ Nezastavitelnost a průchodnost území (přístup k vodnímu toku) dle výše uvedeného požadavku byla splněna v územním plánu návrhem plochy ZK a jejích regulativů. Totožnou podmínku uplatnil dotčený účastník řízení o územním plánu Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, č. j. 17709/2018-242-Št, dne 29. 3. 2018. Obecní úřad Krňany vede spis pod č. j. 165/18/ OU (10IN_2018 – Povodí Vltavy) ze dne 3. 4. 2018: „Bude respektována nezastavitelnost manipulačního pruhu 6 m podél vodních toků za účelem správy a údržby toku (požadavek dle § 49 a 67 vodního zákona).“

V předmětném území není v dostupných dřívějších ani současných mapových podkladech možno zjistit přesnou polohu koryta vodoteče, její přesné geodetické zaměření není k dispozici, a orientační zaměření dokládáné v průběhu společného jednání osobou uplatňující námitku i kontrola zhotovitelem územního plánu včetně kontroly údolnice vrstevnic nejsou totožné, hodnověrné a tudíž ani použitelné. Z fotografií a dle místního šetření je možné, že pozemek po svém průtoku pozemkem č. parc. 3 se odklání od posuzovaného pozemku č. parc. 5 blíže k č. parc. 4.

Dle územního plánu z roku 2002 je využití pozemku sporné. Při zvětšení hlavního výkresu je viditelné, že pozemek č. parc. 5 je současně veden v ploše stabilizovaného bydlení a současně překrý

vyznačením uvedeným pro plochu 9 - krajinná zóna přírodní - zeleň doprovodná a rozptýlená, a plochu 10 - ÚSES - interakční prvky zeleně, která je značena stejnou značkou, viz hlavní výkres územního plánu a jeho legenda.

S ohledem na vše výše uvedené může být pozemek zahrnut do plochy zahrady ZS nebo jako zahrada součástí plochy BV, proto byl pozemek zahrnut do plochy BV jako existující zahrada u stavby č. p. 35 (č. parc. stavební 31, k. ú. Třebsín).

Osoba uplatňující námitku:

Ing. Ladislav Oborský

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Malešická 2405/29, 130 00 Praha 3 Žižkov, telefon +420 603 234 376, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 194/18/OU (30MP_2018_L. Oborský), dne 4. 4. 2018.

Námitka byla podána včas.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Námitka se týká č. parc. 14/3, k. ú. Třebsín.

Žádám, aby p. č. 14/3 byla vedena v novém územním plánu celá jako plocha bydlení ke st. p. č. 10/2 a ne jenom její část. Za tímto účelem byla zakoupena od Obecního úřadu Krňany. Úpravě pozemku jsem věnoval mnoho úsilí i finančních prostředků, jelikož jsem odstranil černou skládku a provedl terénní úpravy - urovnání povrchu a navezení zeminy. V severovýchodní části této parcely stávala další nemovitost, která je zakreslena na starých historických mapách viz. příloha. Z výše uvedeného nelze usuzovat, že by se jednalo o plochy smíšené nezastavěného území - zeleň krajinnou, jak se uvádí v územním plánu. Při projednávání v roce 2016 s Ing. arch. J. Myškou jsem na základě jeho domněnky, že se jedná o ochranné vodní pásmo potoka, které je 6 metrů doložil geodetické plány výměry pozemku a zakreslil potok, který je od pozemku vzdálen 8,5 metru. Hranice pozemku p. č. 14/3 jsou vytyčeny geodetickými značkami, což umožňuje ověřit naměřenou vzdálenost hranice pozemku od potoka. Z výše uvedeného a vzhledem k tomu, že celá parcela se nachází v intravilánu obce, nic nebrání, aby p. č. 14/3 byla celá zakreslena, jako plocha bydlení, což by bylo i v souladu s požadavky Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, jež upřednostňuje dostavbu v místech bývalé zástavby. Za současného stavu by ke st. p. č. 10/2 náleželo cca 400 m² pozemku ve stráni. Věřím, že na základě mé námitky bude územní plán upraven a celá plocha p. č. 14/3 bude zakreslena v novém územním plánu jako plocha bydlení. V případě nejasností navrhuji udělat místní šetření v terénu, což vyjasní případné pochybnosti a domněnky, které vedou k chybným závěrům.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: Pozemek č. parc. 14/3, k. ú. Třebsín, je územním plánem z roku 2002 v platném znění veden v ploše 9 - krajinná zóna přírodní - zeleň doprovodná a rozptýlená, či v ploše 10 - ÚSES - interakční prvky zeleně, která je značena stejnou značkou, viz hlavní výkres územního plánu a jeho legenda. S ohledem na tuto skutečnost a zjištění, že je celý pozemek pokryt dřevinou zelení, byla jeho převážná část v návrhu územního plánu hodnocena stejným způsobem jako v předchozím územním plánu, vyjma západní části tohoto pozemku, která byla v návrhu územního plánu k veřejnému projednání chybně zanesena jako plocha BV – zahrada ke stavbě č. p. 35. Plocha BV obsahovala i pozemek 10/2, vedený v katastru nemovitostí jako parcela stavební - zbořiště.

Z historických map (císařské povinné otisky map stabilního katastru Čech 1:2880 z let 1824 – 1843) je skutečně patrné, že při severní hranici uvnitř dnešního č. parc. 14/3 stávala již dávno zaniklá stavba č. parc. stavební 9, která však byla přístupná přes potok z obecního pozemku 427 (dnes 427/1). Přístup a příjezd k pozemku 14/3 přes potok z veřejného obecního prostranství ze severu překonáním údolí (přemostěním potoka) nebyl ani v předchozím územním plánu, ani v návrhu nového územního plánu navržen. Stavba na pozemku č. parc. stavební 10/2 v uvedené době neexistovala, její vznik je možno datovat až do druhé poloviny 19. století.

Z historických dokladů (vojenská ortogonální letecká fotografie z roku 1949) lze dále zjistit, že se v případě pozemku stavebního 10/2 jednalo o stavbu se dvorem na č. parc. 19/2, která byla přístupná komunikací vedenou přes pozemky dnes již zastavěné - podél jižního okraje stavby na pozemku č. parc. stavební 31 (objekt č. p. 35) cca v místě její pozdějšího rozšíření přístavbou s garáží jižním směrem, a dále přes pozemek již zaniklé č. parc. 19/4, dnes zahrada č. parc. 5 u objektu č. p. 35. Z vojenského snímku z roku 1963 lze zjistit, že cesta k objektu na č. parc. 10/2 ještě existovala, z objektu však existovaly pouze části obvodových stěn. V současné době ani garáž (pravděpodobně na č. parc. 5) není napojena na veřejné prostranství s pozemní komunikací, neboť cesta není obecním pozemkem, je ve vlastnictví soukromém.

K využití pozemku 14/3 se vztahují tato stanoviska:

Stanovisko Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí, č. j. MUBN/66913/2015/OOPLH ze dne 2. 10. 2015, doručené Obecnímu úřadu Krňany pod č. j. 419/15/OU dne 6. 10. 2015, a to: „U vodních toků požadujeme zachování a vymezení nezastavitelného území pro manipulaci a přístup k vodnímu toku.“ Nezastavitelnost a průchodnost území (přístup k vodnímu toku) dle výše uvedeného požadavku byla splněna v územním plánu návrhem plochy ZK a jejich regulativů.

Totožnou podmínku uplatnil dotčený účastník řízení o územním plánu Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, č. j. 17709/2018-242-Št, dne 29. 3. 2018. Obecní úřad Krňany vede spis pod č.j. 165/18/ OU (10IN_2018 – Povodí Vltavy) ze dne 3. 4. 2018: „Bude respektována nezastavitelnost manipulačního pruhu 6 m podél vodních toků za účelem správy a údržby toku (požadavek dle § 49 a 67 vodního zákona)“.

Ze současných aktuálních ortogonálních fotografií Českého ústavu zeměměřičského a katastrálního lze zjistit, že cesta, nádvoří i zbytky stavby na místě č. parc. 10/2 zanikly, a v místech nádvoří a zbořeniště je zatravněná plocha. Ke vzdálenosti severní hranice pozemku od vodoteče lze konstatovat totéž, co k předchozí námitce, uplatněné pod č. j. 193/18/OU, tj. že v předmětném území není v dostupných dřívějších ani současných mapových podkladech možno zjistit přesnou polohu koryta vodoteče, její přesné geodetické zaměření není k dispozici, a orientační zaměření dokládané v průběhu společného jednání osobou uplatňující námitku i kontrola zhotovitelem územního plánu včetně kontroly údolnice vrstevnic nejsou totožné, hodnověrné a tudíž použitelné. Z předchozích historických materiálů navíc vyplývá, že se průběh potoka směrově změnil, zřejmě navážkami směrem ke korytu z důvodu zarovnávání terénu, přičemž potok se dostal do větší terénní deprese / zářezu.

Pozemek č. parc. stavební 10/2 ani č. parc. pozemková 14/3 nejsou přístupné z veřejného prostranství s pozemní komunikací. Dřívější způsoby napojení předmětných pozemků na veřejná prostranství s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi zanikly a není reálné je obnovit: Pozemek 10/2 se nachází uprostřed zahrad a jeho napojení na veřejné prostranství s pozemní komunikací by bylo možné pouze komunikací o délce cca 70 m přes pozemky jiného vlastníka (fyzické osoby). Pozemek č. parc. 14/3 sice sousedí s pozemkem 427/1, vedeným v KN z historické doby jako ostatní plocha – ostatní komunikace, obsahuje v posuzovaném místě však dnes pouze plochy zeleně a vodoteč, a pro možnost napojit pozemek č. parc. 14/3 na existující pozemní komunikaci ze severu by obec musela vybudovat cca 90 m vozovky včetně přemostění údolí potoka.

Za současného stavu území a vlastnictví tedy není tedy možné, aby vznikla plocha, na které by bylo možno situovat hlavní stavbu, byť se pozemky z historické doby nacházejí v zastavěném území obce. Pravidlo upřednostňovat zástavbu v zastavěném území oproti záboru zemědělské půdy a krajiny je legitimní. Aby bylo reálné pozemek využít jako stavební, musí ale navíc svými vlastnostmi umožňovat umístění, realizaci a užívání stavby, v daném případě námitkou vyžadované stavby pro bydlení, musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, mj. i k umožnění umístit na něm odstavná a parkovací stání, viz požadavky § 20 odst. (3), (4), (5) a (7), a § 22 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, což jmenované pozemky nesplňují.

Vzhledem k tomu, že dosud platný územní plán neurčoval pozemek k zástavbě, nýbrž v ploše zeleně doprovodná a rozptýlená a interakční prvky zeleně územního systému ekologické stability, a je výše uvedených vlastností, nový územní plán nemůže neexistující právo zastavět pozemek stavbou pro bydlení omezit, a na tomto neexistujícím právu vlastníka zkrátit. Vlastník nedisponuje jakýmkoliv právem na zařazení svých pozemků do plochy pro bydlení, a nebyl ve svých právech vůči stávajícímu možnému využití pozemků územním plánem omezen. Nový územní plán na možném stávajícím využití pozemku vlastníka může pouze zvýhodnit tím, že jeho pozemek z plochy ZK převede částí do plochy SZ jako zahradu. Vzdálenost koryta vodoteče od hranice pozemku v KN nebyla prokázána, nelze vyloučit, že vodoteč protéká přes severní okraj pozemku, jehož součástí může být i svahy údolí a koryto potoka. Oplocení tohoto pozemku, pokud by měl být oplocen na straně přilehlé k vodoteči, by mělo probíhat min. 6 m od břehové čáry vodoteče, měřeno v úrovni vodorovné roviny, aby byl zajištěn kontinuální průchod pásu dřevinné zeleně a volný přístup k vodoteči.

Osoba uplatňující námitku:

Ing. Ladislav Oborský

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Malešická 2405/29, 130 00 Praha 3 Žižkov, telefon +420 603 234 376, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 195/18/OU (31MP_2018_L. Oborský), dne 4. 4. 2018.

Námitka byla podána včas.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Námítka se týká č. parc. stavební 33, k. ú. Třebsín.

Na uvedené parcele stával dům Josefa Rezka, který v roce 1991 prodal parcelu manželům Burešovým. Manželé Burešovy obdrželi na základě žádosti v roce 1994 od Stavební úřadu povolení ke zřízení vodohospodářského díla a k odběru podzemní vody z vodního zdroje, jímž je kopaná studna, situovaná na st. p. č. 33 v k.ú. Třebsín pro účely zásobení objektu rodinného domku pitnou vodou. Na vědomí bylo zasláno Obecnímu úřadu Krřany a dalším včetně Ing. Arch. Ivany Navrátilové, Podolská 108, Praha 4. Vše bez připomínek. Dále Burešovy na základě povolení začali s výstavbou plotu, který nebyl dokončen. Osobní záležitosti Burešových nedovolili pokračovat ve stavbě a v roce 2009 jsem od nich stavební pozemek zakoupil včetně kopané studny. Stavební pozemek jsem upravil, aby nehyzdil střed obce a odstranil jsem nedokončený plot. Záměrem bylo propojení st. p. č. 33 se sousední zahradou p. č. 427/2 v jeden celek s cílem zařazení pozemku v územním plánu do plochy bydlení. Věřím, že na základě mé námítky bude přehodnoceno navrhované využití území. (Pozn.: použitý text nebyl pravopisně opravován.)

Návrh rozhodnutí: Námítka se zamítá.

Odůvodnění: Pozemek č. parc. stavební 33 je ve vlastnictví osoby podávající námitku, způsob využití dle KN: zbořiště. Výměra 600 m². Dle mapových podkladů Českého úřadu geodetického a katastrálního se jedná z cca poloviny o svažitý pozemek s vegetačním krytem – doprovodnou zelení, klesající strmě k vodnímu toku. Dle císařských povinných otisků map stabilního katastru Čech z let 1824 – 1843 se v případě tohoto pozemku jednalo o součást údolí, pozemkem vodoteč protékala, v následné době zde bylo zřejmě údolí částečně zavezeno a zarovnáno pro stavbu drobného zemědělského stavení, které zaniklo cca v šedesátých letech minulého století.

V předmětném území není v dostupných dřívějších ani současných mapových podkladech možno zjistit přesnou polohu koryta vodoteče, její přesné geodetické zaměření není k dispozici, a orientační zaměření a průběh koryta vodního toku není hodnověrné a použitelné. Není možno zjistit, v jaké přesné vzdálenosti od hranice pozemku se nachází či zda uvnitř pozemku podél jeho severovýchodní hranice neprotéká, z ortogonálních fotografií to je pravděpodobné.

K pozemkům situovaným podél vodotečí, ke kterým náleží i pozemek č. parc. 33 a 427/2, k. ú. Třebsín, vydal při projednávání návrhu územního plánu Krřany stanovisko Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, č. j. MUBN/66913/2015/OOPLH ze dne 2. 10. 2015, doručené Obecnímu úřadu Krřany pod č. j. 419/15/OU dne 6. 10. 2015, požadující u vodních toků zachování a vymezení nezastavitelného území pro manipulaci a přístup k vodnímu toku. Nezastavitelnost a průchodnost území (přístup k vodnímu toku) dle výše uvedeného požadavku byla splněna v územním plánu návrhem plochy ZK a jejích regulativů.

Totožnou podmínku uplatnil dotčený účastník řízení o územním plánu Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, č. j. 17709/2018-242-Št, dne 29. 3. 2018. Obecní úřad Krřany vede spis pod č.j. 165/18/ OU (10IN_2018 – Povodí Vltavy) ze dne 3. 4. 2018, a to že bude respektována nezastavitelnost manipulačního pruhu 6 m podél vodních toků za účelem správy a údržby toku (požadavek dle § 49 a 67 vodního zákona). Pokud by vodoteč protékala místy, kde to lze předpokládat dle ortogonálních fotografií, pak by toto pásmo zasahovalo cca do poloviny pozemku.

Dle územního plánu z roku 2002 je pozemek obsažen v ploše, která nebyla určena k bydlení, jeho převážná část je vyznačena jako zeleň doprovodná a rozptýlená, současně jako interakční prvek zeleně ÚSES, spojující plochy zeleně situované podél údolí s vodotečí, na které sídlo bylo založeno. Změna tohoto územního plánu, pokud by o ní bylo požádáno, by nemohla být provedena, neboť čl. 6 obecně závazné vyhlášky obce Krřany č. 1/2002, kterou se vyhláší závazná část územního plánu, stanovil, že minimální velikost parcel venkovského bydlení musí být 800 – 1000 m², a předmětný pozemek má výměru jen 600 m², a z této výměry je více než 240 m² doprovodnou zelení vodoteče (měřeno na mapě katastru nemovitostí Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, s podloženou ortogonální fotografií). V návrhu nového územního plánu bylo vyhodnoceno toto využití jako žádoucí s ohledem na potřebu zachování dostatečné širokého pásu doprovodné zeleně kolem vodoteče, dostatečné šíře pásu umožňující přístup k jeho údržbě, a přiklonil se k využití obdobnému jako územní plán dosud platný, tj. aby se pozemek stal součástí území s doprovodnou zelení kolem vodoteče současně s funkcí interakčního prvku územního systému ekologické stability, s tím, že připustil, aby zeleň na rovině části pozemku mohla být současně využívána jako drobná parkově upravená plocha. Pás zeleně podél vodoteče zajišťuje kontinuitu ploch zeleně - pásu doprovodné dřevinné zeleně vodoteče na západ od sídla a rozsáhlých ploch dřevinné zeleně východně od Třebsína. Na části pozemku byla vyznačena plocha územní rezervy TI, pokud by ve výhledu bylo třeba tuto plochu využívat k vodohospodářským či technickým účelům, například pro přečerpávání splaškových vod nebo pro posílení zásobování území vodou z vodního zdroje.

Osoba podávající námitku pozemek dle jejího sdělení (viz text výše) zakoupila v roce 2009, tedy v době platnosti územního plánu, který pozemek zástavbu neumožňoval, naopak vedl v ploše veřejné

doprovodné zeleně vodoteče; tedy pozemek nekupoval s možností jeho zastavění. Pokud v té době na pozemku existovala studna, není to důvodem, aby byl pozemek stavebním předpokládán nebo aby se pozemek stavebním stal. Vzhledem k tomu, že dosud platný územní plán neurčoval pozemek k zástavbě, a je výše uvedených vlastností, nový územní plán nemůže neexistující právo zastavět pozemek stavbou pro bydlení omezit, a na tomto neexistujícím právu vlastníka zkrátit. Vlastník nedisponuje právem na zařazení svého pozemku do plochy pro bydlení a nebyl ve svých právech vůči stávajícímu možnému využití pozemku územním plánem omezen vyjma stanovení územní rezervy pro přečerpávání splaškových vod či čerpání pitné vody. Tento návrh není podložen žádným podrobným technickým řešením prokazujícím potřebu umístění budoucí čerpací stanice splaškové kanalizace v tomto místě, nebo údaji o vydatnosti a čistotě vody; omezení, že právě toto území bude jediným místem, kde je nezbytné čerpací stanici umístit, nebo tato studna ze všech ostatních studen v obci by měla být užívána v zájmu obce, není možno veřejným zájmem zdůvodnit, a proto návrh územního plánu lze v tomto upravit a územní rezervu vztaženou k severní části pozemku, vypustit.

Osoba uplatňující námitku:

Ing. Ladislav Oborský

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Malešická 2405/29, 130 00 Praha 3 Žižkov, telefon +420 603 234 376, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 196/18/OU (32MP_2018_L. Oborský), dne 4. 4. 2018.

Námitka byla podána včas.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Námitka se týká č. parc. 427/2 a č. parc. 3, k. ú. Třebsín.

Parcely č. 427/2 a č. 3, které jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zahrady, jsou v územním plánu vedeny jako plochy smíšené nezastavitelného území - zeleň krajinná, ve kterých nelze zřizovat zahrady a oplocovat pozemky, což je v naprostém rozporu se zápisem v katastru nemovitostí. Mým záměrem bylo propojit zahradu p. č. 427/2 se sousedním stavebním pozemkem p. č. 33. Věřím, že bude vše řádně zváženo v souvislosti s námitkou uvedenou ke stavební parcele č. 33 a že bude přehodnoceno navrhované využití území.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: Zápis druhu pozemku č. parc. 3 a č. parc. 427/2, k. ú. Třebsín, v katastru nemovitostí jako zahrada nezakládá právo vlastníka na to, aby v územním plánu byl pozemek jako zahrada veden, taktéž aby byl veden v území venkovského bydlení, když zde byl kdysi situován dům (č. parc. 36) a druh tohoto pozemku je veden jako zboženiště. V současnosti na pozemcích zahrada není a není zde ani zboženiště. Jihozápadní částí pozemku č. p. 3 a přes bývalé zboženiště v současnosti prochází veřejná cesta – místní komunikace, za kterou je při jejím severovýchodním okraji již situován příkrý strmý svah ke korytu vodoteče. Okraj vozovky je lemován svodidly a patníky. Pozemky č. parc. 427/2 a 3 jsou součástí údolí, kterým protéká vodoteč. Situování skutečného průběhu komunikace, vodoteče i prvků ÚSES by mělo být součástí pozemkových úprav, ty však k území nejsou zpracovány.

V předmětném území není v dostupných dřívějších ani současných mapových podkladech možno zjistit přesnou polohu koryta vodoteče, její přesné geodetické zaměření není k dispozici, a orientační zaměření a průběh koryta vodního toku neprovedené geodeticky nemusí být a není zcela přesné. Je však s největší pravděpodobností jisté, že přes oba jmenované pozemky vodoteč protéká.

Dle územního plánu Krňan z roku 2002 jsou oba pozemky vedeny jako vodní plochy a toky, zeleň doprovodná a rozptýlená, a interakční prvky zeleně ÚSES.

K pozemkům situovaným podél vodoteče, ke kterým náleží i pozemek č. parc. 3 a 427/2, k. ú. Třebsín, vydal při projednávání návrhu územního plánu Krňany stanovisko Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, č. j. MUBN/66913/2015/OOPLH ze dne 2. 10. 2015, doručené Obecnímu úřadu Krňany pod č. j. 419/15/OU dne 6. 10. 2015, vyžadující u vodních toků zachování a vymezení nezastavitelného území pro manipulaci a přístup k vodnímu toku. Nezastavitelnost a průchodnost území (přístup k vodnímu toku) dle výše uvedeného požadavku byla splněna v územním plánu návrhem plochy ZK a jejich regulativů.

Totožnou podmínku uplatnil dotčený účastník řízení o územním plánu Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, č. j. 17709/2018-242-Št, dne 29. 3. 2018, Obecní úřad Krňany vede spis pod č.j. 165/18/ OU (10IN_2018 – Povodí Vltavy) ze dne 3. 4. 2018, a to že bude respektována nezastavitelnost manipulačního pruhu 6 m podél vodních toků za účelem správy a údržby toku (požadavek dle § 49 a 67 vodního zákona). Předmětné pozemky jsou v tomto pásmu.

Dle územního plánu z roku 2002 jsou pozemky obsaženy v ploše, která nebyla určena k bydlení, a obsahují zeleň doprovodnou a rozptýlenou, která je současně plochou ÚSES.

Na pozemcích č. parc. 3 a 427/2 bylo provedeno v roce 2016 osobou uplatňující námitku odstranění všech vzrostlých dřevin – keřů a stromů, které sahaly jakožto významná doprovodná dřevinná zeleň vodoteče od koryta potoka až k obecní komunikaci. Tento stav jako vážný zásah do interakčního prvku a doprovodné zeleně vodoteče i vzhledu obce byl zjištěn a fotograficky dokumentován dne 20. 4. 2016. Z těchto fotografií, kde je terén obnažen – oproštěn od souvislých keřových porostů a stromů, je patrné, že se již dnes nejedná ve skutečnosti o zahrady, ale o strmý svah od komunikace ke dnu údolí s vodotečí.

Přezkumem bylo zjištěno, že využití území dle územního plánu z roku 2002 bylo oprávněné a navrženo správně, a do nového územního plánu potvrzeno a převzato oprávněně. Prostor kolem vodoteče je interakčním prvkem územního systému ekologické stability a je obsažen i ve výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření jako významné opatření pro zabezpečení ekologické stability přírody a průchodnosti území i pro situování úkrytů tvorů živočišné říše. Jako významně škodlivý a necitlivý by bylo možno naopak hodnotit zásah a odstranění kompaktních dřevinných břehových porostů na předmětných pozemcích, jakož i tím způsobený zásah do vzhledu obce.

Ze všech výše uvedených důvodů bylo rozhodnuto, jak uvedeno ve výroku.

Osoba uplatňující námitku:

Ing. Jiřina Černá

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Koněvova 1627/179, 130 00 Praha 3, telefon neuveden, e-mail neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 197/18/OU (33MP_2018_J. Černá), dne 4. 4. 2018.

Námitka byla podána včas.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Námitka se týká všech pozemků dle listu vlastnictví 1060, k. ú. Krřany, které nebyly územním plánem stanoveny k obytné zástavbě.

V roce 1992 jsem se stala majitelkou nemovitostí, které přímo navazují na obec Krřany a jsou doposud volné a nezastavěné. Jedná se o plochu přesahující 23 000 m². Tato plocha je součástí Územního plánu obce Krřan. Na veřejném projednání ÚP, jsme dostali informaci, že se tvořil v časovém limitu od roku 2012 a návrh se předkládá 2018. A teď pozor! V roce 2013 jsem požadovala na obecním úřadě informaci (dopis přikládám), zda moje pozemky budou součástí nového funkčního návrhu v tomto novém ÚP. Do dnešního dne jsem žádnou informaci neobdržela. ÚP se se tvořil od roku 2012, dále a v průběhu prací mě nikdo nekontaktoval. První informaci jsem dostala, až byl ÚP v konečné formě a to pozvánku na jeho projednávání. Kde se zjistilo, že moje pozemky jsou pořád s původní klasifikací parcel. Což znamená, že jako výsledný efekt mohu s úspěchem sušit seno. Nebyla jsem obcí vůbec upozorněna, co se v této oblasti děje a je evidentní, že snaha byla, abych žádné informace nedostala. Jistě existují zápisy z porad obce se zpracovatelem ÚP, i se jmény, která tuto lokalitu řešila. Námitka má tu výhodu, že z výše uvedených důvodů, jsem vyvolala skicu zastavovací studie, která toto území řeší avantgardním způsobem s přihlédnutím na známý slogan „LÉTO BUDIŽ POCHVÁLENO“. Odpovědi se řeší relativně v krátké době a to písemnou odpovědí. Je to živá záležitost, protože v určité situaci a za určitých podmínek, je to podepsaný doklad. Současná situace je bohužel letitá a já jí pro sebe a moji rodinu nemohu využít. Letos je to 26 let. Nikdo na obecním úřadě mě za celou dobu nesdělil, že územní plán je rozpracován a že je možno požádat o změnu funkčního využití pozemků. O změnu funkčního využití budu následně žádat a hledat cesty, jak toho dosáhnout, anebo vzhledem ke kladné odpovědi to bude bezpředmětné. Předpokládám, že součástí odpovědi bude dokument z průběhu prací na ÚP, který byl rozhodující, že se rozhodlo o setrvalém funkčním využití ploch dle LV 1060 v katastrálním území Krřany. Námitka doložena skicou zastavovací studie 1:500.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: Dle LV 1060 se jedná o pozemkové parcely č. parc. 76/4, 77/1, 77/2, 80, 81, 82/4, 82/5, 82/10, 83, 85/1, 85/3, 378/52, k. ú. Krřany, přičemž pozemky jsou situovány v jedné lokalitě v prostoru neporušené krajiny jihovýchodně od zastavěného území obce Krřany, vyjma č. parc. 378/52, který je součástí zastavitelné plochy BV na severozápadním okraji sídla. Je to pohledově exponovaná stráž položená nad sídlem pokrytá loukami a rozptýlenou dřevinnou zelení.

V územním plánu z roku 2002 byla převážná část lokality vedena v ploše krajinná zóna produkční, v části se nachází plocha krajinná zóna přírodní – lesy a kompaktní prosty, zeleň doprovodná a rozptýlená. Venkovské bydlení bylo připuštěno v pásu podél zahrad zastavěného území obce (západní část lokality pozemků ve vlastnictví osoby, která uplatnila námitku). Změny č. 1 a č. 2 územního plánu na tomto využití nic nezměnily. Zastavitelné pozemky od roku 2002 (do současné doby cca 17 let) k možnému účelu nebyly využity.

O zařazení pozemků, které nejsou v územním plánu vedeny jako zastavitelné, do nového územního plánu jako pozemků pro výstavbu rodinných domů požádala osoba uplatňující námitku podáním na Obecní úřad dne 14.2. 2013, Obecní úřad vede podání pod č. j. 108/13/OU ze dne 27. 2. 2013. Ve Vyhodnocení žádosti o změny ÚP, vydaném 6. 6. 2015, bylo mj. k předmětné žádosti konstatováno, že zástavba poměrně rozsáhlé lokality vyjma již povolené územním plánem, avšak dosud nerealizované části, by byla v rozporu s podmínkami základní koncepce stávajícího územního plánu, a Zadání nového územního plánu obce; byla by poměrně rozsáhlým rozšířením zástavby do nezastavěného území významné krajinářské i přírodní hodnoty a pohledové exponovanosti, a znamenala by likvidaci interakčních prvků územního systému ekologické stability (pásů dřevinné zeleně), což by bylo v rozporu s ustanovením § 18 odst. 4 a § 55 odst. 4 stavebního zákona v platném znění (sledující ochranu nezastavěného území, krajiny, a preferující využití zastavěných a zastavitelných ploch před neúměrným urbanisticky a krajinářsky nežádoucím rozšiřováním zástavby do nezastavitelného území), to vše za situace, kdy zastavěné a zastavitelné území není dosud hospodárně využito, a navíc kdy v území obce neexistuje ani základní veřejné vybavení (občanské vybavení, odpovídající dopravní vybavení, většina inženýrských sítí a veřejná prostranství). Bylo uvedeno, že za této situace je akceptování návrhu nepřijatelné.

Žádosti nebylo vyhověno s odkazem na výše uvedené odůvodnění. V návrhu nového územního plánu bylo navíc i uloženo prověřit, zda je přípustné akceptovat i dosud nevyužité zastavitelné plochy územního plánu z roku 2002.

O tom, jak byla žádost vyhodnocena, a jak informace o tom získat, byli všichni žadatelé vyrozuměni sdělením č. j. 286/15/OU ze dne 3. 8. 2015. Ke společnému jednání osoba uplatňující námitku nereagovala.

Připuštění zástavby by bylo prostorově nevhodným rozšiřováním rozsáhlých ploch zástavby do nezastavěného území ucelené hodnotné pohledově otevřené krajiny, což by bylo v rozporu s ustanovením § 18 odst. 4 a § 55 odst. 4 stavebního zákona v platném znění (sledující ochranu nezastavěného území, krajiny, a preferující z hlediska základních principů tvorby venkovských sídel a ochrany přírody a krajiny efektivní využití zastavěných ploch před neúměrným urbanisticky a krajinářsky nežádoucím rozšiřováním zástavby na úkor volné krajiny).

Umírněný střídmy urbanistický rozvoj sídel nad jejich zastavěné území a ochrana přírody, krajiny a jejího vzhledu, a ucelených ploch zemědělské půdy, je stanovena pro předmětné území nadřazenou územně plánovací dokumentací a dalšími dokumenty, jako je například Vyhláška o oblasti klidu Střed Čech.

Vyhláška č. 140/1998 Sb., o oblasti klidu Střed Čech (dnes o přírodním parku Střed Čech) na území přírodního parku, kam předmětné pozemky celou rozlohou spadají, ukládá ochranu území vylučující nárůst nežádoucího zatížení přírody a krajiny, ochranu celistvosti nezastavěných ploch přírody a krajiny, vylučuje změny krajinného rázu (charakteru volné krajiny), již dříve negativně poznamenaného neusměrněnou až živelnou rozptýlenou výstavbou chatových osad, shluků několika objektů nebo i samostatných objektů pro bydlení nebo rodinnou rekreaci v prostředí polností, luk i lesních porostů.

Ke společnému jednání o návrhu územního plánu Krřany vydal Krajský úřad Středočeského kraje pod č. j. 152748/2016/KUSK, SZ 143156/2016/KUSK REG/Bou dne 13. 10. 2016 (evidované pod č.j. 427/16/OU dne 17. 10. 2016) dle § 50 odst. 7 stavebního zákona nesouhlasné stanovisko, neboť zjistil, že návrh územního plánu Krřany obsahuje nedostatky, z nichž zejména není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace, a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. V této souvislosti vytkl, že návrh zastavitelných ploch v návrhu územního plánu Krřany nerespektuje republikové priority, neodpovídá reálnému dosavadnímu rozvoji oblasti a jejím potřebám, a není odůvodněn. Byť předchozí - dosud platný - územní plán ve znění změn obsahoval obdobný nárůst zastavitelných ploch a počtu obyvatel, v návrhu nového územního plánu Krřany takový rozvoj Krajský úřad z hlediska současných priorit územního plánování a konkrétních potřeb řešeného území vyloučil. S poukazem na odst. 7 písm. b) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje uložil návrh územního plánu přehodnotit, navrhnout vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy využívání zastavěného území před novou výstavbou ve volné krajině. Uložil, že musí být navrženo hospodárné využití zastavěného území a nezastavěné území chránit s cílem účelného využívání ploch. Krajský úřad podmínil možnost zahájit řízení o územním plánu až na základě jeho potvrzení o odstranění nedostatků.

Na základě tohoto negativního posouzení bylo přistoupeno k přepracování návrhu územního plánu. Návrh zastavitelných ploch byl případ od případu posouzen, a v souladu s požadavkem Krajského úřadu Středočeského kraje byly zastavitelné plochy v řadě případů podstatně redukovány či vypuštěny tak, aby byl více respektován a preferován status přírodního parku Střed Čech (tj. ochrana a zachování klidu v oblasti – původní název oblast klidu). Výstavba na nových plochách urbanisticky z hlediska současných priorit územního plánování neodůvodnitelných, a vyžadujících zábor zemědělské půdy a volné krajiny, a přinášející do nerozvojového území řešeného územním plánem Krřany další zátěže, byla podstatně redukována, a to i v některých případech, kdy byla předchozím územním plánem připuštěna, s cílem zajistit

existenci a zvýšení kvality současného stavu zastavěných ploch za zvýšení priority ochrany přírody a krajiny včetně priority zachování jejího ucelení funkčního i prostorového (vzhledového), tedy jejího charakteru (rázu). Nový návrh byl takto upraven, byť bylo zřejmé, že bude nutno čelit tlaku na novou výstavbu, kdy vlastníci pozemků kalkulují s vysokým zájmem o zastavitelné pozemky, zejména po realizaci dálnice D3, která časově i technicky velmi zkrátí dostupnost území z Prahy.

Tím byl splněn požadavek stanoviska Krajského úřadu, ukládající dříve povolené zastavitelné plochy i nově navrhované lokality posuzovat s ohledem na vhodný urbanistický vývoj, dostatečnou vybavenost obce, dostupnost technické a dopravní infrastruktury, ochranu krajiny, zemědělské půdy, lesů apod. Návrh byl takto upraven s vědomím, že v řadě případů nevyhovuje žadatelům – vlastníkům pozemků - o vznik nových zastavitelných ploch, a napravuje předchozí mnohdy významná pochybení v procesu územního plánování, a že tím může vyvolat i spory právního charakteru. Nový územní plán vznikající cca po 20 letech od zahájení tvorby předchozího není vždy nutně vázán respektovat územní plán předchozí, a vzniká právě proto, aby předchozí záměry a naplnění územního plánu hodnotil, a dle nových současných aktuálních cílů a platných pravidel územního plánování a ochrany přírody a krajiny aktualizoval.

Po následném přepracování návrhu územního plánu Krřany vydal Krajský úřad Středočeského kraje potvrzení o odstranění nedostatků návrhu územního plánu Krřany pod č. j. 013498/2018/KUSK, SZ 006918/2018/KUSK ÚSR/Bou, dne 26. 1. 2018 (evidováno pod č.j. 71/18/OU dne 30. 1. 2018).

Požadavek přehodnocení rozvoje na méně intenzivní z hlediska návrhu zastavitelných ploch pro bydlení se vyskytuje rovněž stanovisku KUSK č.j. 097336/2016/KUSK, SZ 105928/2015/KUSK ze dne 21.7. 2016 (evidováno pod č.j. 281/16/OU dne 27. 7. 2016), k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, vydanému ve smyslu ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona podle § 10 g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Ve stanovisku je uvedeno, že reprezentanty nejvyššího stupně závažnosti možných negativních vlivů na krajinu a přírodní prostředí jsou zastavitelné plochy, posilující v drtivé většině rozvoj bydlení, a automobilová doprava, a že pojetí rozvoje je extenzivní. Stanovisko je podmíněčně souhlasné, doporučuje revizi přístupu k území a návrhu zastavitelných ploch s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech, což vyžaduje redukci omezení nabídky zastavitelných ploch pro bydlení, právě s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech, a stanovit regulaci ploch v přírodním parku s ohledem na ochranu krajinného rázu, aby nedošlo k jeho dalšímu narušení.

Z výše uvedeného textu jednoznačně vyplývá, proč byla nevyužitá zastavitelná plocha pro bydlení z návrhu územního plánu vyloučena a nebylo žádosti o vytvoření nových zastavitelných ploch vyhověno. V případě, kde pozemky nebyly v územním plánu vedeny jako zastavitelné, vlastník navíc nedisponuje jakýmkoliv právem na zařazení svých pozemků do zastavitelného území, a nebyl ve svých právech vůči stávajícímu možnému využití pozemků územním plánem omezen, neboť územní plán na možném stávajícím využití pozemků nic nezměnil. Pozemky se nacházejí v ploše nezastavitelné, územní plán nemůže neexistující právo stavět omezit, a na tomto neexistujícím právu vlastníka zkrátit.

Osoba uplatňující námitku:

František Mikoláš

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Krhanice 189, 257 42 Krhanice, telefon +420 603 330 503, e-mail: mikolas.frantisek@seznam.cz, jiné kontakty: tel.: +420 724 385 969, e-mail mlekarna@armakrhanice.cz.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 198/18/OU (34MP_2018_F. Mikoláš), dne 4. 4. 2018.

Námitka byla podána včas.

Úplné znění námítky nebo její věcný obsah:

Námitka se týká č. parc. stavební: 74/2, 74/3, 74/4, 178/3, 178/4, 178/5, 251, dále č. parc. 663/3, 663/7, 663/16, a budovy na pozemcích č. parc. 177, 249, 178/1, 74/5, 178/6, 248, 250, 178/2, 74/1, vše v k. ú. Krřany (dle LV č. 15).

Podávám námitku proti návrhu územního plánu z důvodu nesouhlasu se začleněním pozemků a budov pro zemědělskou výrobu v mém vlastnictví do kategorie ploch občanského vybavení (veřejná infrastruktura a komerční zařízení) a ploch dopravní infrastruktury.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Pozemky s budovami jsou ve velmi zanedbaném území a ve špatném stavebně technickém, estetickém a zřejmě i hygienicky nepřijatelném stavu, což při vjezdu či průjezdu po jeho hlavní komunikaci činí sídlu velmi nežádoucí identitu a reklamu. V tomto stavu se území bez jakýchkoliv zlepšení nebo alespoň úklidu nachází již dlouhá léta bez snahy vlastníka pozemků a staveb na nich o alespoň minimální nebo dílčí nápravu. Jednoznačně se jedná o území přestavby, kdy extenzivní využití s rozsáhlými pojižděnými plochami by mělo být využito účelně a přehodnoceno. Sídlo Krřany nemá svůj centrální prostor, kde by

byly situovány funkce zajišťující potřeby obyvatel řešeného území. Z hlediska urbanisticky vhodného situování veřejných prostranství a staveb v centru dojížděky a docházky je v sídle možno vytipovat jediný prostor, a to prostor zvolený v územním plánu na místě funkčně, prostorově a stavebně nevyhovujícího využití. Proto byl v návrhu uvedený prostor vyhodnocen pro vznik občanské vybavenosti (i komerční vybavenosti pro zajištění pracovních míst) a služeb dle výhledového počtu obyvatel a urbanistických ukazatelů, využití pro zemědělskou výrobu je chápáno jako potřebné, proto bylo na části plochy ponecháno, avšak v menším ale dostatečném rozsahu. Tím byl definován vznik centra řešené oblasti.

Návrh územního plánu ke společnému jednání tak reagoval na stav nedostatečně pokryté veřejné - občanské vybavenosti a služeb řešeného území v situaci, kdy navrhoval a předpokládal větší míru nové zástavby rodinnými domy ve všech obcích řešeného území. Krajský úřad Středočeského kraje tento větší rozvoj svými stanovisky vyloučilo, a tak vznik takového centra není novou výstavbou bezodkladně vyvoláván a není proto nyní zcela v úplném popředí zájmu obecních investic. Vybavenost i služby jsou v současnosti převážně vzdálené a dostupné individuální nebo autobusovou dopravou, ale s ohledem na nedostatečný stav vybavení území technickou infrastrukturou, zejména zásobování a hospodaření s vodou a odkanalizování, a s ohledem na potřeby investic i do dopravních staveb bude výstavba centra zřejmě časově odložena a preferována oblast technické vybavenosti. Proto se námitce vyhovuje s tím, že záměry přestavby a vzniku veřejné i komerční vybavenosti jsou vyjádřeny územní rezervou a podmínkou, že v prostoru územní rezervy bude stavební činnost spočívat pouze v nezbytných opravách a údržbě stávajících prostor, budov a zařízení zemědělského areálu.

Osoba uplatňující námitku:

Josef Dolejš, Marie Dolejšová

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Oba: Třebšín 74, 257 44 Netvořice, telefon neuveden, e-mail: neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 199/18/OU (35MP_2018_J. Dolejš, M. Dolejšová), dne 4. 4. 2018. Námitka byla podána včas.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Námitka se týká č. parc. 16/1, který vlastníme.

Část tohoto pozemku je v ÚP Krňany zakreslen jako plochy smíšené obytné – venkovské. Toto zakreslení je z jedné strany ve stráni, a z druhé strany vede částečně přes zemědělskou budovu (před rekonstrukcí) která má č. parc. 430, k. ú. Třebšín. Námitku podáváme proti zakreslení přes zemědělskou budovu č. parc. 430. Navrhujeme ve stráni část pozemku ubrat a přidat okolo parcelního č. 430, viz příloha.

Návrh rozhodnutí: námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: V operátu katastru nemovitostí je situována na č. parc. stavební 430, k. ú. Třebšín, stávající užívaná zemědělská stavba výměry 109 m², budova bez čísla popisného nebo evidenčního. Požadovaná změna hranice na pozemcích vlastníka zachovávající rozměry plochy SV, která bude obsahovat budovu v ploše SV, je drobnou úpravou tvaru plochy, kterou je možno provést bez jakéhokoliv zásahu do urbanistické koncepce.

Osoba uplatňující námitku:

Dana Dvořáková

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Na Leškově 238, 257 56 Neveklov, telefon neuveden, e-mail: neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 200/18/OU (36MP_2018_D. Dvořáková), dne 4. 4. 2018. Námitka byla podána včas.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Námitka se týká č. parc. 291/1, k.ú. 674516, LV 1213, který vlastním.

Podávám námitku proti vyřazení parcely z návrhu ÚP Krňan, čímž mi vzniká zásah do vlastnických práv a neumožňuje mi zhodnotit tento pozemek na trhu nemovitostí.

Pozemek je travina a v minulosti nikdy nebyla využívána jako orná půda, navíc dle BPEJ jde o produkčně málo významnou půdu s V. třídou ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek je obklopen další zástavbou a není v krajině osamocen. Dále má zajištěnou přístupovou cestu, v blízkosti je elektřina a dostatečně splňuje požadavek velikosti pozemku pro vznik stavební parcely.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá

Odůvodnění: Pozemek č. parc. 291/1, k. ú. Krňany, o výměře 5388 m² je pozemkem v krajině při silnici z Krňan do Teletína, je veden a využit jako travní porost. Pozemek byl jako zastavitelný určen územním plánem v roce

2002. Od té doby do současnosti, tj. cca 17 let, nebyla využita možnost tento pozemek zastavět. Od té doby byla přehodnocena koncepce zástavby, sídla mají být koncentrovaná, mají být lépe využity pozemky v jejich zastavěném území, a pásové obestavování silnic II. a III. třídy rodinnými domy nebo roztroušení jednotlivých parcel rodinných domů v krajině je hodnoceno z hlediska urbanistického rozvoje i z hlediska ochrany krajiny jako nevhodné. Tak tomu bylo i v minulosti, neboť se jedná o základní urbanistické principy, avšak jak je patrné z územního plánu Krňan z roku 2002 a jeho změn v řadě případů nebyla tato pravidla dodržena, byť i v tomto období existoval statut území jako přírodního parku Střed Čech i nadřazená územně plánovací dokumentace, která s množstevním rozvojem zástavby nepočítala, o pásovém zastavění podél komunikací nemluvě. Změna č. 1 takovou zástavbu připustila a prakticky spojila Krňany s lokalitou několika v území izolovaných usedlostí Hubičkův luh. Od doby vzniku územního plánu se změnil zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, kde je přísnější ochrana zemědělské půdy. Při hodnocení lokalit to není však jediné kritérium. V posledních letech se zvýšil dohled a přísnost nadřazených i dotčených orgánů územního plánování v uplatňování požadavků dodržování pravidel ochrany přírody a krajiny i na urbanistickou kvalitu návrhu nové zástavby, neboť stoupaly zábory zemědělské půdy, bezohlednost v devastaci krajinného rázu, to vše za zvyšování důsledků negativních klimatických jevů. Vzhledem k tomu, že v daném období od roku 2002 nedošlo k předpokládané výstavbě, a současná platná nadřazená územně plánovací dokumentace stanovuje řešené území jako nerozvojové, tedy s minimální předpokládanou výstavbou, preferující významně zachování volné nezastavěné krajiny a ochranu přírody, byla řada míst dříve určených k zástavbě z nového územního plánu vyloučena, přičemž pásová zástavba podél silnic mimo ucelený tvar sídla byla vyloučena bez jakýchkoliv pochyb.

To, že se lokalita se nachází u několika dalších osamocených staveb (například Slapnice, Hubičkův luh) neznamená argument pro to, že by se takováto lokalita měla rozrůstat.

Osoba uplatňující námitku:

Dana Dvořáková

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Na Leškově 238, 257 56 Neveklov, telefon neuveden, e-mail: neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 201/18/OU (37MP_2018_D. Dvořáková), dne 4. 4. 2018. Námitka byla podána včas.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Námitka se týká č. parc. 291/1, k.ú. 674516, LV 1213 (k. ú. Krňany), který vlastním.

Podávám námitku proti návrhu územního plánu obce Krňan a nedostatečně zdůvodněnému způsobu výběru parcel, které v návrhu jsou povoleny k zastavění a které ne. Dle odůvodnění je patrné, že není měřeno každému majiteli stejným metrem a uvedené zdůvodnění neplatí pro všechny stejně. V rámci odůvodnění zařazení / vyjmutí pozemku bylo uvedeno, že by nemělo docházet k záboru zemědělské půdy, která je vedená například v první a druhé třídě ochrany, což se děje například na SZ obce Krňany - například parcely 378/28 - 378/33. Dále bylo uvedeno, že Krajský úřad si vyžádal preferenci rozšiřování sídel za podmínky hospodárného využití existující zástavby, což není případ 5 parcel, které navazují na jediný pozemek se stavbou - parcel č. 315/4, 316/16, 315/14, 315/13, 315/18 a jejichž majitelem byl bývalý starosta.

Návrh rozhodnutí: námitka se zamítá.

Odůvodnění: K pozemku č. parc. 291/1 viz text výše k č. j. 200/18/OU ze dne 4. 4. 2018.

V této námitce se nejedná o vlastnictví osoby, která námitku podává. Námitka je obecného rázu o podjatosti při rozhodování, které pozemky mohou být v územním plánu vedené jako zastavitelné a které nikoliv. Hodnocení vhodnosti nespočívá jen v tom, jaké třídy ochrany je ZPF na pozemku. Posuzována je řada aspektů od nezbytnosti souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, urbanistických požadavků na tvorbu sídel včetně historické návaznosti, posouzení dopravních a technických aspektů, ochrany přírody a krajiny, urbanisticko ekonomických aspektů, demografických, hygienických, právních aspektů a dalších důvodů a souvislostí. Vlastnictví pozemků konkrétními osobami v tomto procesu posuzování nehraje úlohu (vyjma případu, kdy pozemky stejných vlastností lze použít k situování veřejně prospěšného záměru, v tom případě vlastnictví obce je pro tento účel preferováno), jakož ani to, zda osoba vlastníka hodlá využít pozemek k potřebám bydlení své rodiny nebo ke spekulativním účelům prodeje a obohacení po zvýšení ceny pozemku, pokud se stane zastavitelným. Nutnost zachování pozemku jako zastavitelného v novém územním plánu, není předepsána žádným zákonným ustanovením, a kombinace toho, že zastavitelný pozemek k zástavbě využít delší dobu nebyl a je z řady důvodů nevhodných vlastností, většinou vede k jeho vyřazení ze zastavitelných ploch nového územního plánu. Tvorba územního plánu je z hlediska profesí poměrně složitým procesem a je proto možné, že osoba podávající výše uvedenou námitku může nabýt vyjádřeného dojmu, tj. že pořizovatel nebo zpracovatel preferuje pozemky zastupitelů. Není tomu tak.

K lokalitě pozemků 315/4, 316/16, 315/14, 315/13, 315/18: Pozemek 315/13, 315/14, 315/18 se v KN nevyskytuje, zadané parcely nebyly nalezeny.

Existují z minulosti chybně stanovené zastavitelné lokality, jejichž urbanistické i technické vlastnosti nejsou vyhovující, ale u nichž to již bohužel nebylo reálné učinit (vyloučit je), neboť v minulosti do těchto lokalit byly v souladu s tehdy platným územním plánem vloženy na základě rozhodnutí stavebního úřadu relativně velké náklady, které by byly na obci Krřany s pravděpodobností úspěšně vymáhány, pokud by lokalitu nyní ze zástavby vyloučila (například byly realizovány kabely vysokého a nízkého napětí, transformovna, rozvodné skříně, apod.), a to již v poměrně vzdáleném čase před zpracováváním nového územního plánu. Evidentní skutečnost, že z hlediska urbanistických zásad se jedná o lokalitu nevhodnou, umístěnou v nivě potoka pod niveletou frekventované komunikace, nad pozemky v lokalitě vede VVN včetně ochranného pásma, pozemky nejsou dostupné z veřejného prostranství s pozemní komunikací o dostatečně předepsané šíři, že není reálné za současné parcelace provést normové napojení na silnici III. třídy, že pozemky jsou v sousedství navrhované čistírny odpadních vod, nebylo při rozhodování o vyloučení či potvrzení zastavitelné lokality argumentem nejvyšší váhy.

Osoba uplatňující námitku:

Miloslava Hašková

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Závist č. 62 (adresa neúplná), telefon neuveden, e-mail: neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 499/18/OU (38MP_2018_Hašková), dne 9. 4. 2018.

Námitka nebyla podána včas. Pořizovatel přesto ověřil, čeho se podání týká.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Námitka se týká č. parc. 268/2, k.ú. Třebsín.

Na pozemku je chata č. 3 a je třeba ji adoptovat (?). Při jednání na stavebním úřadě mi bylo doporučeno změnit tuto plochu na plochu určenou k rekreaci. Původně se jednalo o ostatní plochu. Prosím o nové posouzení žádosti.

Návrh rozhodnutí: k námitce se nepřihlíží, o námitce se proto nerozhoduje.

Odůvodnění: Stavební zákon v ustanovení § 52 odst. (3) ukládá, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží.

Na pozemku č. parc. 268/2, k. ú. Třebsín, bývala umístěná chata – č. parc. stavební 553, č. ev. 3. Při průzkumech vedených v roce 2013 bylo zjištěno, že se jedná o rozpadlou stavbu – opuštěné zbořeniště na místě nevhodném pro situování nového osamoceného rekreačního objektu u vnějšího oblouku zatáčky komunikace II. třídy. Proto využití pozemku pro osamocenou stavbu pro rodinnou rekreaci nebylo navrženo. Územní plán z roku 2002 vedl pozemky v ploše lesy a kompaktní porosty, se zachováním či obnovou chaty rovněž nepočítal. Nový územní plán potvrdil využití dle územního plánu z roku 2002 jako vhodné a z hlediska územního plánování oprávněné.

Osoba uplatňující námitku:

Mgr. Jaroslav Rychtář

Adresa osoby uplatňující námitku dle podání:

Sudoměřská 1038/39, 130 00 Praha 3 Žižkov, telefon neuveden, e-mail: jrychtar@iol.cz.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 210/18/OU (39MP_2018_J. Rychtář), dne 12. 4. 2018.

Ani z formulace věci (důvodu) podání ani z následného textu není jednoznačné, zda se jedná o námitku, stížnost, či informativní sdělení. Vzhledem k tomu, že podání bylo doručeno po veřejném projednání, byť již po termínu stanoveném k uplatňování námitek, lze usuzovat, že adresát podání jako námitku formulovat zamýšlel. Námitka nebyla podána včas. Stavební zákon v ustanovení § 52 odst. (3) ukládá, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Proto, byť se úřad seznámí s textem podání, a provede přezkum a vyhodnocení námitky, nemůže být výsledek této činnosti podkladem pro rozhodnutí o námitce. Pořizovatel proto pouze ověřil, čeho se podání týká, a kontroloval oprávněnost vznesených požadavků či námitek.

Úplné znění námitky nebo její věcný obsah:

Podání se týká pozemků č. parc. 270/26, 274/1, k.ú. Třebsín, zejména procesu pořizování a doby zpracování územního plánu Krřany, úplné znění textu:

Výše újmy vznikající mojí osobě (nemajetková újma i majetková škoda) se neustále vzniklými časovými průtahy prohlubuje a je mi způsobována, v souvislosti s výkonem veřejné moci přenesené na

obec Krřany, souvisí s celkovou délkou procesu týkajícího se Návrhu územního plánu obce Krřany, který započal zadáním zpracování nového územního plánu na zasedání (jednání) zastupitelstva obce Krřany dne 30. 12. 2013 (návrh zadání nového územního plánu je již ze dne 28. 08. 2013, přitom zveřejnění návrhu zadání ÚP je ze dne 11. 09. 2013), vyvěšení územního plánu obce Krřany dne 04. 08. 2015, společné projednání návrhu územního plánu proběhlo dne 08.09. 2015, kdy do současné doby nedošlo ke schválení Návrhu územního plánu obce Krřany, ani nebylo rozhodnuto o námitkách jednotlivých vlastníků pozemků (např. o mých námitkách jako vlastníka ze dne 04. 09. 2015 a ze dne 29. 09. 2015).

Považuji za zcela nedůstojné a nevhodné, že o mých shora uváděných námitkách proti Návrhu územního plánu obce Krřany nebylo rozhodnuto ani do současné doby, tedy během prakticky uplynulých 2,5 (dvou a půl) let od jejich vznesení ani mi žádné vyrozumění o mých námitkách nebylo doručeno.

Uvedená situace mne jako vlastníka pozemků dotčených Návrhem územního plánu obce Krřany (dále jen „Návrh ÚP“) silně zneklidňuje a znejišťuje a způsobuje mi, v důsledku nepřiměřené délky projednání Návrhu ÚP, nemajetkovou újmu a majetkovou škodu, což je jistě obecně pochopitelné.

Nemajetková újma, která je mi způsobována spočívá v nastalé nejistotě na mojí straně, jakým způsobem dopadne projednání/schválení Návrhu ÚP včetně přihlédnutí/nepřihlédnutí k mnou vzneseným námitkám a jaký dopad bude mít schválený ÚP na moje předmětné pozemky a na moje vlastnictví k pozemkům; celou dobu jsem v nejistotě, která je mi způsobována celkovou nepřiměřenou délkou projednání Návrhu ÚP a dopadem Návrhu ÚP do mého vlastnického práva k předmětným pozemkům - velice mě tíží/zatěžuje nastalá skutková situace, zda předmětné pozemky v mém vlastnictví neztratí na hodnotě a jak s nimi budu moci následně nakládat/jak je budu moci (z hlediska jejich zařazení v územním plánu do nezastavitelného území) využívat. S předmětnými pozemky nemohu nakládat, protože neznám způsob jejich zařazení v rámci územního plánu obce Krřany.

Majetková újma, která je mi způsobována, je spojena se snížením hodnoty předmětných pozemků v důsledku nesprávně zpracovaného Návrhu ÚP týkajícího se předmětných pozemků, neschválení Návrhu ÚP a nepohlédnutí k mým vzneseným námitkám ze dne 04.09.2015 a ze dne 29.09.2015, které jsem provedl a na které dosud nikdo nereagoval.

ÚP obec Krřany zpracovaný příslušným zpracovatelem Návrhu ÚP je přitom v rozporu s požadavky zastupitelstva obec Krřany vyplývajících z usnesení č. 2/2012 ze dne 20. 02. 2012 na zpracování takového územního plánu (Zadání územního plánu obce Krřany); obec Krřany je povinna sama pečlivě přezkoumat, zda zpracovaný Návrh ÚP odpovídá požadavkům zadavatele ÚP, tedy obce Krřany a nikoli se chovat v uvedené věci zcela přezíravě, ponechávat odpovědnost pouze na zpracovateli Návrhu ÚP a nechat si vnutit jakýkoli zpracovaný Návrh ÚP; jako vlastník a oprávněná osoba jsem důvodně přesvědčený, že Návrh ÚP je v určité jeho části svévolným návrhem (představujícím vyjádření libovůle) jeho zpracovatele, který zadání ze strany obce Krřany nerespektuje. Do současné doby není nijak prokazováno, že Návrh územního plánu je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Středočeského kraje a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, kdy v Návrhu ÚP zcela chybí dostatečný odkaz na to, co z nadřazené územně plánovací dokumentace vyplývá a jakým způsobem (na jakém místě) je taková územně plánovací dokumentace Středočeského kraje zveřejněna.

Obec Krřany sama významně pochybila, jak při tom, že nepožádala o zařazení svého pozemku (sousedícího s pozemky v mém vlastnictví) do zastavitelného území a pokud zpracování předloženého Návrhu územního plánu (v posledním známém vyhotovení) umožnila, nepřipomínkovala (prostřednictvím odborné osoby jako oponenta pro zpracovatele Návrhu územního plánu) a nezabránila vzniku nesmyslného řešení zástavby území v lokalitě „Závist“, k.ú. Třebšín, a to za situace, kdy zástupci obce se v předcházející době sami vyjadřovali ve vztahu k nesmyslnosti ÚSES, biocenter a biokoridorů. Obec Krřany současně nezabránila v rozdílném přístupu zpracovatele Návrhu územního plánu k jednotlivým vlastníkům pozemků, čímž došlo k poškození mých vlastnických práv.

Jakmile bude pevně ohraničena doba, ve které došlo k projednání návrhu územního plánu, uplatním vzniklý nárok na náhradu újmy, a to v penězích, uvedenou skutečnost vezměte prosím na vědomí.

Návrh rozhodnutí: k námitkám se nepřihlíží, o námitkách se proto nerozhoduje.

Odůvodnění: Stavební zákon v ustanovení § 52 odst. (3) ukládá, že k později uplatněným stanoviskům připomínek a námitkám se nepřihlíží. Návrh rozhodnutí se proto nenavrhuje.

K problematice předmětných pozemků, korespondenci o nich a k době pořizování územního plánu lze provést toto shrnutí:

Pozemek č. parc. 270/26, k. ú. Třebšín, ve vlastnictví Jaroslava Rychtáře, adresou dle aktuálního KN Vejvanovského 1618/12, Chodov, 149 00 Praha 4, o výměře 17 775 m², v KN veden jako trvalý travní porost, třída ochrany ZPF: IV, V. Pozemek je v souladu se svým označením v KN využíván vyjma jižní části, kde je pozemek pokryt souvislou vzrostlou dřevinou vegetací.

Pozemek č. parc. 274/1, k. ú. Třebsín, ve vlastnictví Jaroslava Rychtáře, adresou dle aktuálního KN Veijanovského 1618/12, Chodov, 149 00 Praha 4, o výměře 4459 m², veden v KN jako ostatní plocha, způsob využití: neplodná půda. Pozemek pokryt souvislou vzrostlou dřevinou vegetací.

Pod č. j. 63/13/OU ze dne 31. 1. 2013 byla evidována na Obecním úřadu Krňany žádost o zařazení předmětných pozemků jako pozemků pro výstavbu rodinných domů. Žádost byla písemně posouzena ve Vyhodnocení návrhů, námětů či žádostí fyzických a právnických osob ke změnám územního plánu a k tvorbě nového územního plánu, zpracovaném a vydaném 6. 6. 2015, a to na str. 12. Sdělení, jak je možno získat informace o posouzení podaných návrhů, a o tom, jaké důvody k tomuto posouzení vedly, bylo Obecním úřadem všem žadatelům / navrhovatelům doručeno pod č. j. 286/15/OU ze dne 3. 8. 2015. Návrh pana Rybáře, jakožto zástupce tehdejších spoluvlastníků, změnit územní plán, respektive požadavek pozemky krajinné zóny produkční a přírodní v novém územním plánu navrhnout nově na zastavitelné, nebyl přijat, a navrhovatel byl písemně informován.

Ke společnému jednání ve stanovené lhůtě k podání připomínek obdržel Obecní úřad podání pana Rychtáře, tehdy již jediného vlastníka předmětných pozemků, ve kterém žádal, aby jeho námitky byly považovány za námitky ve smyslu § 50 odst. 3 stavebního zákona. V této fázi projednávání územního plánu se nejedná o námitky, viz § 50 stavebního zákona, nýbrž o připomínky, a jako připomínky byly přijaty, přezkoumány, hodnoceny a vypořádány. Připomínky byly registrovány Obecním úřadem pod spisovou značkou 359/15/OU ze dne 7. 9. 2015 a pod spisovou značkou 408/15/OU ze dne 1. 10. 2015, poslední jmenované podání jako další dopis doplňující č. j. 359/15/OU.

Připomínky ke společnému jednání byly přezkoumány a komentovány s odůvodněním z jakých důvodů byly či nebyly akceptovány, a výsledky tohoto přezkumu, respektive výsledky projednání návrhu územního plánu ve verzi předložené pro společné jednání, jsou obsaženy ve Vyhodnocení společného jednání z dne 15. 2. 2016 (k výše uvedeným č. j. jsou na str. 30 - 34 a 78 - 81). Toto Vyhodnocení společného jednání bylo uloženo od uvedeného data jeho zpracování na Obecním úřadu Krňany, a je zde k nahlédnutí (rozšířené o projednávání s Krajským úřadem) k dispozici (k seznámení) dodnes. Stavební zákon neukládá povinnost na každou připomínku ke společnému jednání konkrétně adresně osobám, které uplatnily připomínku, odpovídat, nebo o tom, že vyhodnocení proběhlo, je jmenovitě informovat. Vyhodnocení společného jednání nebylo zveřejněno na webových stránkách obce, protože obsahuje údaje a informace o osobách, které uplatnily připomínky. O připomínkách, uplatněných ke společnému jednání o návrhu územního plánu, obec nerozhoduje. Možnost uplatnění námitek, o kterých obec rozhoduje, nastává až v řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona.

Dne 13. 7. 2017 byl na Obecní úřad doručen dopis pana Rychtáře adresovaný k rukám pana starosty, je veden pod č. j. 301/17/OU. Neobsahoval dotazy či požadavky na vysvětlení a na odpověď; sděloval jeho názory a stanoviska a konstatoval, co v budoucnu hodlá učinit. Byl hodnocen jako sdělující osobní názor, jako informativní, nikoliv o cokoli žádající. Obecní úřad vzal proto dopis na vědomí bez odpovědi.

Po termínu ukončení veřejného projednání, tj. po termínu 4. 4. 2018, bylo evidováno na Obecním úřadu pod č. j. 210/18/OU ze dne 12. 4. 2018 podání, obsahující text velmi obdobný textu ze dne 7. 7. 2017, s požadavkem, obsaženým v posledním odstavci, aby starosta obce Krňany sdělení dopisu vzal na vědomí, jemuž on zřejmě přečtením textu dopisu vyhověl a požadavku tím vyhověl. Podání, i pokud by bylo považováno za uplatnění námitek k návrhu územního plánu, nemohlo být zařazeno do rozhodování o námitkách, neboť bylo podáno po uplynutí termínu zákonné lhůty.

Pan Rychtář se od počátku korespondence domáhá, aby výše uvedené pozemky v jeho vlastnictví byly změněny na pozemky stavební pro výstavbu rodinných domů, a to, že mu nebylo bezodkladně vyhověno, považuje za majetkovou i nemajetkovou újmu.

Uvedené pozemky územním plánem z roku 2002 ani jeho změnami nejsou určeny k zastavění, jsou vedeny v krajinné zóně přírodní nebo produkční a v ploše územního systému ekologické stability (ÚSES) – nadregionální biocentrum NC 24 Štěchovice. Přes pozemek 270/26 napříč prochází venkovní vedení VVN 110 kV včetně ochranného pásma. Dle platné obecně závazné vyhlášky obce Krňany č. 1/2002, článku 14 – územní systém ekologické stability, je jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných v prostoru tohoto vymezeného prvku ÚSES (například trasy a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu) vyloučena. Stavby pro bydlení je v ÚSES dle uvedeného článku 14 vyloučeno situovat.

Nadregionální biocentrum NC 24 Štěchovice je velmi významným ochranným prvkem v rozsáhlém nadřazeném systému ekologické stability krajiny, procházející Českou republikou podél toku Vltavy, který je vymezen platnou a schválenou dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění, tj. dokumentací nadřazenou územnímu plánu. ZÚR Středočeského kraje stanovují v odst. (194) výrokové části respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím biodiverzity a ekologické stability krajiny. Stavby

dopravní a technické infrastruktury se připouští v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině. Prvek ÚSES je veden v ZÚR StČK jako veřejně prospěšné opatření.

O vydání ZÚR StČK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4 - 20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabývaly účinnosti dne 22. února 2012. Územní plán Krřany musí respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci, a proto požadavku na změnu umožňující zastavitelnost pozemků a jejich využití výstavbou pro bydlení nemohl vyhovět.

V Zadání územního plánu bylo uloženo respektovat nadregionální biocentrum NC 24 Štěchovice, aby nebyla narušena jeho ekologicko – stabilizační funkce. Přípuštění zástavby pozemků by tedy bylo v rozporu i s podmínkami projednaného a schváleného Zadání územního plánu Krřany.

Přípuštění zástavby by bylo prostorově nevhodným rozšiřováním ploch zástavby do nezastavěného chráněného území, což by bylo v rozporu s ustanovením § 18 odst. 4 a § 55 odst. 4 stavebního zákona v platném znění (sledující ochranu nezastavěného území, krajiny, a preferující z hlediska urbanistické ekonomie efektivní využití zastavěných ploch před neúměrným urbanisticky a krajinářsky nežádoucím rozšiřováním zástavby na úkor volné krajiny).

Pásové, radiální, nesouměrné či jinak urbanisticky nepodložené a neodůvodnitelné rozšiřování nové zástavby sídel by bylo v rozporu se základními urbanistickými principy tvorby a ochrany venkovských sídel a ochrany krajiny. Pokud by mělo být připuštěno situování nových zastavitelných ploch, mělo by být pouze charakteru souměrného doplnění tvaru kolem historického centra či středu původních sídel, které by optimálně mělo být situováno či zachováno v těžišti. To odpovídá základním urbanistickým principům a požadavkům na umírněný urbanistický rozvoj a ochranu přírody, krajiny a jejího vzhledu, a ucelených ploch zemědělské půdy, stanoveným pro předmětné území nadřazenou územně plánovací dokumentací a dalšími dokumenty, jako je například Vyhláška o oblasti klidu Střed Čech.

Vyhláška č. 140/1998 Sb., o oblasti klidu Střed Čech (dnes o přírodním parku Střed Čech) na území přírodního parku, kam předmětné pozemky celou rozlohou spadají, ukládá ochranu území vylučující nárůst nežádoucího zatížení přírody a krajiny, ochranu celistvosti nezastavěných ploch přírody a krajiny, vylučuje změny krajinného rázu (charakteru volné krajiny), již dříve negativně poznamenaného neusměrněnou až živelnou rozptýlenou výstavbou chatových osad, shluků několika objektů nebo i samostatných objektů pro bydlení nebo rodinnou rekreaci v prostředí polností, luk i lesních porostů.

Ke společnému jednání o návrhu územního plánu Krřany vydal Krajský úřad Středočeského kraje pod č. j. 152748/2016/KUSK, SZ 143156/2016/KUSK REG/Bou dne 13. 10. 2016 (evidované pod č.j. 427/16/OU dne 17. 10. 2016) dle § 50 odst. 7 stavebního zákona nesouhlasné stanovisko, neboť zjistil, že návrh územního plánu Krřany obsahuje nedostatky, z nichž zejména není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace, a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. V této souvislosti vytkl, že návrh zastavitelných ploch v návrhu územního plánu Krřany nerespektuje republikové priority, neodpovídá reálnému rozvoji oblasti a jejím potřebám, a není odůvodněn, respektive důvodný. Byť předchozí - dosud platný - územní plán ve znění změn obsahoval obdobný nárůst zastavitelných ploch a počtu obyvatel, v návrhu nového územního plánu Krřany takový rozvoj Krajský úřad z hlediska současných priorit územního plánování a konkrétních potřeb řešeného území vyloučil. S poukazem na odst. 7 písm. b) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje uložil návrh územního plánu přehodnotit, navrhnout vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy využívání zastavěného území před novou výstavbou ve volné krajině. Uložil, že musí být navrženo hospodárné využití zastavěného území a nezastavěné území chránit s cílem účelného využívání ploch. Krajský úřad podmínil možnost zahájit řízení o územním plánu až na základě jeho potvrzení o odstranění nedostatků.

Na základě tohoto negativního posouzení bylo přistoupeno k přepracování návrhu územního plánu. Návrh zastavitelných ploch byl případ od případu posouzen, a v souladu s požadavkem Krajského úřadu Středočeského kraje byly zastavitelné plochy v řadě případů podstatně redukovány či vypuštěny tak, aby byl více respektován a preferován status přírodního parku Střed Čech (tj. ochrana a zachování klidu v oblasti – původní název oblast klidu). Výstavba na nových plochách urbanisticky z hlediska současných priorit územního plánování neodůvodnitelných, a vyžadujících zábor zemědělské půdy a volné krajiny, a přinášející do nerozvojového území řešeného územním plánem Krřany další zátěže, byla podstatně redukována, a to i v některých případech, kdy byla předchozím územním plánem připuštěna, s cílem zajistit existenci a zvýšení kvality současného stavu zastavěných ploch za zvýšení priority ochrany přírody a krajiny včetně priority zachování jejího ucelení funkčního i prostorového (vzhledového), tedy jejího charakteru (rázu). Nový návrh byl takto upraven, byt' bylo zřejmé, že bude nutno čelit tlaku na novou

výstavbu, kdy vlastníci pozemků kalkulují s vysokým zájmem o zastavitelné pozemky, zejména po realizaci dálnice D3, která časově i technicky velmi zkrátí dostupnost území z Prahy.

Tím byl splněn požadavek stanoviska Krajského úřadu, ukládající nově navrhované lokality posuzovat s ohledem na vhodný urbanistický vývoj, dostatečnou vybavenost obce, dostupnost technické a dopravní infrastruktury, ochranu krajiny, zemědělské půdy, lesů apod. Návrh byl takto upraven s vědomím, že v řadě případů nevyhovuje žadatelům – vlastníkům pozemků - o vznik nových zastavitelných ploch a napravuje předchozí mnohdy významná pochybení v procesu územního plánování, a že tím může vyvolat i spory právního charakteru. Nový územní plán vznikající cca po 20 letech od zahájení tvorby předchozího není vždy nutně vázán respektovat územní plán předchozí, a vzniká právě proto, aby předchozí záměry a naplnění územního plánu hodnotil, a dle nových současných aktuálních cílů územního plánování a ochrany přírody a krajiny aktualizoval.

Po následném přepracování návrhu územního plánu Krřany vydal Krajský úřad Středočeského kraje potvrzení o odstranění nedostatků návrhu územního plánu Krřany pod č. j. 013498/2018/KUSK, SZ 006918/2018/KUSK ÚSR/Bou, dne 26. 1. 2018 (evidováno pod č.j. 71/18/OU dne 30. 1. 2018).

Požadavek přehodnocení rozvoje na méně intenzivní z hlediska návrhu zastavitelných ploch pro bydlení se vyskytuje rovněž stanovisku KUSK č.j. 097336/2016/KUSK, SZ 105928/2015/KUSK ze dne 21.7. 2016 (evidováno pod č.j. 281/16/OU dne 27. 7. 2016), k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, vydanému ve smyslu ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona podle § 10 g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Ve stanovisku je uvedeno, že reprezentanty nejvyššího stupně závažnosti možných negativních vlivů na krajinu a přírodní prostředí jsou zastavitelné plochy, posilující v drtivé většině rozvoj bydlení, a automobilová doprava, a že pojetí rozvoje je extenzivní. Stanovisko je podmíněčně souhlasné, doporučuje revizi přístupu k území a návrhu zastavitelných ploch s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech, což vyžaduje redukci omezení nabídky zastavitelných ploch pro bydlení, právě s ohledem na podmínky ochrany Přírodního parku Střed Čech, a stanovit regulaci ploch v přírodním parku s ohledem na ochranu krajinného rázu, aby nedošlo k jeho dalšímu narušení.

Z výše uvedeného textu jednoznačně vyplývá, proč nebylo žádosti o vytvoření nových zastavitelných ploch vyhověno, a z jakých důvodů se pořizování návrhu územního plánu Krřany prodloužilo. Vlastník nedisponuje jakýmkoliv právem na zařazení svých pozemků do zastavitelného území, a nebyl ve svých právech vůči stávajícímu možnému využití pozemků územním plánem omezen, neboť územní plán na možném stávajícím využití pozemků nic nezměnil. Pozemky se nacházejí v ploše nezastavitelné, územní plán nemůže neexistující právo stavět omezit, a na tomto neexistujícím právu vlastníka zkrátit.

Osoba uplatňující námitku:

Helena a Vít Klimešovi

Adresa osoby uplatňující námitku (v tomto případě připomínku) dle podání:

Teletín č. p. 46, telefon neuveden, e-mail: neuveden.

Pořizovatel obdržel a vede podání pod spisovou značkou, dne: 212/18/OU (40MP_2018_H. Klimešová, V. Klimeš), dne 16. 4. 2018. Podání je adresátem označeno jako připomínka. Připomínka nebyla podána včas. Pořizovatel přesto ověřil, čeho se podání týká.

Úplné znění připomínky nebo její věcný obsah:

Pravděpodobně nedopatřením nebyla v plánu zobrazena možná budoucí přípojka vody k domu Teletín č. p. 46. Přípojka kanalizace zakreslena je, proto se domníváme, že přípojka vody by měla být také.

Návrh rozhodnutí: o námitce se nerozhoduje.

Odůvodnění: Stavební zákon v ustanovení § 52 odst. (3) ukládá, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží.

Jedná se o existující osamělý rodinný dům v krajině na č. parc. stavební 167, k. ú. Teletín, vzdálený od soustředěné zástavby sídla Teletín, dnes saturovaný soukromým zdrojem pitné vody, u něhož se z důvodu vzdálenosti předpokládalo samostatný stávající zdroj vody zachovat. Prodloužení návrhu větve zásobování vodou o cca 200 m, v případě, že bude sídlo v budoucnu vybaveno zásobováním pitnou vodou veřejným vodovodem z obecního zdroje, lze připustit a do výkresové části doplnit.

27. 12. 2018

OBEC KRŇANY - Zastupitelstvo obce Krňany

VÝPIS USNESENÍ

ze zasedání zastupitelstva obce Krňany č.2/ 2019, které se konalo dne 25.3.2019

Usnesení č.2:

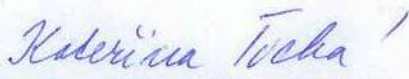
Zastupitelstvo obce Krňany se seznámilo s vyhodnocením připomínek a námitek k ÚP uplatněných k veřejnému projednání.

Zastupitelstvo nemá k tomuto materiálu požadavky na doplnění a souhlasí s pokračováním projednávání ÚP.

Hlasování:

Pro 6, proti 1, zdržel se 0

OBEC KRŇANY
Krňany 3
257 44 Netvořice
-1-


Místostarostka Kateřina Tichá

V Krňanech 25.3.2019