

V rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Velké Popovice podle § 52 stavebního zákona byly uplatněny námitky dotčených osob:

1. Libuše Kunešová, Husova 261, Velké Popovice ze dne 10. 2. 2020

Dne 20. 2. 2008 jsem podávala žádost o změnu územního plánu, aby mé pozemky č. 82/2, 82/3, 463/1, 463/2, 464/2, které byly v původním územním plánu označeny jako „zelená zóna“, byly v novém územním plánu označeny jako plocha pro bydlení s možností stavby rodinného domu. Svůj požadavek na změnu územního plánu jsem od té doby OÚ několikrát potvrzovala.

Nyní jsem si všimla, že byl na internetových stránkách OÚ Velké Popovice zveřejněn návrh územního plánu, kde jsou pozemky 82/2, 82/3 a 463/1 zakresleny jako SV (plochy smíšené obytné – venkovské), s čímž souhlasím, ale pozemky č. 463/2 a 464/2 do této kategorie zahrnuty nebyly.

Vzhledem k tomu, že výše uvedené pozemky tvoří jeden celek a vyskytují se v zástavbě rodinných domů v centru obce, jsou oplocené, trvale udržované a využívané, jsou vhodným místem pro trvalé bydlení. V budoucnu bych pozemek ráda využila k stavbě rodinného domu. Pozemky 82/2, 82/3 a 463/1 mají atypický tvar (jsou příliš úzké). Při nutnosti dodržet povinnou vzdálenost stavby od hranice sousedních pozemků a zohlednit terénní nerovnosti nejsou pro umístění rodinného domu dostačující. Proto Vás žádám, abyste i pozemek č. 463/2 zakreslili jako SV (plochy smíšené obytné – venkovské) a pozemek č. 464/2 zakreslili jako ZS (zeleň soukromá – vyhrazená).

Jelikož na vyřízení své žádosti čekám již 12 let a po tuto dobu jsem územním plánem omezena na svých vlastnických právech, neboť nemohu s pozemky nakládat podle svých představ, žádám vás o přehodnocení návrhu územního plánu a kladné vyřízení mé žádosti.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatelka námítky uplatnila již v rámci projednání návrhu Územního plánu Velké Popovice podle § 50 odst. 3 stavebního zákona připomínku, ve které žádala o vymezení pozemků p.č. 82/2, 82/3, 463/1, 463/2, 464/2 v k.ú. Velké Popovice jako ploch SV - plochy smíšené obytné – venkovské (viz vyhodnocení připomínky č. 12 v následující kapitole odůvodnění). Ve věci pozemků p.č. 82/2, 82/3 a 463/1 v k.ú. Velké Popovice jí bylo vyhověno, ve věci dalších dvou pozemků p.č. 463/2, 464/2 v k.ú. Velké Popovice jí vyhověno nebylo ze stejných důvodů, ze kterých jí nelze vyhovět ani nyní.

Předmětné pozemky p.č. 463/2, 464/2 v k.ú. Velké Popovice se nacházejí v jihovýchodní části Velkých Popovic, v Přírodním parku Velkopopovicko, v nezastavěném území, v nivě bezejmenného potoka, v územním plánu je toto území vymezeno jako plocha změny v krajině K07 se způsobem využití NSx – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní městské z důvodu ochrany nivy vodního toku a velkého podílu vzrostlé zeleně. V rámci vyhodnocování výsledků společného projednání návrhu územního plánu byla možnost vypořádání připomínky uplatněné k pozemkům p.č. 82/2, 82/3, 463/1, 463/2, 464/2 v k.ú. Velké Popovice projednávána s odborem životního prostředí Městského úřadu v Říčanech. Dne 30. 4. 2019 zaslal pořizovatel připomínky uplatněné k tomuto datu a týkající se zájmů životního prostředí odboru životního prostředí se žádostí o stanovisko, ze kterého by bylo

zřejmé, zda je připomínkám možné vyhovět či nikoliv a z jakého důvodu. K této žádosti obdržel od odboru životního prostředí Městského úřadu v Říčanech stanovisko ze dne 6. 6. 2019 č.j. 131729/2019/MURI/OŽP/00354, ve které bylo k této připomínce konstatováno:

Orgán státní správy lesů: Nevyjádřil se, plocha pozemků není dotčena lesními pozemky ani vzdáleností 50 m od lesa.

Orgán ochrany přírody: *Pozemky st. p.č. 82/2, 82/3 a p.č. 463/1 v k.ú Velké Popovice – bez připomínek. Nesouhlasíme se změnou funkčního využití pozemku p.č. 464/2 v k.ú. Velké Popovice na funkční využití BV. Pozemkem prochází vodní tok s břehovým porostem a údolní nivou – VKP ze zákona, které jsou dle zákona chráněny před poškozováním a ničením (§ 4 odst. 2 zákona). Pozemek p.č. 463/2 v k.ú. Velké Popovice – nejlépe vymezit jako ZS. V případě požadované změny funkčního využití pozemku na plochu BV požadujeme doplnit jeho dopravní obslužnost, která bude umístěna mimo prvky VKP.*

Vodoprávní úřad: *Veškeré stavební objekty (budovy, oplocení, terénní úpravy apod.) u koryt vodních toků budou umístěny ve vzdálenosti nejméně 3 m od břehové hrany koryta vodního toku... Umístění objektů na břehovou hranu je z hlediska zachování funkce vodních toků, údržby a průchodu zvýšených průtoků nežádoucí.*

Pozemky st.p.č. 82/2 a 84/3 v k.ú. Velké Popovice byly vymezeny jako stávající plochy smíšené obytné venkovské SV již v návrhu územního plánu ke společnému projednání. Na základě vyhodnocení připomínky bylo vyhověno i připomínce týkající se pozemku p.č. 463/1 v k.ú. Velké Popovice, který byl do plochy smíšené obytné venkovské přiřazen v rámci úprav návrhu k veřejnému projednání. Připomínce týkající se pozemku p.č. 463/2 v k.ú. Velké Popovice bylo vyhověno částečně, v souladu s katastrem nemovitostí byl před veřejným projednáním návrhu územního plánu vymezen jako plocha ZS – zeleň soukromá a vyhrazená, zahrnující soukromé zahrady s možností oplocení a umístěním stavby do 25 m².

Připomínce týkající se pozemku p.č. 464/2 v k.ú. Velké Popovice nebylo možné vyhovět z důvodů nadřazenosti veřejného zájmu ochrany přírody (VKP vodní tok, údolní niva) před soukromým zájmem vlastníka pozemku o výstavbu rodinného domu.

Z tohoto důvodu není možné vyhovět ani této námitce ve věci pozemků pozemky p.č. 463/2, 464/2 v k.ú. Velké Popovice. Změna způsobu využití pozemku p.č. 463/2 v k.ú. Velké Popovice na zastavitelnou plochu pro bydlení smíšené obytné SV a změna pozemku p.č. 464/2 v k.ú. Velké Popovice na způsob využití ZS – zeleň soukromou – zahradu, by znamenala nežádoucí rozšíření zástavby do nezastavěného území v nivě potoka.

Nejedná se o omezení vlastnického práva majitelky pozemků, protože toto vymezení pozemků je v souladu se současným stavem v území i v souladu se stavem dle katastru nemovitostí (p.č. 463/1 – zahrada, p.č. 464/2 – trvalý travní porost) a majitelka je může tímto způsobem využívat. Na provedení změny využití oproti stávajícímu stavu není právní nárok.

2. Hana Bednářová, Na Výsluní 1391, Kamenice ze dne 20. 2. 2020

Připomínky a námitky k návrhu Územního plánu

Připomínky a námitky se týkají mé nemovitosti na adrese: Velké Popovice, Pivovarská 322.

1) Ke koordinačnímu výkresu 01:

Na mém pozemku se nenachází plochy vodní a vodohospodářské. Na mém pozemku se nenachází funkční kanalizace, viz příloha č. 1, e-mail od pana Lehovce za pivovar + potvrzení panem Tököly z Technických služeb VP.

Nesouhlasím s P2 – pěší propojení po mém pozemku vedle potoka (Obec si pěšinu kolem potoka zrušila nedodržením projektu Oprava koryta Klášterního potoka (poznámka: potok jméno nemá v mapách žádné) a propustku u sběrných surovin. Na tuto skutečnost jsem Obecní úřad upozorňovala několikrát (mohu doložit). Navíc nebyly dodrženy podmínky mého souhlasu s realizací výše uvedené projektu, tudíž můj souhlas byl neplatný. Dne 15. 10. 2014 tehdejší starostka obce VP paní Čermáková vlastnoručně k mým připomínkám napsala a podepsala, že „Obec VP vyvolá v této věci jednání s p. Bednářovou.“ K tomuto jednání nikdy nedošlo, - lze doložit. Můj pozemek podél potoka bez mého souhlasu obec zhutnila a vytvořila dobré podmínky k možnosti jízdy autem, tříkolek, motorek, kol, čehož lidé velmi využívají. Vzhledem k vzrůstající výstavbě, je počet lidí procházejících podél potoka neúnosný. Navíc je zde velký hluk ze sběrný železa a z parkoviště.

2) K výkresu NS – koncepce dopravní infrastruktury:

Opět pěší propojení – vysvětlení v bodě č. 1.

3) K výkresu N3 vps a vpo:

Nenašla jsem žádné vysvětlivky.

4) K výkresu N4 koncepce technické infrastruktury:

Žádná funkční kanalizace nevede na mém pozemku, viz příloha č. 1.

Námítce uvedené pod bodem 1) se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V tomto bodu je namítáno, že na pozemcích ve vlastnictví podatelky námítky (st.č. 408 se stavbou rodinného domu č.p. 322, p.č. 31/3 zahrada) se nenachází plochy vodní a vodohospodářské. Prověřením bylo zjištěno, že je v územním plánu chybně zakresleno koryto potoka, ve všech výkresech grafické části územního plánu bude proto zákres upraven dle skutečného stavu, tzn., že potok bude vyznačen na pozemku p.č. 982/1 v k.ú. Velké Popovice ve vlastnictví obce Velké Popovice. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, ale o uvedení do souladu se skutečným stavem v území.

Dále je v tomto bodu námítky uvedeno, že se na pozemcích ve vlastnictví podatelky nenachází funkční kanalizace. K tomu je nutno uvést, že podkladem pro zpracování územního plánu jsou Územně analytické podklady ORP Říčany ÚAP, ze kterých je převzat zákres kanalizačního řádu procházejícího přes pozemky podatelky námítky. V ÚAP jsou sítě technické infrastruktury zakreslovány na základě pravidelně aktualizovaných dat poskytovaných pořizovateli ÚAP vlastníky, správci a provozovateli technické infrastruktury. Daným územím tedy kanalizační řád dle ÚAP prochází, nicméně v měřítku územního plánu 1 : 5.000 nelze zákres sítí technické infrastruktury považovat za jejich přesné vymezení či vytyčení, ale spíše za informaci o existenci dané infrastruktury v systému koncepce příslušné infrastruktury. Územní plán řeší koncepci technické infrastruktury, nikoliv její projekt. Nelze proto vyloučit, že při podrobnějším prověřování existence sítí a jejich vytyčování se skutečný průběh může v řádu metrů lišit. Z tohoto důvodu zůstává zákres kanalizačního řádu v územním plánu zakreslen.

Dále v tomto bodu nesouhlasí s pěším propojením P2 vyznačeným v územním plánu za účelem nezbytného zachování pěší prostupnosti území okolo potoka zajišťující průchod z obce směrem do krajiny (parku Daleška a dále). Toto propojení zde již existuje.

Popisované spory podatelky námítky s obcí Velké Popovice týkající se realizace oprav koryta potoka nelze řešit v rámci pořizování a zpracování územního plánu. Rovněž nelze v rámci územního plánu řešit provoz na cestě okolo potoka. V územním plánu je toto propojení vymezeno pro pěší, případné omezení provozu pro auta, tříkolky, motorky apod. je nutno řešit mimo proces pořizování územního plánu. Z tohoto důvodu zůstává pěší propojení P2 v územním plánu vymezeno.

Námítka uvedená pod bodem 2) se zamítá.

Odůvodnění:

Pěší propojení P2 zůstává v územním plánu vymezeno z důvodů uvedených v odůvodnění předchozího bodu námítky.

K námítce uvedené pod bodem 3) se podává vysvětlení.

Odůvodnění:

V tomto bodu námítky podatelka uvádí, že nenašla vysvětlivky k výkresu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. K tomu se pro vysvětlení konstatuje, že výkresy grafické části územního plánu obsahují legendu, ve které jsou popsány jevy znázorňované v příslušném výkresu. Ve výkresu veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) jsou v souladu s § 2 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 500/2006 sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti znázorněny plochy, koridory nebo pozemky určené pro umístění navržených VPS, VPO a veřejných prostranství, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo ke kterým lze uplatnit předkupní právo. VPS a VPO znázorněné v tomto výkrese mají odlišné grafické vyznačení, které je vysvětleno v legendě. Územní plán kromě grafické části obsahuje také část textovou, kde jsou VPS a VPO popsány. V Územním plánu Velké Popovice jsou to kapitoly 7. a 8. Při „čtení“ územního plánu je pro nutné vždy číst textovou část i prohlížet výkresy. Konkrétně na pozemcích podatelky námítky není vymezena žádná VPS ani VPO.

Námítka uvedená pod bodem 4) se zamítá.

Odůvodnění:

Vyznačení kanalizace zůstává ve výkresech grafické části územního plánu vyznačeno (výkres koncepce technické infrastruktury, koordinační výkres) z důvodů uvedených v odůvodnění předchozího bodu 1) námítky.

3. Otakar Ženíšek, Záběhlická 69/129, Praha 10 ze dne 20. 2. 2020

Námítka k návrhu územního plánu Velké Popovice

Jako vlastník pozemku p.č. 96/1 zapsaného na LV č. 2420 pro kat. území a obec Velké Popovice podáváme tímto námítku k návrhu územního plánu obce Velké Popovice.

Navrhují, aby plochy na pozemku byly zařazeny do jednotlivých návrhových ploch územního plánu obce Velké Popovice a to dle předložené architektonické skici:

OSx – občanské vybavení – sportovní na volných plochách
OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
BI – bydlení v rodinných domech – příměstské

Důvodem mých námitek je skutečnost, že pozemek je výjimečně ucelenou plochou, která svou rozlohou bezprostředně navazuje na intravilán obce Velké Popovice.

Poloha pozemku je unikátní pro její bezproblémové napojení na kompletní infrastrukturu obce. Díky svému umístění může plně uspokojit zájmy a potřeby rozvoje obce (sport, služby, seniorské bydlení a plnit veřejnou funkci).

Závěrem bych chtěl připomenout, že jsem připraven k majetkovému vypořádání všech pozemků v k.ú. Velké Popovice, které jsou aktuálně předmětem zájmu obce Velké Popovice.

Žádáme Vás o projednání mé námitky a předem Vám děkujeme za kladné vyřízení.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

K pozemku p.č. 96/1 v k.ú. Velké Popovice nebyla vlastníkem uplatněna připomínka v rámci předchozího projednání návrhu územního plánu podle § 50 odst. 3 stavebního zákona, tudíž se touto problematikou pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem nemohli zabývat v průběhu prověřování a úprav návrhu územního plánu k veřejnému projednání.

Pozemek p.č. 96/1 v k.ú. Velké Popovice leží v severní části obce u silnice II/107. V územním plánu je jeho část, cca ½ jižní části pozemku vymezená jako plocha OSx – plocha občanského vybavení pro sport na volných plochách, které by měly navazovat na stávající areál zimního stadionu.

Severní část je ponechána beze změny využití jako nezastavěné území, NZo – plocha zemědělská – orná půda. A to zejména z důvodu nutnosti respektování koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu D075 – přeložku silnice II/10, vymezenou v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, která je v územním plánu vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD1. Rozhodně proto není možné vyhovět požadavku na změnu využití severní části pozemku z důvodu nutnosti souladu územního plánu Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Předložená „architektonická“ skica obsahuje pouze jednoduchý návrh rozdělení pozemku na 4 zóny s nově navrženým způsobem využití bez jakéhokoli upřesnění záměrů budoucího využití. Díky výše uvedené nemožnosti využití severní části pozemku 96/1 je tato skica zásahem do záměru podatele námitky, na základě kterého, podatel námitky bude muset svůj záměr přehodnotit. Např. vymezování dalších ploch pro bydlení v rodinných domech je neodůvodnitelné, protože územní plán již vymezuje velké množství těchto zastavitelných ploch. Změna využití plochy pro sport na volných plochách OSx, kde se předpokládají především otevřená sportoviště pouze s omezenou možností umístění doplňkových staveb, např. na navrhované plochy OM či OV by byla významným zásahem do koncepce využití území. Z tohoto důvodu není této námitce v této fázi pořizování územního plánu vyhověno.

K prověření eventuální možnosti změny využití je zapotřebí upřesnění záměru na využití plochy, aby mohl být posouzen ve vztahu ke stanovené koncepci rozvoje obce i urbanistické koncepci, s ohledem na posouzení vyhodnocení potřeby vymezení ploch s jiným způsobem využití i s ohledem na veřejný zájem.

Pozemek p.č. 96/1 v k.ú. Velké Popovice je ornou půdou, z velké části ve vysoké II. třídě ochrany ZPF, na kterou se vztahuje ustanovení § 4 odst. 3 a 4 zákona č. 344/1002 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, ze kterých vyplývá, že:

(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

(4) Odstavec 3 se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití.

4. Karel a Lenka Fílovi, Klenové 14, Biskupcova 1745/7, Praha 3, Velké Popovice ze dne 20. 2. 2020

Nesouhlasím se zahrnutím části pozemku parc. č. 121/1 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic do Rezervy (NZO). Žádám ponechat celý pozemek v ploše BV Bydlení v rodinných domech venkovské.

Celý pozemek chci využít pro stavbu RD mých 3 dětí.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 121/1 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic (dle katastru nemovitostí orná půda o výměře 4.833 m²) je v územním plánu zčásti vymezen jako zastavitelná plocha BV pro bydlení v rodinných domech – venkovské M07, další část pozemku je vymezena jako územní rezerva R1 pro bydlení venkovské.

Část pozemku parc.č. 121/1 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic vymezená jako územní rezerva R1, zasahuje do koridoru železniční trati č. 220 vymezeného v Politice územního rozvoje ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3 (koridor konvenční železniční dopravy C-E551), původně vymezeného v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, nyní chráněného územním opatřením o stavební uzávěře vyhlášeným Radou Středočeského kraje dne 30. 5. 2016. Z tohoto důvodu nemůže být tato část pozemku p.č. 121/1 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic vymezena jako plocha návrhová a zůstává prozatím vymezená jako územní rezerva pro bydlení.

Jak vyplývá například z připomínky SŽDC, s.o., uplatněné v rámci projednání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona, tato organizace, která je oprávněným investorem pro drážní stavby a zajišťuje přípravu drážních staveb, nesouhlasila s vymezením jiné zastavitelné plochy v tomto koridoru (P39). S vymezením části zastavitelné plochy P39, která byla původně vymezena v prostoru koridoru vedeném v tunelu, na rozdíl od pozemku p.č. 121/1 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic, kde se předpokládá nadzemní vedení železnice, nesouhlasil ani Krajský úřad Středočeského kraje, jako nadřízený orgán územního plánování a Ministerstvo dopravy ČR, jako dotčený orgán. Lze tedy důvodně předpokládat, že by nesouhlasili ani s vymezením jiných zastavitelných ploch v koridoru železnice.

K námitce podatelé připojili doklady, ze kterých vyplývá, že na pozemku p.č. 121/1 v k.ú. Velké Popovice již realizovali výstavbu rodinného domu s otevřeným přístřeškem pro 2 auta na základě stavebního povolení č.j. 1761/545/04 ze dne 15. 7. 2005. Dále z nich vyplývá, že stavba rodinného domu s přístřeškem nebyla realizována v souladu se stavebním

povolením, protože došlo k jejímu posunu oproti povolenému umístění. V důsledku toho posunu se stavba kromě rozporu se stavebním povolením, dostala také do rozporu s doposud platným Územním plánem obce Velké Popovice, protože přístřeškem pro parkování aut přesahuje do nezastavěného území obce. Přístřešek také přesahuje do území koridoru pro železniční trať č. 220, vymezeným v územním plánu jako veřejně prospěšná stavba VD 2, který je zároveň chráněn výše uvedenou stavební uzávěrou vydanou Radou Středočeského kraje. Podatelé námítky rovněž doložili e-mailovou korespondenci s vedoucím oddělení územní ochrany SŽDC, s.o. Ing. Jiřím Andrlm, ve které jim dne 19. 11. 2019 sdělil, že „Dle dostupné dokumentace k nové trati Praha – Benešov kolaudace RD na p.č. 121/1 v rozsahu dle zaslaných podkladů neznemožní ani neztíží realizaci nové tratě, a proto souhlasíme s udělením výjimky ze stavební uzávěry.“ Z dokladů je také zřejmé, že podatelé námítky následně dne 22. 11. 2019 žádali radu kraje o udělení výjimky ze stavební uzávěry, na kterou jim Krajský úřad Středočeského kraje dne 17. 12. 2019 sdělením č.j. 163974/2019/SK odpověděl, že je udělení výjimky z důvodu rozporu stavby s platným územním plánem a s pravomocným stavebním povolením bezpředmětné.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že důvodem pro podání námítky je spíše než výstavba rodinného domu pro jejich 3 děti, snaha dosáhnout legalizace stavby již provedené v rozporu se stavebním povolením.

V územním plánu je koridor pro železniční trať vymezen z důvodu veřejného zájmu na zajištění jeho územní ochrany pro záměr republikového významu. Při jeho vymezování není možné zohledňovat jednotlivé soukromé zájmy v území.

Ve stejné věci uplatnili podatelé námítky po projednání návrhu územního plánu podle § 50 odst. 3 stavebního zákona po stanovené lhůtě připomínku, proto viz také následnou kapitolu odůvodnění, vyhodnocení připomínky č. 60.

Do ploch návrhových bude možné plochu územní rezervy R1 přeřadit na základě následné změny územního plánu poté, co dojde k eventuálnímu upřesnění koridoru.

5. Jaroslav Tměj, Za sídlištěm 2144/13, Praha 4 ze dne 14. 2. 2020

Námítka proti návrhu Územního plánu Velké Popovice se začleněním pozemku 96/39 LV 1877 do ZS/zeleň soukromá a vyhrazená/

Dovoluji si Vás tímto požádat o jiné zařazení tohoto pozemku 96/39, než je v novém územním plánu obce Velké Popovice. K našim žádostem a to ze dne 22. 6. 2011 č.j. 02350/11 a další žádosti ze dne 28. 08. 2017 nebylo vůbec přihlédnuto, kde žádáme zařazení pozemku do BV/bydlení v rodinných domech – venkovských/.

A to z důvodu sousedství již se zastavěným pozemkem a dále ničemu nevadící naše zastavění jak z urbanistického, architektonického, tak technického hlediska.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 96/39 v k.ú. Velké Popovice je dle katastru nemovitostí zahrada o výměře 6.844 m². V návrhu územního plánu je vymezen v souladu s tímto stavem v katastru nemovitostí a v souladu se skutečným stavem v území jako plocha ZS – zeleň soukromá a vyhrazená zahrnující soukromé zahrady s možností oplocení a umístěním stavby o max. zastavěné ploše 25 m². Pozemek se nachází v části obce Velké Popovice, v nezastavěném

území, v prostoru mezi silnicí II/107 a železnicí, částečně navazuje na zastavěné území, na samostatně stojící rodinný dům č.p. 247 se zahradou. Zasahuje do něho ochranné pásmo dráhy, prochází jím nadzemní vedení VVN, leží v ochranném pásmu přivaděče Želivka a v ochranném pásmu vodního zdroje.

Ve stejné věci byla podatelem námítka po společném projednání návrhu územního plánu uplatněná připomínka po stanovené lhůtě (viz vyhodnocení připomínky č. 3 v následující kapitole odůvodnění).

V rámci vyhodnocování výsledků společného projednání návrhu územního plánu byly možnosti vypořádání připomínek konzultovány s odborem životního prostředí Městského úřadu v Říčanech. Dne 30. 4. 2019 zaslal pořizovatel připomínky uplatněné k tomuto datu a týkající se zájmů životního prostředí odboru životního prostředí žádost o stanovisko, ze kterého by bylo zřejmé, zda je připomínce možné vyhovět či nikoliv a z jakého důvodu. K této žádosti obdržel od odboru životního prostředí Městského úřadu v Říčanech stanovisko ze dne 6. 6. 2019 č.j. 131729/2019/MURI/OŽP/00354, ve které bylo k této připomínce konstatováno:

Orgán státní správy lesů: Nevyjádřil se, nejedná se o lesní pozemek ani o pozemek ve vzdálenosti 50 m od lesa.

Orgán ochrany přírody: *Nesouhlasíme se změnou funkčního využití pozemku o výměře téměř 7.000 m² na plochu ZS. Pozemek výrazně vybíhá do volné krajiny – negativní ovlivnění krajinného rázu - § 12 odst. 2 zákona. Dále upozorňujeme, že není možné na jednom pozemku vymezit dvojí funkční vymezení (koridor + ZS) Z ÚP obce musí být zřejmé, k jakému funkčnímu využití je pozemek určen. V případě, že na pozemku bude ponechán koridor pro přeložku komunikace, bude plocha ZS na zbývajících částech pozemku vymezena již ve volné krajině, bez návaznosti na zastavitelné plochy. To je z hlediska krajinného rázu nežádoucí.*

Z tohoto stanoviska vyplývá, že orgán ochrany přírody nesouhlasil s vymezením celého pozemku ani jako plochy ZS (zahrady). Vzhledem k tomu, že tento požadavek neuplatnil ke společnému projednání, nebylo k němu přihlédnuto (§ 50 odst. 2 stavebního zákona – k později uplatněným stanoviskům a připomínce se nepřihlíží) a plocha pozemku byla ponechána se stanoveným způsobem využití ZS. Koridor pro přeložku silnice II/107 je vymezen mimo pozemek p.č. 96/39 v k.ú. Velké Popovice.

Vodoprávní úřad: Konkrétně se k pozemku nevyjádřil, obecně pro všechny záměry požadoval v případě vymezení nových zastavitelných ploch podmínku vybudování veřejné infrastruktury.

Z výše uvedeného vyplývá, že v předmětném území, kde se nachází pozemek p.č. 96/39 v k.ú. Velké Popovice převažuje veřejný zájem ochrany nezastavěného území a krajinného rázu nad soukromým zájmem o výstavbu rodinných domů. Územní plán vymezuje na území obce dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, které jsou pro tento účel vhodnější.

6. Ladislav Polák, Za Humny 553, Velké Popovice, Jiří Polák, Sládkovičova 1264/10, Praha 4, v zast. JUDr. Moniky Váškové ze dne 13. 2. 2020

Věc: námítka proti návrhu územního plánu Velké Popovice

Vážení,

v zastoupení klientů, pana Ladislava Poláka, nar. 10. 10. 1965, bytem Za Humny 553, 251 69, Velké Popovice a pana Jiřího Poláka, nar. 15. 9. 1968, bytem Sládkovičova 1264/10, 142 00, Praha 4, Vám sděluji následující.

Pan Ladislav Polák a pan Jiří Polák jsou spoluvlastníky pozemku parc.č. 344/6 v k.ú. Velké Popovice, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha- východ, na LV č. 2377 (dále také jen: „Pozemek“).

Pánové Ladislav a Jiří Polákovi podali dne 15. 4. 2013 Stavebnímu úřadu Velké Popovice žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby - rodinného domu pro dvě generace na Pozemku. Stavební úřad Velké Popovice rozhodnutím ze dne 3.6.2013 (spis. zn. 01720/13/SU/Pa, č.j. 02478/13/5u) žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby zamítl s odůvodněním, že umístění stavby není v souladu se schválenou nadřazenou územně plánovací dokumentací Středočeského kraje, neboť navrhovaná stavba se nachází v koridoru tratě č. 220 Praha- Benešov- Mezno (Tábor) vymezeného v Politice územního rozvoje ČR 2008 jako C-E 551, který je součástí IV. tranzitního koridoru AGC E 55, jako veřejně prospěšné stavby D 204 na území obce Velké Popovice. Ladislav a Jiří Polákovi podali prostřednictvím advokátní kanceláře JINDRA & PARTNERS proti uvedenému rozhodnutí Stavebního úřadu Velké Popovice odvolání. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, svým rozhodnutím ze dne 29. 7. 2013 (sp.zn. 108584/2013/KUSK REG /DIV, č.j. 112613/2013/KUSK) rozhodnutí Stavebního úřadu Velké Popovice ze dne 3. 6. 2013 o zamítnutí žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby potvrdil.

Vzhledem k tomu, že plánované vybudování železničního koridoru na trati Praha- Benešov- Mezno (Tábor) se Pozemku klientů nakonec nedotklo, byla zrušena i stavební uzávěra týkající se mimo jiné Pozemku parc.č. 344/ 6.

Ladislav a Jiří Polákovi podali dne 4. 2. 2020 Stavebnímu úřadu Velké Popovice novou žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení za účelem umístění stavby rodinného domu pro 2 generace na Pozemku. O žádosti zatím nebylo rozhodnuto.

Předmětný pozemek (parc.č. 344/6) je v současné době klasifikován jako druh pozemku: orná půda a Ladislav a Jiří Polákovi tento pozemek kupovali s tím, že mají v úmyslu pozemek využít jako stavební (o tom ostatně svědčí to, že již v roce 2013 podali poprvé žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby a nechali vypracovat též projektovou dokumentaci ke stavbě). Vzhledem k tomu, že v důsledku stavební uzávěry byla jejich žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby zamítnuta, byli nuceni vyčkat několik let, než mohla být žádost podána znovu (přičemž během trvání stavební uzávěry nemohli klienti s Pozemkem nakládat a tím jim vznikala škoda, jejíž náhrady se zatím nedomáhali a nesli ji ze svého).

Nyní se klienti dozvěděli, že se dne 20. 2. 2020 bude konat veřejné projednání návrhu územního plánu Velké Popovice, přičemž z návrhu nového územního plánu vyplývá, že by touto změnou měl být dotčen rovněž Pozemek parc.č. 344/ 6 v k.ú. Velké Popovice, který je ve vlastnictví Ladislava a Jiřího Polákových, když druh tohoto Pozemku má být změněn z orné půdy na zeleň. V důsledku této změny by došlo k podstatnému znehodnocení Pozemku, kdy by Pozemek nadále nemohl být využit jako stavební, a kromě toho by byly zmařeny náklady, které klienti již vynaložili na vypracování projektové dokumentace. Klientům vznikla značná škoda již tím, že Pozemek nebylo možné několik let využít k účelu,

ke kterému byl určen (tedy jako stavební) v důsledku stavební uzávěry a nyní, pokud by došlo k realizaci navržené změny územního plánu, bylo by tím využití Pozemku pro stavební účely zmařeno úplně.

Ladislav a Jiří Polákovi tímto podávající ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb. Stavebního zákona (dále jen: „stavební zákon“), námitky proti návrhu územnímu plánu, a to z důvodu, že případným schválením změny územního plánu by došlo k citelnému zásahu do jejich vlastnického práva, když by Pozemek, který klienti kupovali s úmyslem využít jej jako stavební, by k tomuto účelu být využit nemohl a ztratil by tím značně na své hodnotě. Podle názoru klientů je změna územního plánu a její přínos, pokud jde o Pozemek parc.č. 344/6, zcela neadekvátní ve srovnání s tím, jaká újmy by v důsledku změny určení Pozemku vznikla jeho vlastníkům.

Je nutno zdůraznit, že Ladislav a Jiří Polákovi vystupovali vždy aktivně, co se týče výkonu jejich vlastnického práva k Pozemku. V roce 2013 podali první žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby, následně se připojili k žalobě podané obcí Velké Popovice na zrušení opatření obecné povahy - Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, schválených usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje, č. 4-20/2011/ZK, ze dne 19. 12. 2011, v části textového a grafického vymezení koridoru tratě „č. 220 Praha - Benešov - Mezno (Tábor)“ a koridoru „pro trať Praha - České Budějovice, úsek Praha - Bystřice u Benešova“ jako koridorů pro veřejně prospěšnou stavbu „D204 pro trať Praha - České Budějovice, úsek Praha - Bystřice u Benešova“ a nyní (4. 2. 2020) podali znovu žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení za účelem umístění stavby na Pozemku. V textu tohoto dopisu zmíněné dokumenty nepřikládáme, jelikož je má Obecní úřad Velké Popovice k dispozici.

Ladislav a Jiří Polákovi mají za to, že všechny shora popsané skutečnosti by měly být při projednání návrhu změny územního plánu obce Velké Popovice vzaty v potaz a navrhují, aby zůstal zachován stávající druh Pozemku parc. č. 344/ 6 a jeho možné využití ke stavebním účelům.

V případě, že by v důsledku změny územního plánu došlo ke zrušení určení Pozemku k zastavění, byli by klienti nuceni domáhat se veškerých nároků ve smyslu ustanovení § 102 stavebního zákona a klienti by tak požadovali náhradu škody vzniklé v souvislosti se snížením hodnoty Pozemku, jakož i úhradu další škody (marně vynaložených nákladů na přípravu výstavby), ušlý zisk po dobu, kdy vyčkávali na to, až bude moci být s Pozemkem nakládáno atd.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 344/6 v k.ú. Velké Popovice se nachází v severovýchodní části Velkých Popovic. V návrhu územním plánu je vymezen jako součást plochy změny v krajině K05 se způsobem využití NSx – plocha smíšená nezastavěného území – přírodní – městská. V předchozím dosud platném Územním plánu obce Velké Popovice je pozemek součástí zastavitelné plochy určené pro bydlení. Tato zastavitelná plocha byla v nynějším územním plánu částečně zkrácena mimo jiné o pozemek p.č. 344/6, a to z toho důvodu, že se jednalo o pozemek částečně pokrytý zelení, ornou půdu převážně vysoké II. třídy ochrany, doposud nezastavěný. Plocha změny v krajině zde byla vymezená za účelem propojení přírodní městské zeleně podél vodotečí, zvýšení průchodnosti územím a zajištění přírodního zázemí

pro prostor v této části obce, který je zde již zastavěný, anebo se zde počítá s poměrně rozsáhlým rozvojem výstavby (zastavitelná plocha P39).

Pořizovateli a projektantovi nebyla v době zpracování návrhu územního plánu známa skutečnost, že se vlastníci již domáhali vydání stavebního povolení pro stavbu rodinného domu a že nebyli úspěšní z důvodu tehdejšího vymezení koridoru pro železniční trať č. 220 v Politice územního rozvoje ČR a v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. K projednání návrhu územního plánu podle § 50 odst. 3 stavebního zákona v roce 2017 nebyla ze strany vlastníků pozemku uplatněná připomínka a v té době nebyla stavebním úřadem projednávána žádná žádost o povolení stavby na pozemku (přestože k uvolnění pozemku od koridoru železniční trati č. 220 došlo už na základě stavební uzávěry vyhlášené Radou Středočeského kraje v květnu 2016). Proto se přehodnocení způsobu využití území v rámci úprav návrhu pro veřejné projednání neprověřovalo.

S ohledem na novou skutečnost, kterou je v současné době již zahájené povolovací řízení k žádosti podané podatelí námítky a povolení stavby rodinného domu bude dle informace poskytnuté stavebním úřadem ve Velkých Popovicích v době vydání územního plánu již vydané, je možné námitce vyhovět a plochu pozemku p.č. 344/6 v k.ú. Velké Popovice přičlenit jako zastavitelnou k ploše P38. Jedná se de facto o proluku mezi pozemky zastavěného území p.č. 222/6 a 344/7 v k.ú. Velké Popovice, která byla pro výstavbu vymezená již v předchozím územním plánu.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, protože se jde o rozšíření zastavitelné plochy pouze pro 1 rodinný dům, toto rozšíření nemá významný vliv na rozvoj obce a jeho urbanistickou koncepci, pozemek mohl být zastavěn již podle předchozího územního plánu. S dotčenými osobami bylo umístění stavby projednáno v rámci přípravy stavby. S krajským úřadem a dotčenými orgány byla tato úprava projednána v rámci projednání návrhů rozhodností o námitkách podle § 53 odst. 1 stavebního zákona – jejich stanoviska byla souhlasná.

7. Ing. Jan a Mgr. Eva Šrailovi, Jiráskova 281, Velké Popovice ze dne 17. 2. 2020

Námítka proti návrhu Územního plánu Velkých Popovice

Jako vlastník pozemku č. 852/2 v k.ú. Lojovice podávám tímto námitku dle § 52 odst. 2 stavebního zákona, proti navrhované změně využití severní části pozemku č. 453/1 k.ú. Lojovice (lokalita L 16).

Oproti návrhu ÚP z roku 2017 je tento pozemek nově z poloviny označen zkratkou BV, tedy bytová výstavba. S touto změnou nesouhlasím z níže uvedených důvodů.

- Již před lety se zastupitelstvo Velkých Popovice jednomyslně shodlo nad zákazem povolování významných rozvojových zón ve všech osadách jižně od Popovic v rámci změn ÚP. Skutečně se od té doby uvolňují pouze dílčí drobné změny. V Křivé Vsi je již od doby zpracování prvního ÚP navržena k zástavbě proluka (dnes označována L 09). K zástavbě tohoto pozemku doposud nedošlo a rozšířením této zastavitelné plochy i o plochu L 16 by došlo ke zvětšení celého bloku zastavitelného území na plochu cca 5000 m². Takto velká plocha představuje zvětšení zastavitelného území Křivé Vsi o více než 20 %, což je dle mého názoru v rozporu s výše uvedeným a stále platným rozhodnutím zastupitelstva.
- Dle výše uvedeného popisu situace v obci, není důvod k rozšíření zastavitelného území obce také s ohledem na dva volné stavební pozemky (lokalita L 09), které se

nacházejí v přímém sousedství lokality L 16. V obci je ale i celá řada dalších pozemků v zastavěném území, na kterých je možné stavět rodinné domy bez nutnosti rozšiřovat zastavitelnost území.

- Argumentem pro lokalitu L 16 není ani „zarovnání“ se stávající venkovskou zástavbou. Budova č.p. 1 byla povolena na základě přímého souhlasu rady obce v roce 2000, a na základě následně vydaného stavebního povolení. Jedná se o obslužnou stavbu přilehlého rybníku a k tomuto účelu i doposud slouží. Souhlas rady obce s touto stavbou byl podmíněn „dohledem“ mého otce nad přilehlou částí PP Velkopopovicko. Tento objekt a jeho obyvatelé plní myslím tento úkol doposud. Stavba tedy není součástí zastavitelného území Křivé Vsi a nemůže být touto stavbou odůvodňováno rozšiřování zastavitelného území obce.
- Pozemek 453/1 (lokalita L 16) je přístupný pouze z přilehlé obecní komunikace č. 852/5, která je v současné době v tomto úseku pouze nezpevněnou, navíc svažitou loukou, která je pro vozidla nesjízdná. Za předpokladu odsouhlasení změny L 16 by měla obec očekávat od nového vlastníka stavebního pozemku požadavek na přebudování této cesty na zpevněnou komunikaci, což v zájmu obce bezesporu není.
- V obci je (a pravděpodobně i dlouhou dobu bude) z dostupných ing. sítí pouze elektřina a již téměř vyčerpaná kapacita pevné linky od O2. Nový vlastník bude tedy nucen řešit mimo jiné i své odpadní vody. Nejpravděpodobnější variantou je akumulace v jímce a vyvážení. Již nyní je v obci velký problém objednat vyvážení jímek. Vzhledem parametrům komunikace 852/5 od „Mrázků“ jižně, která je po většinu roku pro nákladní vozy nesjízdná se situace jistě jen zhorší. Znovu by musela obec očekávat požadavek od nových vlastníků na zajištění dopravní obslužnosti těchto pozemků a vybudování zpevněné komunikace.
- Středem vymezené části pozemku 453/1 (lokalita L 16) vede údolnice, která je již na mapách stabilního katastru z poloviny devatenáctého století vedena jako vodoteč. V současné době přetrvávajícího sucha jsou pramen i vodoteč po většinu roku vyschlé. Pravidelně se ale v období jarních oblev, nebo vydatnějších dešťů tok obnovuje a údolnicí protéká i několik vteřinových litrů. Výstavbou na tomto pozemku dojde nevyhnutelně k přerušení této údolnice a narušení vodního režimu v tomto území. Údolnice také každoročně funguje jako „sběrnice“ migrujících obojživelníků (zejména stovek jedinců zvláště chráněné ropuchy obecné) z přilehlých lesů do rybníků k rozmnožování. Znovu je ohrožena tato migrační cesta zejména možností výstavby plotu, nebo zdi, kole vymezeného pozemku.
- V současné době se již cca 20 let o celý úsek obecní cesty č. 852/5 o ploše cca 1 500 m² od „Mrázků“ až na konec Křivé Vsi (i cestu nad pozemkem 453/1) starám já. Ve svém volném čase zde sekám trávu, štěrkuji vyjeté koleje a prořezávám keře a stromy. Nepředpokládám, že nový vlastník bude podobně aktivní a bude se na údržbě chtít podílet. Znovu by pravděpodobně od nového vlastníka pozemku 453/1 vzešel požadavek na údržbu této komunikace na obec a Technické služby.
- Z výše uvedeného mne nenapadá žádný pozitivní přínos navržené změny L 16 jak pro Velké Popovice, tak pro samotnou Křivou Ves.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Zastavitelná plocha L016 pro bydlení v rodinných domech – venkovské vymezená v části obce Křivá Ves byla do územního plánu zařazená na základě výsledků

projednání návrhu územního plánu podle § 50 odst. 3 stavebního zákona na základě připomínky vlastníka pozemku (viz vyhodnocení připomínky č. 30 v následující kapitole odůvodnění). Zastavitelná plocha L16 je určena pro výstavbu pouze 1 rodinného domu, společně s další zastavitelnou plochou L09 rozvojový potenciál v části obce Křivá Ves představují rozvojový potenciál v rozsahu maximálně 3 nových rodinných domů.

Vymezení zastavitelné plochy L16 bylo v rámci vyhodnocování výsledků projednání návrhu územního plánu podle § 51 stavebního zákona projednáváno s odborem životního prostředí Městským úřadem v Říčanech, odborem životního prostředí, následné vymezení plochy bylo provedeno dle podmínek stanovených ve stanovisku tohoto odboru ze dne 6. 6. 2019 č.j. 131729/2019/MURI/OŽP/00354, ve kterém bylo k této připomínce konstatováno:

Orgán státní správy lesů: *Hranice zastavitelné plochy bude kopírovat hranici vzdálenosti 30 m od hranice lesa.*

Orgán ochrany přírody: *Pozemek p.č. 453/1 v k.ú. Lojovice – doporučujeme jeho vypuštění, případně provést redukci zastavitelné plochy na cca 2.000 m² s tím, že na pozemku bude možno postavit pouze 1 RD (tzn. přizpůsobit charakter případné nové zástavby zástavbě na pozemku p.č. 453/3 k.ú. Lojovice). Zastavitelná část pozemku bude vymezena směrem k obci. Před zástavbou by bylo vhodné nařídit dělení pozemku, aby se zbývající (nezastavitelná část pozemku) nezměnila v „udržovanou“ zahradu.*

V souladu s těmito požadavky dotčených orgánů státní správy lesa a ochrany přírody a krajiny je zastavitelná plocha L16 vymezená ve vzdálenosti větší než je 30 m od hranice lesa, má velikost cca 1.700 m², lze na ní umístit pouze 1 rodinný dům, je umístěna v severní části pozemku p.č. 453/1 v k.ú. Lojovice a zbývající část pozemku je vymezená jako smíšené nezastavěné území přírodní.

Plocha byla v rámci řízení o návrhu se společným projednáním dle § 52 stavebního zákona projednána s krajským úřadem a všemi dotčenými orgány a z jejich strany k ní nebyla uplatněna žádná stanoviska. Rovněž ze strany veřejnosti nebo dotčených osob k ní nebyly uplatněny žádné připomínky, pouze tato jedna námitka.

Namítané navýšení zastavitelných ploch a zvětšení celého bloku zastavitelného území v Křivé Vsi na plochu cca 5.000 m² je třeba uvést na pravou míru. Obě zastavitelné plochy představují možnost výstavby 3 rodinných domů, nelze tedy souhlasit s tím, že by se jednalo o nějak masivní či nepřiměřený rozvoj v této části obce. Proti vymezení zastavitelné plochy L09 na pozemku p.č. 459/1 v k.ú. Lojovice podatelé námítky nebrojili připomínkou v předchozím projednání návrhu územního plánu, nenamítají proti ní nic ani v nyní podané námítce. Zastavitelnou plochou L16 se možnost rozvoje obce navýší pouze o 1 rodinný dům. Jedná se tedy (i ve spojení s dalšími 2 rodinnými domy v ploše L09) o navýšení rozvojového potenciálu, který nemá významný vliv na koncepci rozvoje obce a další koncepcie stanovené v územním plánu (urbanistickou koncepci, koncepci dopravní a technické infrastruktury a uspořádání krajiny). Zastavitelná plocha L16 (i L09) je dopravně dostupná z místní komunikace na pozemku p.č. 852/1 (dle katastru nemovitostí ostatní plocha/ostatní komunikace ve vlastnictví obce Velké Popovice). Otázku jejího nynějšího stavu, provozu a způsobu údržby je nutné řešit mimo proces pořizování územního plánu. Konkrétní provedení

jejích úprav s ohledem na výstavbu rodinných domů v plochách L09 a L16 budou muset řešit budoucí stavebníci v rámci přípravy svých staveb v součinnosti s obcí Velké Popovice.

K namítané nedostatečnosti sítí technické infrastruktury, konkrétně k namítané problematice likvidace splaškových vod je nutné vycházet z podmínek stanovených územním plánem v rámci koncepce technické infrastruktury, kde je podmínkou výstavby v odlehlých částech obcí, kde není možné napojení na veřejnou kanalizaci likvidace odpadních vod pomocí domovních ČOV.

Ze všech výše uvedených důvodů se námítce nevyhovuje a zastavitelná plocha L16 v Křivé Vsi zůstává v územním plánu vymezená beze změny.

8. Petr Brož a Iveta Brožová Brtnice 199, Velké Popovice, Brtnice 199, 251 69 Velké Popovice ze dne 19. 2. 2020

Věc: Námitka proti návrhu Územního plánu Velké Popovice dle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Obsah námítky: Pozemek parcelní číslo 856/1, kat. ú. Velké Popovice o výměře 4143 m² je uveden v KN jako orná půda. Dle návrhu územního plánu je tato plocha zařazena pod označením P 20 (BV) a určena k zástavbě venkovského typu. Navrhujeme změnu pozemku parc. č. 856/1, kat. ú. Velké Popovice z kategorie BV na kategorii ZV/ZV plocha systému sídelní zeleně - zeleň na veřejných prostranstvích.

Pozemky nebo stavby dotčené návrhem, ke kterým má navrhovatel vlastnická nebo obdobná práva: 853/2 v k.ú. Velké Popovice.

Vymezení území dotčeného námitkou pozemek p.č. 856/1 kat. ú. Velké Popovice, druh pozemku - orná půda o výměře 4.143 m².

Odůvodnění námítky: Protože je v uvedené lokalitě většina ploch zastavěna bytovými domy, další výstavba by negativně ovlivnila kvalitu bydlení, čistotu ovzduší, životní prostředí, spotřebu vody, intenzitu dopravy a hluk. Změna kategorie a následný projekt na obnovu zeleně a jeho realizace zlepší ekologickou stabilitu krajiny a sníží ekologickou zátěž v této oblasti. Plocha se stane biokoridorem drobné zvěře, hmyzu a ptactva. Vhodně doplní krajinný ráz Přírodního parku Velkopopovického v zastavěné oblasti Brtnice. Plocha zeleně zároveň zlepší životní prostředí v blízkosti ČOV a farmy Vorel. Tento návrh je v souladu se strategickým plánem rozvoje Velkopopovicka v oblasti životního prostředí, jehož cílem je v bodě B. 1.2 - Zajištění kvalitní a funkční zeleně v intravilánu obce.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 856/1 v k.ú. Velké Popovice, ke kterému je námitka uplatněná, je součástí zastavitelné plochy P20 vymezené pro bydlení v rodinných domech – venkovské BV a je ve vlastnictví obce. Záleží tedy jenom na obci, jakým bude pozemek p.č. 856/1 využit, zda zde bude ponechána zeleň anebo bude využit pro výstavbu. V této zastavitelné ploše se nacházejí i další pozemky ve vlastnictví jiných osob, budoucí uspořádání zástavby v této ploše bude muset obec koordinovat se všemi vlastníky. Plocha byla jako zastavitelná převzata z předchozího Územního plánu obce Velké Popovice, nachází se v zastavěném území a je obklopena stávajícími rodinnými domy. Vymezení plochy prošlo řádným

společným i veřejným projednáním bez toho, že by k němu některý z dotčených orgánů uplatnil nějaké stanovisko nebo kdokoli jiný uplatnil připomínku či námitku.

Z tohoto důvodu bude celá zastavitelná plocha 20 ponechána jako zastavitelná.

9. Ing. Richard Houška, Žernovská 2316/40, Praha 10, Ing. Alexandr Kalvoda, Na Švihance 1876/1, Praha 2 ze dne 25. 2. 2020

Věc: námitka proti návrhu územního plánu Velké Popovice

Parcely: 532/1 a 532/3

Současný návrh ÚP:

Parcely jsou označeny jako plochy NSx – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – městské

Návrh na změnu:

Částečně změnit plochu NSx na BI – bydlení v rodinných domech dle přiloženého plánu

Odůvodnění:

Navrhovaná změna by byla kompromisem, který by mohl vyhovovat navrhovateli ÚP i města Velké Popovice. Část našich pozemků je již vedena jako BI. Pozemky bezprostředně sousedí se zastavěným územím, vedené rovněž jako BI, došlo by k logickému scelení. Změna by respektovala biokoridor LK7. Nejsme schopni území udržovat v kulturním stavu, v současné době je plocha v podstatě nepřístupná. Plná náletů a plevelů. Úprava by respektovala biokoridor a území by bylo využito a upraveno.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 532/1 v k.ú. Velké Popovice je dle katastru nemovitostí ovocný sad o výměře 6.074 m², převážně vysoké II. třídy ochrany. Pozemek p.č. 532/3 v k.ú. Velké Popovice je dle katastru nemovitostí ostatní plocha/zeleň o výměře 1.092 m². Pozemky se nacházejí v údolní nivě Mokřanského potoka a jsou zarostlé vzrostlou zelení, částečně jimi prochází lokální biokoridor LK 7. Proto jsou vymezeny jako součást plochy změny v krajině K08 se způsobem využití NSx – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – městské. Logické je v tomto území zachování přírodních hodnot v území, nikoliv rozšiřování zastavitelných ploch. V tomto území jednoznačně dominuje veřejný zájem ochrany nezastavěného území, zemědělské půdy a přírody, nad soukromým zájmem na výstavbu. Lze proto lze důvodně očekávat nesouhlas příslušných dotčených orgánů.

Z tohoto důvodu námitce nelze vyhovět a pozemky zůstávají vymezeny beze změny.

10. Plzeňský Prazdroj, a.s., U Prazdroje 64/7, Plzeň ze dne 24. 2. 2020

Pozemky dotčené námitkou:

1058, 1057, 1056, 75/1, 977/2, 1078, 1077, 983/5, 1028, 88/1, 983/10, 983/11, 96/28, 1027, 1025, 96/43, 96/43, 989/6, 989-5, 1026, St. 1211, 2/4, 2/2, 2/3, 481, 825, 1/2, 827, 1/6, 1/7, 282, 1/4, 1/5, 1/3, 1214, 1018, 479, 829 v k.ú. Velké Popovice, plocha VL viz příloha č. 1

Pro plochu VL požadujeme změnu maximální výšky objektů v souladu se stávající zástavbou na 22 m a změnu požadavku na minimální procento zeleně ve funkční ploše na 10 %.

Dle návrhu ÚP obce Velké Popovice má dojít ke stanovení podmínek pro budoucí výstavbu ve funkční ploše VL. Podmínky určují max. výšku ve funkční ploše na 12m a minimální procento zeleně ve funkční ploše na 40%.

- 1) Vzhledem k charakteru stávajícího areálu pivovaru je podmínka max. výšky 12m z hlediska budoucího rozvoje omezující, neboť ji s ohledem na technologické možnosti nelze v některých případech dodržet (např. výška kvasných tanků)
- 2) Při případné nové výstavbě v areálu nelze dodržet podmínku minimálního procenta zeleně v řešeném území, jelikož již stávající stav (12%) tento požadavek nesplňuje a byl by tak zamezen jakýkoliv další rozvoj v řešeném. Dále je tento požadavek omezující s ohledem na charakter výroby - převažují zde mimo vlastní stavby obslužné komunikace, které jsou nutné z hlediska provozu.

Vzhledem k výše uvedenému žádáme o změnu podmínek uvedených v návrhu ÚP a to i s ohledem na ustanovení § 18 odstavec 2 stavebního zákona (183/2006 Sb.).

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tímto účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Jedná se plochu stávajícího areálu pivovaru, který je v územním plánu zařazen do ploch se způsobem využití VL – plochy výroby a skladování – lehký průmysl. V územním plánu jsou vymezeny pouze 2 plochy s tímto způsobem využití, jedná se v obou případech o stávající výrobní areály (kromě pivovaru ještě ZKP Kladno, s.r.o.) Pivovar je největším podnikatelským subjektem na území obce a záměrem obce rozhodně nebylo znemožnit nebo omezit jeho rozvoj, protože pivovar se významně podílí na image obce i na jeho celkovém obrazu.

Podmínky, které požaduje Plzeňský Prazdroj, a.s. upravit jsou de facto potvrzením stávajícího charakteru a uspořádání zástavby v areálu, nevyvolají či neumožní zahuštění či neúměrné navýšení výškové hladiny nad rámec současného stavu. Z tohoto důvodu se námítce vyhovuje a v textové části budou upraveny podmínky prostorového uspořádání pro plochu pivovaru zohledňující požadovanou výšku i % zastavění. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, protože je pouze zohledněn stávající stav v území areálu v zastavěném území obce.

11. Jaroslava Jeseová, Žižkova 340, Velké Popovice ze dne 24. 2. 2020

Žádost o provedení změny v Územním plánu obce Velké Popovice

Věc: žádost o provedení změny v Územním plánu obce: zahrnutí níže uvedeného pozemku do územního plánu za účelem výstavby rodinného domu

Pozemek: Pozemek číslo 303 o evidované výměře 2 755 m² (orná půda), zapsaný v k.ú. obec Velké Popovice na LV č. 2512 vedené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha - východ

Vlastníci: Jediným vlastníkem pozemku je Jaroslava Jeseová, narozena 3. dubna 1970.

Zdůvodnění žádosti: Žádost o změnu je podána za účelem výstavby rodinného domu na výše uvedeném pozemku.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Pozemek p.č. 303 v k.ú. Velké Popovice se nachází na východním okraji obce u silnice III/1018, v nezastavěném území Přírodního parku Velkopopovicko. Jedná se o zemědělskou půdu, ornou půdu o výměře 2.755 m², III. a IV. třídy ochrany. V územním plánu je pozemek vymezen v souladu se stavem dle katastru nemovitostí jako zemědělská půda – orná půda NZo. K projednání návrhu územního plánu v rámci společného projednání podle § 50 odst. 3 stavebního zákona k němu podatelka námítky a vlastnice pozemku neuplatnila připomínku, možností provedení změny využití pozemku se proto pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem nemohli zabývat dříve. Pozemek sice na jedné straně navazuje na silnici a na další straně na již zastavěné území obce, které je však v tomto území ohraničeno stávající cestou. Jednalo by se o zcela novou lokalitu pro výstavbu zasahující již do otevřené krajiny. V předchozím Územním plánu obce Velké Popovice je plocha vymezená rovněž jako nezastavěné území. Územní plán vymezuje velké množství zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů v území dlouhodobě stabilizovaných a ve vhodnějších polohách, proto další zábor nezastavěného území a zemědělské půdy již nelze považovat za potřebný či nezbytný.

Z těchto důvodů není námitce vyhověno a pozemek p.č. 303 v k.ú. Velké Popovice zůstává v územním plánu vymezen beze změny. Na změnu využití pozemku a na vymezení zastavitelné plochy není právní nárok.

12. 2MKZ konzult s.r.o., Pobřežní 246/49, Praha ze dne 24. 2. 2020

Věc: Žádost o zachování stejné funkční plochy podle současného územního plánu

Vážení,

Dovoluji si Vás požádat, aby pozemky p.č. st.15/3 (zastavěná plocha a nádvoří) a p.č. 27 (zahrada), vše obec Velké Popovice, katastrální území Velké Popovice, byly zachovány pro stejné funkční využití plochy podle stávajícího územního plánu platného pro katastrální území Velké Popovice.

Území dotčené námitkou: p.č. 27 (zahrada), katastrální území Velké Popovice, obec Velké Popovice, LV přiložen

Odůvodnění: stávající model je v souladu s dlouhodobým rozvojem obce, na pozemku bude provedena rekultivace zahrady

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Pozemek st. č. 15/3 v k.ú. Velké Popovice je v územním plánu již od počátku vymezen v souladu se stavem v katastru nemovitostí i skutečným stavem v území jako plocha SM – plocha smíšená obytná městská, pozemek p.č. 27 v k.ú. Velké Popovice je vymezen rovněž

dle stavu v katastru nemovitostí jako plocha ZS – zeleň soukromá a vyhrazená, zahrada. Námitce je tedy vyhověno, aniž by se návrh územního plánu musel upravovat.

13. Eva a Petr Mikuláškoví, Na Louži 9, Praha 10 ze dne 24. 2. 2020

Věc: stížnost na návrh Územního plánu

Vážený, po prohlídce návrhu UP jsem zjistil, že jste nevyhověli našemu požadavku na umístění jednotlivé stavby (polosamoty) na pozemku č. parc. 701/48 o výměře 5 113 m² a druhé stavby na pozemku č. parc. 701/48 (část souboru poz. 701/47 a 701/46 o celkové výměře 5 304 m²), vše v kat. území Lojovice. Tyto pozemky spolu souvisí, mají přístupovou cestu a trafostanici na okraji pozemku č. 701/47. Ze stavebního pohledu nic nebrání jejich výstavbě. Pohled na krajinu, protože se bude jednat o polosamoty, také nebude ničemu bránit, protože jednotlivé plochy jsou od sebe odděleny zarostlými mezemi. Zastavěná plocha jednotlivými domy je k výměře okolní parcely nicotná. Žádáme Vás proto, aby nám bylo vyhověno v našem záměru.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Připomínku se stejným požadavkem týkající se pozemků p.č. 701/48, 701/47 a 701/46 v k.ú. Lojovice uplatnili podatelé námítky již v rámci projednání návrhu územního plánu podle § 50 odst. 3 stavebního zákona (viz vyhodnocení připomínky č. 30 v následující kapitole odůvodnění), důvody proč nemohlo být připomínce a nyní ani námitce vyhověno jsou proto stejné.

Předmětné pozemky p.č. 701/48, 701/47 a 701/46 v k.ú. Lojovice se nacházejí v části obce Dubiny, v nezastavěném území, v Přírodním parku Velkopopovicko, jedná se o ornou půdu o celkové výměře 10.417 m². Pozemky částečně navazují na zastavitelnou plochu L12 (BV), avšak významně atakují volnou krajinu.

V rámci vyhodnocování výsledků společného projednání návrhu územního plánu byly možnosti vypořádání připomínek konzultovány s odborem životního prostředí Městského úřadu v Říčanech. Dne 30. 4. 2019 zaslal pořizovatel připomínky uplatněné k tomuto datu a týkající se zájmů životního prostředí odboru životního prostředí žádost o stanovisko, ze kterého by bylo zřejmé, zda je připomínce možné vyhovět či nikoliv a z jakého důvodu. K této žádosti obdržel od odboru životního prostředí Městského úřadu v Říčanech stanovisko ze dne 6. 6. 2019 č.j. 131729/2019/MURI/OŽP/00354, ve kterém bylo k této připomínce konstatováno:

Orgán státní správy lesů: *Hranice zastavitelné plochy bude kopírovat hranici vzdálenosti 30 m od hranice lesa.*

Orgán ochrany přírody: *Pozemky p.č. 701/46, 701/47, 701/48 v k.ú. Lojovice s výměrou nad 10.000 m² (min. 8 – 9 RD) – nesouhlasíme s novou zastavitelnou plochou pro cca 8 RD. Pozemky jsou umístěny ve volné krajině bez větší návaznosti na zastavitelné a současně zastavěné území. Pohledová expozice pozemků je vysoká. Součástí pozemků je i mimolesní zeleň (zejména se jedná o významné exempláře dubu). Případná zástavba pozemků negativně ovlivní krajinný ráz přírodního parku Velkopopovicko - § 12 odst. 2 zákona.*

I přesto, že orgán ochrany přírody uvažoval a nesouhlasil s výstavbou 8 rodinných domů a podatelé námítky požadují pouze 2 rodinné domy, nebylo na základě výše uvedeného

prověření připomínce a nyní ani námitce vyhověno z důvodu převažujících veřejných zájmů ochrany nezastavěného území, zemědělské půdy, přírodních hodnot v území a krajinného rázu a pozemky zůstávají v územním plánu nadále vymezeny jako plocha nezastavěného území se způsobem využití NZo – zemědělská půda – orná půda dle stávajícího stavu v území. Územní plán vymezuje dostatek zastavitelných ploch pro bydlení v polohách vhodnějších a navazujících na zastavěné území, proto není žádoucí umožňovat další rozptýlenou výstavbu formou samot v krajině. Na provedení změny využití – vymezení zastavitelné plochy, není právní nárok.

14. Radovan Pekař, K Netlukám 1472/2, Praha 10, ze dne 24. 2. 2020

Námitka proti návrhu územního plánu

Údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva-číslo parcely:

222/5, 344/33

Číslo listu vlastnictví a název katastrálního území podle katastru nemovitostí: 2234, Velké Popovice (okres Praha východ);779342

Vymezení území dotčeného námitkou (může být v samostatné grafické příloze): parcela číslo 344/33

Text námitky - jakým způsobem budu dotčen/a : Namítám změnu určení pozemku číslo: 344/33, tento pozemek sousedí s mým pozemkem 222/5. V případě že bude tento pozemek mít status NSX, nebudu si ho moci oplotit a někdo mi můj karavan pravděpodobně ukradne.

Odůvodnění uplatněné námitky:

Pozemek jsem plánoval mít oplocený a používat ho jako parkovací stání při můj karavan. Od první chvíle jsem ho plánoval takto využívat. Potřebuji, aby pozemek 344/33 měl určení BI.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Uplatněnou námitkou podatel de facto požaduje přiřazení svého pozemku p.č. 344/33 v k.ú. Velké Popovice o výměře 38 m², vymezeného v územním plánu doposud jako plocha smíšeného nezastavěného území NSx, ke svému dalšímu pozemku p.č. 222/5 v k.ú. Velké Popovice o výměře 968 m², který je v územním plánu vymezen jako součást zastavitelné plochy P38. Pozemek p.č. 344/33 na pozemek p.č. 222/5 bezprostředně navazuje. Zastavitelná plocha P38 sousedí s plochou změny v krajině K05 se způsobem využití NSx – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – městské z důvodu, vymezené z důvodu zvýšení propojení zeleně podél vodotečí a průchodnosti územím v tomto prostoru. V předchozím Územním plánu obce Velké Popovice byla v tomto prostoru vymezena zastavitelná plocha BM pro bydlení, jejíž součástí byly i oba pozemky ve vlastnictví podatele námitky. V návrhu nynějšího územního plánu byla tato zastavitelná plocha zmenšena na úkor plochy změny v krajině K05. Vyhověním námitce se zastavitelná plocha P38 zvětší o pouhých 38 m², aniž by tím byl jakkoliv dotčen účel využití plochy změny v krajině K05.

Z tohoto důvodu může být námitce vyhověno a pozemek p.č. 344/33 v k.ú. Velké Popovice bude zařazen do zastavitelné plochy P38. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, protože tím dochází pouze k malému zvětšení zastavitelné plochy P38

z původních cca 2.100 m² na 2.138 m², aniž by se tím zvyšovala stanovená kapacita využití plochy pro výstavbu max. 2 rodinných domů.

15. Jiří Hurych, Velké Popovice 340, ze dne 25. 2. 2020

Věc: Námitka vlastníka pozemků a staveb proti návrhu územního plánu

Pozemek dotčený námitkou – číslo parcely podle katastru nemovitostí: 193/2 katastrální území 779342, LV2081

Vymezení území dotčeného námitkou: 204/9 a 203

Text námitky: Námitka proti změně využití pozemku - parcela č. 204/9 a 203, P32

Odůvodnění uplatněné námitky:

Uplatňujeme v souladu s §22 zákona č. 186/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, námitku k návrhu územního plánu obce Velké Popovice. Dle návrhu ÚP obce Velké Popovice má dojít ke změně parcel 203 a 204/9 na parcely stavební.

1) Na parcele 204/9, kterou vlastní Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2, je navržena změna původního využití pozemku z manipulační plochy a ostatní plochy na stavební pozemek. K pozemku je sepsána smlouva o smlouvě budoucí s Úřadem pro zastupování státu, na základě které vedou inženýrské sítě (plynová a vodovodní přípojka). Přes pozemek 204/9 je zkolaudována i přístupová cesta k RD st. p. č. 1038 na pozemku 193/2. Přikládáme kopii kolaudačního rozhodnutí.

2) Dalším důvodem námitky je též skutečnost, že pozemek je historicky udržován majiteli sousedních pozemků jako přírodní zeleň. Vlastníci dotčených pozemků 193/2 a 204/15 vybudovali dětské hřiště a zasadili stromy a keře na vlastní náklady a o pozemek se starají. Je to jediné relaxační místo pro děti v této oblasti.

3) Námitka k parcele 203 - tato parcela je svahu nad úrovní našeho pozemku, jestliže dojde k výstavbě domu a zrušení zarostlých mezí, které zabraňují přívalové vodě je velká pravděpodobnost, že při větších deštích dojde k zatopení našeho pozemku.

Vzhledem k výše uvedenému žádáme o změnu v návrhu ÚP.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

K projednání návrhu územního plánu v rámci společného projednání podle § 50 odst. 3 stavebního zákona k němu podatel námitky a vlastník sousedního pozemku p.č. 193/2 a st. p.č. 1038 se stavbou rodinného domu v k.ú. Velké Popovice, ani nikdo další neuplatnil připomínku, možnosti vymezení plochy se proto pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem nemohli zabývat dříve.

Pozemky napadené námitkou p.č. 203 a 204/9 v k.ú. Velké Popovice jsou v územním plánu vymezeny jako součást zastavitelné plochy P32 pro bydlení v rodinných domech příměstské BI. Tato zastavitelná plocha na severním okraji obce Velké Popovice byla do územního plánu převzata z předchozího Územního plánu obce Velké Popovice, protože bezprostředně

navazuje na zastavěné území, nachází se mimo Přírodní park Velkopopovicko, nejedná se o zemědělskou půdu a nenacházejí se zde ani jiné významné přírodní hodnoty.

Co se týká např. dětských hřišť, vzrostlé zeleně či obav ze zatopení sousedního rodinného domu, pak podatel námítky bude mít možnost uplatňovat svá práva jako účastník následných řízení o povolení umístění či realizace staveb na sousedních pozemcích. Územní plán neřeší (nemůže řešit) konkrétní způsob umístění staveb na jednotlivých pozemcích. Dětská hřiště jsou však v plochách pro bydlení v rodinných domech BI přípustná, případná protierozní opatření, pokud budou nezbytná, je nutné řešit také v následných řízeních podle konkrétního návrhu způsobu výstavby na pozemcích. Orgány ochrany přírody, které jsou dotčenými orgány, v těchto řízeních zpravidla požadují i zachování maximální možné míry vzrostlé zeleně.

Inženýrské sítě (vodovod, plynovod) zmiňované v námitce jsou v územním plánu zakresleny ve výkrese koncepce technické infrastruktury a v koordinačním výkrese. Existence těchto zařízení musí být při případné nové výstavbě respektována, jedná se o limit využití území, kterým je budoucí zástavba v ploše omezena.

Z výše uvedených důvodů a vzhledem ke skutečnosti, že k zastavitelné ploše P32 nebyla v průběhu projednávání návrhu územního plánu uplatněna žádná stanoviska krajského úřadu a dotčených orgánů ani připomínky či námítky jiných osob, zůstane zastavitelná plocha P32 v územním plánu vymezená beze změny.

16. Michaela Dvořáková, Tisová 849, Těptín, ze dne 26. 2. 2020

Věc: Námitka k územnímu plánu podaná podle § 52 odst. 3 stav. zákona

Vznáším jako spolumahitel pozemku č. 512/29, k.ú. Mokřany u Velkých Popovic námitku proti návrhu nového územního plánu Velké Popovice veřejně projednaného 20. 2. 2020.

Odůvodnění:

V návrhu nového ÚP je předpokládáno navýšení velikosti stavební parcely na 1000 m².

V obci Řepčice, rozvojová plocha s označením M 10 s výměrou 0,77 ha však předpokládá s výstavbou pouhých dvou rodinných domů venkovského typu BV. Naproti tomu plocha M02 s 6 ha počítá se čtyřmi RD, plocha M01 s výměrou 0,34 ha se dvěma RD apod.

Žádám o narovnání podmínek pro výměry jednotlivých pozemků k výstavbě RD pro zastavitelnou oblast M10 na daných 1000 m² pro jednu stavební parcelu.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Předmětný pozemek p.č. 512/29 v k.ú. Velké Popovice je v územním plánu součástí zastavitelné plochy M10 pro kterou byl stanoven limit výstavby pouze do počtu maximálně 2 rodinných domů z následujících důvodů.

Pozemek se nachází v okrajové severozápadní části Řepčic, v Přírodním parku Velkopopovicko, pouze zčásti navazuje na zastavěné území, jinak vybíhá do otevřené krajiny. Z toho důvodu byla rovněž zmenšena v předchozím územním plánu vymezená velká zastavitelná plocha pro bydlení a pouze její část je nyní v novém územním plánu vymezená jako zastavitelná plocha M10, zbývající část byla převedena do územní rezervy pro bydlení

R4. Zastavitelná plocha M10 umožňuje pokračování výstavby v návaznosti na již zastavěné území, které má charakter souvislé uliční zástavby podél silnice. Pozemky podél silnice na straně při výjezdu z obce jsou již zastavěné anebo rozparcelované (v zastavitelné ploše M02 mezi stávající zástavbou) o velikosti cca 1.000 – 1.400 m². Zástavba v ploše M10 bude pokračováním této zástavby. Při stanovení maximálního počtu rodinných domů se vycházelo ze zásady, že od přirozeného centra obce směrem do krajiny se musí hustota zástavby zmenšovat nikoliv zahušťovat. Stanovený počet rodinných domů umožní výstavbu 2 rodinných domů podél stávající silnice se zahradami směrem do krajiny anebo 2 rodinných domů orientovaných k eventuální nové příjezdové komunikaci ze stávající silnice podél hranice pozemků p.č. 512/29 a 512/30, se zahradami opět orientovanými do volné krajiny. V úvahu také byla brána skutečnost, že plocha M10 se skládá ze dvou pozemků (512/29 a 512/30) dvou různých vlastníků a stanovený počet 2 rodinných domů tak umožní každému vlastníku výstavbu 1 rodinného domu. Vytváření enklávy hustější zástavby zde není vzhledem k výše uvedeným důvodům žádoucí. V této části území již převažuje veřejný zájem na ochraně nezastavěného území v Přírodním parku Velkopopovicko, na postupném přechodu zástavby do volné krajiny nad soukromým zájmem výstavby rodinných domů, proto připomínce nelze vyhovět.

Ke srovnání se zastavitelnými plochami M01 a M02: Zastavitelná plocha M01 o výměře 0,34 ha se stanoveným počtem 2 rodinných domů je vymezena na protilehlé straně silnice, avšak s menším dopadem na volnou krajinu, protože je situovaná naproti již stávající zástavbě pouze s malým přesahem. Tato plocha je již v současné době zastavěná pouze 1 rodinným domem a de facto by již mohla být vymezená jako zastavěné území. Zastavitelná plocha M02 o výměře 0,56 ha se stanoveným počtem 4 rodinných domů je situována přímo mezi již stávající uliční zástavbou, je zde již provedena parcelace pro 4 rodinné domy, která zcela koresponduje šířkou a velikostí parcel se sousední zástavbou. Při stanovení počtu domů v jednotlivých zastavitelných plochách se vždy postupovalo diferencovaně dle konkrétních podmínek v území, které jsou v různých plochách odlišné. Při stanovení počtu rodinných domů nelze vycházet pouze z jednoduchého matematického dělení celkové výměry plochy stanovenou minimální velikostí stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu.

17. Jitka Šrailová, Jiráskova 281, Velké Popovice, ze dne 26. 2. 2020

Námítka proti návrhu Územního plánu Velkých Popovic

Jako vlastník pozemků č. 1069, 941/3 a 441/2 v k.ú. Velké Popovice, podávám námitku dle § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Výše uvedené tři pozemky jsou součástí změny v ÚP č. P31. V popisu této lokality je uvedeno jako území, pro výstavbu pěti RD.

Sloučením výše uvedených pozemků vznikne pozemek o výměře přesně 1000 m². Půjde tedy o pozemek splňující velikostní limit dle nového ÚP pro stavbu RD. K tomuto pozemku jsem již nechala zřídit přípojku elektřiny a má dcera se zde chystá v řádu několika let stavět svůj rodinný dům. Obec Velké Popovice již v minulosti vydala písemný souhlas se sloučením těchto pozemků! Na okolních pozemcích v lokalitě P31 jsou již tři budovy postaveny, na jednom pozemku je vydáno stavební povolení a pozemek č. 410/10 je nezastavěný. V případě zastavění i pozemku č. 410/10, by již dle popisu lokality nebyla možnost výstavby na mém pozemku. Stejná situace by nastala i v případě zastavění mého pozemku rodinným

domem (což je nyní možné). Pozemek č. 410/10 by se stal pro mé sousedy nezastavitelným. Na pozemku č. 941/3 je navíc navržena místní komunikace, která nikam nevede. Všechny sousední pozemky jsou obslužné z jiných komunikací a navržená komunikace již nedává pro nikoho smysl. S prodejem i dělením tohoto pozemku již obec historicky souhlasila a nynější změna na komunikaci by tato rozhodnutí obce retroaktivně popírala. Podobně je tomu i s pozemkem č. 941/5 mých sousedů. I tento pozemek je nyní součástí jejich zahrady a s přístupem z Masarykovy ulice. Nemyslím si, že by i oni uvažovali se změnou tohoto pozemku na komunikaci.

Žádám tedy o změnu v popisu využití lokality P31 z pěti na šest RD dle reálné, a již dříve obcí odsouhlasené parcelace. Zároveň žádám o odstranění navržené místní komunikace z pozemku č. 941/3, a zařazením tohoto pozemku do BI, aby bylo možné již odsouhlasené sloučení pozemků.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Při stanovování maximálního počtu rodinných domů bylo při zpracování návrhu územního plánu postupováno diferencovaně na základě údajů v katastru nemovitostí a katastrální mapy a podle konkrétních podmínek v dané ploše. Na základě tohoto prověření bylo pro zastavitelnou plochu P31 stanoven maximální počet 5 rodinných domů. Po prověření námítky o nově vzniklých majetkových poměrech v území a s ohledem na existující a rozestavěné stavby v této ploše je možné námítce vyhovět a počet navýšit o 1 rodinný dům na celkový počet 6 rodinných domů v této zastavitelné ploše. Jedná se o plochu v zastavěném území obce, obklopenou již stávajícími rodinnými domy, proto je zde žádoucí účelné využití území pro navržený způsob zástavby. Plocha svou velikostí 0,71 ha splňuje požadavek na umístění 6 rodinných domů při stanovené minimální velikosti stavebních pozemků 1.000 m². Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, protože nedochází ke změně vymezení ani způsobu využití plochy, pouze se koriguje počet domů v lokalitě dle aktuálního stavu v území.

Vzhledem k tomu, že územní plán řeší pouze koncepci dopravní infrastruktury, nikoliv konkrétní dopravní napojení jednotlivých pozemků, je možné námítce vyhovět i v 2. bodu námítky. Komunikace jsou na pozemcích p.č. 941/3 a 941/5 v k.ú. Velké Popovice vyznačeny pouze ve výkrese koncepcie dopravní infrastruktury a v koordinačním výkrese, jejich zákres zde bude zrušen. V rámci ploch pro bydlení BI lze umisťovat i dopravní infrastrukturu, bez toho, že by v územním plánu musela být vyznačena všechna komunikační napojení.

18. Martin Čihák, 5. Května 59/20, Milovice, ze dne 26. 2. 2020

Věc:

Připomínky, resp. námítky k Územnímu plánu obce Velké Popovice ze dne 10.7.2019

Jsem vlastníkem poz.parc.č.st. 164 zastavěná plocha a nádvoří, na které stojí stavba Lojovice, č.e.243, rod.rekr., poz.parc.č. 57/4 zahrada a poz.parc.č. 62/2 ostatní plocha, k.ú. Lojovice, LV č. 594.

Požádal jsem již v r. 2016 o změnu využití předmětných ploch na území obce, a to o přeměnění ze současného využití ploch jako rekreační objekt - chata na možnost stavby

rodinného domu, tj. objektu k trvalému bydlení. Z mně neznámých důvodů však nebyl tento návrh, který tvoří přílohu tohoto dopisu, zařazen do projednávání změn územního plánu a tím pádem ani o něm nemohlo být rozhodnuto.

Podotýkám, že zmíněný objekt chaty se nalézá ve velmi špatném stavebně technickém stavu, a to z důvodu dlouhodobě neutěšeného zdravotního stavu předchozí majitelky - mé babičky a rovněž i neuspořádaných majetkových vztahů v rodině, které jsem však nemohl nijak ovlivnit. V důsledku toho je nyní předmětná chata „zralá“ k demolici a odborníci, na které jsem se obrátil, považují její rekonstrukci za neúčelnou.

Mám v úmyslu zde zřídit stavbu k trvalému bydlení, ale veškerá jednání na stavebním úřadu končí vždy tím, že nemohu dělat vůbec nic, jen opravovat objekt, který není opravitelný. S tím se nemohu smířit, a zejména nechápu, proč není územním plánem povolena stavba k trvalému bydlení na shora uvedených pozemcích, když na obou jeho hranicích stojí stavby k trvalému bydlení. K pozemku je zřízena přístupová cesta s osvětlením a veškeré přípojky. Rovněž naproti mým pozemkům je plánována výstavba rodinných domů a územní plán s tím nemá žádný problém. Uplatňuji tímto připomínku (námitku) k výše uvedenému Územnímu plánu obce Velké Popovice, který zařadil poz. parcely v mém vlastnictví spolu s objektem č.ev.243 k.ú. Lojovice k způsobu využití jako rodinná rekreace, přestože nic nebrání - podle mého názoru - k zařazení do možnosti využití ploch k trvalému bydlení. Jsem jediný v dané lokalitě, který nemůže plochy dle územního plánu využít ke stavbě rodinného domu, přestože, jak shora uvádím, jsem obklopen objekty a užívateli, kteří ve svých rodinných domech trvale bydlí.

Navrhuji proto změnu Územního plánu obce Velké Popovice ze dne 10.7.2019 v tom smyslu, že poz.parc. st.č. 164 zastavěná plocha a nádvoří, na které se nachází stavba Lojovice, č.e. 243, rod. rekr. a poz.parc.č. 57/4 zahrada se mění na způsob využití ploch na území obce na, stavba budovy k trvalému bydlení". Trvání na zachování současného stavu považuji za příliš tvrdou aplikaci zákona, která nemá oporu ve skutečném stavu věci, zejména s ohledem na faktické využití nemovitostí a ploch v těsném sousedství mých nemovitostí.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemky ve vlastnictví podatele námítky p.č. 57/4 a st.č. 164 se stavbou pro rekreaci č.ev. 243 v k.ú. Lojovice jsou v územním plánu vymezeny jako plocha zastavěného území pro rodinnou rekreaci RI. Tato plocha je vymezena stejně pro všechny okolní pozemky či stavby v předmětné lokalitě v souladu s jejich stavem dle katastru nemovitostí a skutečným stavem v území. Všechny okolní stavby na st.č. 204, 219, 105, 242 včetně stavby na st.č. 164 ve vlastnictví podatele námítky jsou v katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci. Není tedy pravdou tvrzení podatele námítky, že by jeho chata a pozemek byl obklopen stavbami pro bydlení. V území se nacházejí stavby pro bydlení v poloze blíže k centru obce. Poblíž, ale mimo oblast chat je vymezena pouze jedna menší zastavitelná plocha L07 navazující bezprostředně na zastavěné území s bydlením venkovským BV. Nikdo z ostatních vlastníků chat v této lokalitě neuplatnil k návrhu územního plánu připomínku anebo námitku, ve které by požadovali změnu využití na bydlení. Tato změna využití v uvedené lokalitě není možná, protože se jedná o lokalitu na samém konci Lojovic, v Přírodním parku Velkopovicko, vybíhající do volné krajiny, zcela ve vzdálenosti 50 m od hranice sousedního lesa (tzv. ochranné pásmo lesa).

Nelze ani připustit vymezení samotných pozemků p.č. 57/4 a st.č. 164 v k.ú. Lojovice jako změnové plochy (muselo by se jednat o plochu přestavby) uprostřed plochy pro individuální rekreaci. A to jednak z výše uvedených důvodů, ale také proto, že nesplňují svou velikostí minimální výměru 1.000 m² stanovenou pro pozemek pro výstavbu rodinného domu. Jejich celková výměra je jenom 783 m².

19. Aneta a Libor Václavíkovi, Nová Lipová 607, Velké Popovice, ze dne 26. 2. 2020

Připomínka k návrhu územního plánu obce Velké Popovice

Sousedíme s lipovou alejí, kde se plánuje zřízení komunikace pro dopravní obslužnost lokality Větrov. Naše připomínka je pro zachování a ochranu lipové aleje v ulicích Lipová a Nová Lipová. Navrhujeme, aby celá Lipová alej byla zavedena v územním plánu jako VKP obce. Navíc existuje již místní označení, že jde o památnou alej. Alej je v současnosti místem k rozjímání, ochrany včel, místem pro procházky. Naše námitka je vedena ve smyslu, aby si vedení obce uvědomilo důležitost aleje a její ochrany pro občany i pro životní prostředí. Ať již současné zastavěné části i budoucím obyvatelům (lokalita Na Větrově). Je pochopitelné, že občané Na Větrově se potřebují dostat ke svým pozemkům a původní ÚP navrhoval řešení připojení silnice od Brtnice. Ať obec i nadále uvažuje o tomto napojení a alej zůstane jako celek. A pokud je třeba vést přes alej průchod, ať je průchod pro pěší, pro cyklisty. Ať není vedena jako cesta nebo komunikace pro dopravu.

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Přestože je podání nazváno jako připomínka, je vypořádáno jako námitka, protože podatelé námítky jsou vlastníky domu č.p. 607 poblíž lipové aleje, již se jejich námitka týká.

V územním plánu je lipová alej respektována a vymezena jako významný krajinný prvek VKP 80, pro jeho ochranu jsou v územním plánu stanoveny omezující podmínky využití pro sousední plochy bydlení. Obec si význam a nutnost ochrany lipové aleje rozhodně uvědomuje.

Alej je v územním plánu vymezená v rozsahu stanoveného VKP 80 až po pozemky p.č. 69/84 a 975/4 v k.ú. Velké Popovice, které jsou již vyznačeny jako komunikace, a to z důvodu nezbytnosti eventuálního dalšího dopravního napojení zastavitelné plochy P10 na Větrově. To však nutně neznamená, že by případnou realizací tohoto dopravního řešení muselo dojít k absolutní likvidaci vzrostlých stromů. Tento prostor je dostatečně široký, aby i podél nové komunikace mohly být zachovány stávající stromy, popř. aby i podél této komunikace mohla být alej prodloužena.

Díky předchozímu územnímu plánu mohla být realizována stávající nová zástavba rodinných domů v ulicích Lipová a Nová Lipová (včetně rodinného domu podatelů námítky) a již byla zahájena výstavba i v zastavitelné ploše P10. Nový územní pouze musí reagovat na tento stav a v rámci možností řešit koncepci dopravního napojení plochy P10, protože pouze jeden vjezd (a výjezd) do území z ulice Na Větrově, není pro předpokládanou kapacitu výstavby únosný.

Věc: Námitka k řešení územního plánu

Jedná se o pozemek parc.č. 325/1 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic vedeného jako louka. Žádali jsme o povolení víkendové stavby v domnění, že by to bylo nejjednodušší. Vzhledem k tomu, že jsme se až nyní dozvěděli, že obec víkendové stavby podporovat nehodlá, rádi bychom zažádali o povolení stavby menšího nízkoenergetického rodinného domku venkovského typu. Dcera měla stejně v plánu se do této oblasti s rodinou výhledově přestěhovat. Pozemek splňuje veškeré náležitosti, jak ukládá územní plán, je dost daleko od lesa, hned u obecní cesty.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 325/1 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic leží v nezastavěném území obce, zcela mimo jakoukoliv návaznost na zastavěné území anebo zastavitelné plochy, v Přírodním parku Velkopopovicko, v registrovaném významném krajinném prvku VKP 85b. Jedná se o pozemek o výměře 1.524 m², zemědělskou půdu – trvalý travní porost, částečně i chráněné, II. třídy ochrany. V tomto území tedy zcela převažuje zájem ochrany nezastavěného území, zemědělské půdy a ochrany přírodních hodnot v území nad soukromým zájmem vlastníka pozemku. K tomuto pozemku podatelka neuplatnila připomínku v předchozím projednání návrhu podle § 50 odst. 3 stavebního, takže se pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem požadavkem nemohli zabývat dříve a nebyl projednán s dotčenými orgány (zejména orgány zemědělského půdního fondu a ochrany přírody), ale lze důvodně očekávat, že by s vymezením zastavitelné plochy v tomto území ať již pro individuální rekreaci nebo pro bydlení z výše uvedených důvodů nebyl vydán souhlas.

Věc: Námitka ke změnám v územním plánu

Jedná se o pozemek parc.č.463/36 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic vedeného jako zahrada. Žádali jsme o povolení stavby rodinného domku venkovského typu. Domníváme se, že zmínka o přístupové cestě se týká nás, tak reagujeme. Přístupová cesta k pozemku je ze 2/3 obecní. Rodina Šmídova ji před lety přehradila bránou, aby jim neutíkala drůbež. Vzhledem k tomu, že už drůbež nechová, pominul důvod jejího přehrazení. Zbývající část je v majetku několika soukromníků a ti souhlasí s uvedením cesty do původního stavu tak, aby byl umožněn přístup k navazujícím pozemkům. Vždy to byla obslužná komunikace. Budete-li k řešení potřebovat souhlas těchto majitelů, není problém ho dodatečně předložit.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Z textu námítky není zcela zřejmé, čeho se podatelka domáhá.

Co se týká pozemku p.č. 463/36 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic, pak jde o pozemek o výměře 2.414 m², který je v územním plánu vymezen v souladu s katastrem nemovitostí jako plocha NZs – plocha zemědělská – sady a zahrady. Nachází se v jižní části obce Řepčice, leží v Přírodním parku Velkopopovicko. Pozemek sice navazuje na zastavěné území, avšak

vybíhá do volné krajiny. V územním plánu je již vymezené dostatečné množství zastavitelných ploch pro venkovské bydlení, a to i v samotné části obce Řepčice, kde jsou vymezeny plochy dlouhodobě v území pro výstavbu určené, převzaté z dosud platného územního plánu. Z tohoto důvodu není žádoucí ani odůvodnitelný další zábor nezastavěného území a zemědělské půdy pro výstavbu.

Co se týká přístupové cesty, nejde o věc řešitelnou v rámci územního plánu, ale o záležitost provozní či problém majetkoprávní, který nelze řešit v rámci pořizování územního plánu.

22. Pavla Nová, Husova, Velké Popovice 26. 2. 2020

Jako vlastník pozemků p.č. 773/263, 264, 267? 268, 269, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 81 podávám námítky k návrhu územního plánu obce Velké Popovice, zpracovaného Ing. arch. Ivanem Kaplanem AGORA STUDIO.

- 1) Důvodem námítky je nezačlenění nové přístupové komunikace do lokality Na Větrově P10 po nově odděleném pozemku komunikace p.č. 773/284 (GP1671-184/2014, schválený radou obce Velké Popovice 06. 11. 2015 právě za účelem zpřístupnění lokality) k.ú. Velké Popovice do tohoto návrhu územního plánu.

Návrh podal spolek Větrov z.s. a byl zaveden do připomínek k nově vytvářenému ÚP dne 28. 07. 2017 pod č. 02430/ST. Bez udání důvodu byl náš návrh vyloučen z projednávání. Jedná se o komunikaci, která zpřístupní lokalitu na Větrově, kde se uvedené pozemky nachází. Nová komunikace byla a je nedílnou součástí připravované dílčí změny pravomocného ÚR čj. 2888/1027/06.

- 2) Důvodem námítky je vytvoření zelené nezastavitelné zóny před hranicí lesa kde postrádá smysl a značně redukuje plochu stavebních pozemků.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění zamítnutí námítky pod 1):

Pozemek p.č. 773/284 v k.ú. Velké Popovice, jehož zákres je v námitce požadován, dosud není zapsán v katastru nemovitostí. Dle návrhu GP1671-184/2014 se nachází v zastavitelné ploše P10 vymezené pro bydlení v rodinných domech BI, v části, pro kterou je územním plánem stanovena podmínka zpracování územní studie. V této části zastavitelné plochy P10 je znázorněna kresba dle katastrální mapy, která je v celé této části plochy P10 překryta vyznačením stanoveného způsobu využití, tedy buď červenou šrafovou – plochy BI, anebo zelenou šrafovou – plochy ZS. Jako komunikace zde nejsou znázorněny ani komunikace, pro které již bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 13. 11. 2007 (avšak v této části plochy P10 dosud nebyly realizovány), či pro ně již byly odděleny pozemky v katastru nemovitostí. A to právě z toho důvodu, že zde může dojít k přeparcelaci stávajících pozemků uvnitř plochy P10 mimo jiné právě i kvůli navrhovanému dopravnímu propojení této západní části lokality přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 v k.ú. Velké Popovice. Přitom nelze s jistotou předvídat, zda uspořádání komunikací bude možné realizovat podle tohoto 6 let starého geometrického plánu. Z tohoto důvodu zůstane tato část zastavitelné plochy P10 vymezená beze změny a nebude se znázorňovat konkrétní návrh budoucích komunikací uvnitř plochy. To nijak nebrání vydání realizaci komunikací podle výše uvedeného platného územního rozhodnutí, o jeho změnu však bude možné žádat až po zpracování a zveřejnění územní studie. Pokud by nedošlo ke zpracování územní studie a jejímu zanesení do

evidence územně plánovacích činností ve lhůtě stanovené v územním plánu, pak bude umísťování komunikací uvnitř zastavitelné plochy P10 možné, protože v plochách pro bydlení BI je přípustné umísťování dopravní infrastruktury.

Tvrzení, že návrh spolku Větrov z.s. ze dne 28. 07. 2017 byl bez udání důvodu vyloučen z projednávání není pravdivé. Jako připomínka č. 45. je vyhodnocen v následující kapitole odůvodnění. V souvislosti s touto připomínkou však nebylo nutné návrh územního plánu pro veřejné projednání upravovat, protože požadavek na zpřístupnění lokality Větrov přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 v k.ú. Velké Popovice ve vlastnictví obce Velké Popovice, je v územním plánu od samého počátku zapracován.

Odůvodnění zamítnutí námítky pod 2):

Tvrzení, že pás okolo hranice lesa je vymezen jako nezastavitelná zóna, opět není pravdivý. Tento pás je součástí zastavitelné plochy P10 se způsobem využití ZS – zeleň soukromá a vyhrazená, tedy zahrady. Tento způsob využití sice vylučuje umístění staveb pro bydlení, umožňuje však vytvoření soukromých zahrad navazujících na pozemky rodinných domů, ve kterém lze umísťovat stavby a zařízení dle podmínek stanovených pro plochy s rozdílným způsobem.

V návrhu územního plánu pro společné projednání podle § 50 stavebního zákona byla původně převážná část tohoto pásu vymezená pro bydlení v rodinných domech příměstské BI, avšak z důvodu nesouhlasu dotčených orgánů státní správy lesa, ochrany přírody a ochrany zemědělského půdního fondu musel být tento způsob využití změněn na zahrady. Přesto se jedná o způsob využití pro vlastníky pozemků příznivější než v předchozím Územním plánu obce Velké Popovice, kde byl tento pás vymezen jako plocha přírodní zeleně (ZP).

23. Eva Václavková, Velké Popovice 248, Thomas Křivý, Mnichovická 717/8, Praha 4 ze dne 26. 2. 2020

Námítka vlastníků k návrhu Územního plánu Velké Popovice

Vážení,

v souladu s § 52 odst. 2 zákona Č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavebního zákona) podáváme jako vlastníci námítku k návrhu využití našich nemovitostí

pozemek st. p.č. 305, součástí pozemku je stavba rodinné domu č. p. 248, pozemek p.č. 587/1, pozemek p.č. 587/2, pozemek p.č. 587/3, jak jsou zapsány na LV č. 113, k.ú. Velké Popovice, obec Velké Popovice (dále jen území) na využití bydlení v rodinných domech venkovské pro pozemky St. p. č. 305, p.č. 587/1 a p.č. 587/2.

Odůvodnění:

Celé území je oploceno, spojeno v jeden funkční celek - obydlený podsklepený rodinný dům (zastavěná plocha více než 80 m²), hospodářské budovy (Stodola, kurník, chlívky, přístřešek pro zemědělskou techniku), zahrada a sad. Rodinný dům č. p. 248 byl vystavěn v roce 1938 a již při své výstavbě byl určen k trvalému bydlení. I dnes je trvale celoročně obydlen naší rodinou. Přiléhající pozemky využíváme pro chov drobného domácího zvířectva (drůbež) a k

chovu včel. Udržujeme a obnovujeme sad a pěstujeme zeleninu a ovoce pro využití v naší domácnosti. Rodinný dům a přilehlé hospodářské objekty nejsou využívány jako rekreační.

Žádáme o změnu využití území z nyní uvedeného a skutečnosti neodpovídajícího „Rekreace plochy pro rodinnou rekreaci - RI“ na „Bydlení v rodinných domech - venkovské - VB“ pro pozemky st. p. č. 305, p.č. 587/1 a p.č. 587/2. U pozemku p.č. 387/3 odpovídá stávající využití „Zeď soukromá a vyhrazená - ZS“.

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky ve vlastnictví podatelů námítky se nacházejí ve Velkých Popovicích, v lokalitě Habří, která je odloučená od samotné zástavby Velkých Popovic, nachází se mezi lesy a její využití je převážně rekreační. Zřejmě z toho důvodu došlo k chybnému vyznačení pozemku st. č. 305 se stavbou pro bydlení č.p. 248 a přilehlé zahrady na p.č. 587/2 v k.ú. Velké Popovice v rozporu se stavem v katastru nemovitostí. Z tohoto důvodu bude námítce ve věci těchto pozemků vyhověno a pozemky budou správně označeny jako plocha BV – bydlení v rodinných domech - venkovské. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územní plánu, ale o opravu – uvedení do souladu s katastrem nemovitostí a se skutečným způsobem využití.

Požadavku na vymezení pozemku p.č. 587/1 v k.ú. Velké Popovice rovněž na plochu bydlení se nevyhovuje. Pozemek je vymezen v souladu se stavem v katastru nemovitostí jako zahrada., lze jej tedy k tomuto účelu využívat způsobem, který podatelé námítky uvádějí a v souladu s podmínkami stanovenými pro plochy zahrad ZS v územním plánu. Vzhledem k tomu, že se jedná o lokalitu zcela v tzv. ochranném pásmu lesa (vzdálenost 50 m od lesních pozemků), v odloučené poloze od souvisle zastavěného území, není zde žádoucí zvětšování ploch pro bydlení a změny využití proti stávajícímu stavu.

24. Jana Bubeníčková, Havlíčkova 321, Velké Popovice, zast. JUDr. Ing. Petrem Bubeníčkem, ze dne 26. 2. 2020

Námítka k návrhu územního plánu obce Velké Popovice uplatněná podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon)

Na základě veřejného projednání územního plánu konaného dne 20. 2. 2020 podávám, v zákonné lhůtě, námítku směřující do rozhodnutí o navrhované změně územního plánu.

Vlastník pozemků: Jana Bubeníčková trvale bytem: Havlíčkova 321, 251 69 Velké Popovice, Zastoupena na základě plné moci JUDr. Ing. Petrem Bubeníčkem. Plná moc vykázána.

Jako vlastník pozemků parc. č. 201/15 a 213/1, katastrální území Velké Popovice, obec Velké Popovice, podávám tímto námítku ke shora citovanému návrhu, kterým bylo pouze z části vyhověno mé žádosti o zařazení mých pozemků do územního plánu, kterou odůvodňuji takto:

Dne 16. 11. 2009 jsem podala žádost o zařazení pozemků, které jsou v mém výlučném vlastnictví, do územního plánu. Dne 23. 8. 2010 jsem obdržela přípis, vyhotovený starostou obce, kterým mi bylo dáno na vědomí, že radou obce a osadním výborem byla má žádost schválena a doporučena zřizovateli, odboru územního plánování Městského úřadu Říčany, k

zařazení do nového územního plánu. Dne 11. 8. 2011 jsem byla novým starostou obce vyrozuměna o pořizování nového územního plánu Velkých Popovic a požádána o prověření aktuálnosti mého požadavku na zařazení mých pozemků do územního plánu a opětovného písemného zopakování žádosti ve lhůtě do 14. 9. 2011.

Příložený formulář návrhu na pořízení územního plánu jsem řádně vyplnila a dne 14. 9. 2011 osobně doručila podatelně OÚ Velké Popovice. Téhož dne jsem také předala mé vyjádření v tom smyslu, že má žádost je stále aktuální a nepožaduji žádných změn, ani doplnění.

Až do současného, nově projednávaného územního plánu, však příslušné orgány obce na mé žádosti nikterak nereagovali. Ve světle shora uvedených skutečností a v neposlední řadě také proto, kdy jsem až dosud tolerovala nezákonnou stavbu komunikace a protiprávní zabránění části mého pozemku, když obec s touto situací musela být od počátku obeznámena, lze postavit najisto, že předchozí vedení obce a to včetně volených orgánů, jednalo ve vztahu k mé osobě zjevně nemravně, když navíc v rozmezí let 2011-2017, bylo prokazatelně mnohým jiným žádostem, v rámci změny územního plánu, vyhověno.

S přihlédnutím k popsáním skutečnostem žádám, aby mé pozemky, vedené pod parcelním číslem 201/15 o výměře 13449 m² a 213/1 o výměře 14349 m², byly zařazené do nového územního plánu, jako pozemky určené k zástavbě a to v celé jejich výměře. Domnívám se, že případná výstavba na těchto mých pozemcích nemůže nikterak narušit architektonický vzhled a již vůbec nenaruší krajinný ráz obce. V rámci posuzování této mé žádosti neobstojí ani argumentace stran nedostatečné kapacity inženýrských sítí když, kterak výše uvádím, již v roce 2010 obec s mou žádostí vyslovila souhlas.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Ve stejné věci byla podatelkou námítky uplatněna po společném projednání návrhu územního plánu připomínka (viz vyhodnocení připomínky č. 71 v následující kapitole odůvodnění). Protože se k později uplatněným připomínkám nepřihlíží, byly k ní v rámci vyhodnocení výsledků projednání pouze konstatovány důvody, proč není plocha předmětných pozemků vymezená celá jako zastavitelná plocha pro bydlení. Tyto důvody zůstávají i nyní stejné.

Pozemky se nacházejí v severozápadní okrajové části obce Velké Popovice. Jedná se o zemědělskou půdu – ornou půdu o poměrně velkých výměrách, pozemek p.č. 213/1 v k.ú. Velké Popovice má výměru 1,4349 ha, pozemek p.č. 201/15 v k.ú. Velké Popovice je o výměře 1,3449 ha.

Pozemek p.č. 213/1 v k.ú. Velké Popovice leží v severozápadní části obce a je již zčásti vymezen jako zastavitelná plocha P35 pro výstavbu bydlení v rodinných domech příměstských B1. Tím bylo dřívějším požadavkům podatelky námítky již částečně vyhověno. Zbývající část pozemku je v souladu s katastrem nemovitostí vymezena jako plocha zemědělská - orná půda NZo. Další rozšiřování zastavitelné plochy do krajiny zde není žádoucí, nyní vymezená zastavitelná plocha P35 smysluplně a kompaktně zarovnáva již nyní zastavěné území obce.

Pozemek p.č. 201/15 v k.ú. Velké Popovice sice navazuje na zastavěné území a na zastavitelnou plochu pro bydlení P32, ale další rozšiřování výstavby ani zde již není žádoucí. Jedná se o pozemek, který je v územním plánu vymezený v souladu s katastrem nemovitostí jako plocha zemědělská – orná půda NZo a je zemědělsky obhospodařovaný.

Požadovaný způsob eventuálního zastavění v předchozí připomínce nebyl v připomínce uveden a není uveden ani nyní v námitce. Předpokládá se proto, že se jedná o zástavbu rodinnými domy. Územní plán již vymezuje velké množství zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou dlouhodobě v území stabilizovány pro výstavbu a převzaty z předchozího Územního plánu obce Velké Popovice, které poskytují obci dlouhodobý rozvojový potenciál pro bydlení. Vymezování dalších zastavitelných ploch v tak velkém rozsahu, již není možné považovat za potřebné, nezbytné a odůvodnitelné. Proto je zde upřednostněn veřejný zájem na ochraně nezastavěného území a zemědělské půdy nad soukromým zájmem vlastníka pozemku. Podatelce námítky tak zůstává ponechána možnost alespoň částečného využití pozemku p.č. 213/1 v k.ú. Velké Popovice v původně vymezeném rozsahu.

Oběma pozemky prochází vysokotlaký plynovod a jeho bezpečnostní a ochranná pásma, tento limit využití území byl také důvodem pro nevymezování dalších zastavitelných ploch v tomto území. Pozemek p.č. 213/1 v k.ú. Velké Popovice je takřka celý zarostlý vzrostlou zelení, jejíž ochrana je rovněž veřejným zájmem.

S argumentací podatelky námítky uvedenou v námitce nelze souhlasit. Co se týká podávaných návrhů na zařazení pozemků, pak navrhovatel nemůže podání návrhu zaměnit s právem na to, aby mu bylo vyhověno. Rovněž odpovědi obce na tyto návrhy, nebyly souhlasem s vymezením tak nepřiměřeně velkých zastavitelných ploch, ale souhlasem s tím, že obec tyto požadavky předá pořizovateli, popř. projektantovi k prověření a případnému řešení v rámci zpracování návrhu územního plánu. Tak se také stalo. Projektant na základě zadání schváleného projektantem všechny požadavky prověřil, vyhodnotil a dle toho je do územního plánu zařadil či nikoliv. Výsledkem je vymezení zastavitelné plochy P35, čímž bylo požadavku částečně vyhověno, ve zbytku mu nemohlo být vyhověno z výše uvedených důvodů.

Nelze se také ztotožnit s názorem podatelky, že zastavitelná plocha, pokud by byla vymezena v celém požadovaném rozsahu, by neměla žádný vliv na architektonický vzhled a už vůbec ne na krajinný ráz. Už jenom to, o jak velké pozemky, situované navíc do svažitého, pohledově exponovaného území se jedná, tento argument zcela vyvrací.

Není rovněž pravdou, že v rozmezí let 2011-2017, obec prokazatelně vyhověla mnohým jiným žádostem, v rámci změny územního plánu. Poslední změna č. 4 územního plánu obce Velké Popovice byla vydána v roce 2009, od té doby obec žádné změny nepořizovala, ale rozhodla o pořízení nového územního plánu. V roce 2016 schválilo zastupitelstvo obce zadání územního plánu, ve kterém formulovalo pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, např.: *chápat a podpořit rozvoj obce především ve smyslu zlepšování jeho dosavadního stavu, nikoliv jako expanze a exploatace nezastavěné krajiny, v území nezastavěném bude důsledně chránit hodnoty volné krajiny a přírodní hodnoty v území, prověřit a vymežit rozvojové plochy mimo zastavěné území města pro zajištění optimální míry rozvoje bydlení, návrh zastavitelných ploch bude vycházet z urbanistické struktury jednotlivých částí obce, bude respektovat hodnotné prvky urbanistické a architektonické. Zastavitelné plochy budou navrženy v rozsahu odpovídajícímu aktuálnímu stavu území a jeho předpokládanému vývoji s ohledem především na předpokládané trendy demografického, hospodářského a socioekonomického vývoje území. Jako podklad pro vymezení zastavitelných ploch bude použito zejména prověření a vyhodnocení dosud nevyužitých návrhových ploch vymezených v dosavadním Územním plánu obce Velké Popovice, známých záměrů obce, vlastníků pozemků a staveb i dalších fyzických a právnických osob. Z návrhu územního plánu a z jeho odůvodnění jednoznačně vyplývá*

(např. z kapitoly 14. odůvodnění územního plánu včetně schémat), že jsou zastavitelné plochy mimo zastavěné území v souladu se zadáním převzaty až na malé výjimky z předchozího Územního plánu obce Velké Popovice. Některé dokonce musely být oproti původnímu rozsahu redukovány, či úplně vyřazeny. Přitom např. v části obce Velké Popovice jsou pozemky ve vlastnictví podatelky námítky zařazené do zastavitelné plochy P35 de facto jedinými plochami pro bydlení vymezenými nad rámec původního územního plánu. Jejich tvrzení je tedy zjevně nepravdivé.

Problémy majetkoprávní se netýkají územního plánu.

Dle ustálené soudní judikatury není na provedení změny využití pozemků a vymezení zastavitelných ploch právní nárok.

25. JUDr. Jan Kušnír, Bzí 143, Železný Brod, zast. JUDr. Ing. Petrem Bubeníčkem ze dne 26. 2. 2020

Námítka k návrhu územního plánu obce Velké Popovice, uplatněná podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon)

Na základě veřejného projednání územního plánu konaného dne 20. 2. 2020 podávám, v zákonné lhůtě, námítku směřující do rozhodnutí o navrhované změně územního plánu.

Vlastník pozemku: JUDr. Jan Kušnír trvale bytem: Bzí 143, 468 22 Železný Brod

Zastoupen na základě plné moci JUDr. Ing. Petrem Bubeníčkem. Plná moc vykázána.

Jako vlastník pozemku parc. č. 211/2, katastrální území Velké Popovice, obec Velké Popovice, podávám tímto námítku ke shora citovanému návrhu, kterým nebylo vyhověno mé dodatečné žádosti o zařazení mého pozemku do územního plánu, kterou odůvodňuji

takto:

Předchozí vlastník mého pozemku, paní Jana Bubeníčková, podávala opakované žádosti, respektive aktualizace žádosti původní, o zařazení svých pozemků do územního plánování a to včetně pozemku č. 211/2, který je nyní v mém vlastnictví. Přes skutečnost, kdy těmto jejím žádostem bylo v minulosti obcí vyhověno, leč k realizaci nedošlo, až do dnešního dne můj pozemek do územního plánu zařazen nebyl, přičemž v těsném sousedství mého pozemku se nachází řada novostaveb, tedy ke změnám územního plánu dojít muselo a to konkrétně na pozemcích přiléhajících k pozemku v mém vlastnictví.

Vzhledem k těmto okolnostem, zejména pak k tomu, že pozdějším žádostem vlastníků okolních pozemků bylo vyhověno, kterak uvádím výše, nespátřuji žádný logický důvod, který by měl být překážkou pro zařazení mého pozemku do nového územního plánu a žádám tímto, aby můj pozemek č. 211/2 o výměře 7000 m², byl zařazený do nového územního plánu, jako pozemek určený k zástavbě. Nelze totiž logicky odůvodnit, pro jaký důvod by můj pozemek nemohl být do územního plánu zařazený, když se v jeho okolí již zástavba nachází. Tedy z architektonického hlediska by vzhled obce, případnou zástavbou na mém pozemku, nemohl být nikterak narušen.

K případné námítce stran nedostatečnosti inženýrských sítí nabízím nezanedbatelnou finanční spoluúčasť na zvýšení kapacity inženýrských sítí, nezbytnou pro případ výstavby na mém pozemku.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Ve stejné věci byla podatelem námítky uplatněna po společném projednání návrhu územního plánu připomínka (viz vyhodnocení připomínky č. 72 v následující kapitole odůvodnění). Protože se k později uplatněným připomínkám nepřihlíží, byly k ní v rámci vyhodnocení výsledků projednání pouze konstatovány důvody, proč není plocha předmětných pozemků vymezená celá jako zastavitelná plocha pro bydlení. Tyto důvody zůstávají stejné.

Pozemek p.č. 211/2 v k.ú. Velké Popovice sice navazuje na zastavěné území, ale další rozšiřování výstavby do krajiny zde již není žádoucí z následujících důvodů. Pozemek leží v severozápadní části Velkých Popovic u samotné hranice katastru. V souladu s katastrem nemovitostí je pozemek vymezen jako plocha zemědělská – orná půda NZo. Požadovaný způsob eventuálního zastavění není v připomínce uveden. Územní plán již vymezuje velké množství zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou dlouhodobě v území stabilizovány pro výstavbu a převzaty z dosud platného územního plánu obce. Vymezování dalších zastavitelných ploch proto není možné považovat za potřebné, nezbytné a odůvodnitelné. Proto je zde upřednostněn veřejný zájem na ochraně nezastavěného území a zemědělské půdy nad soukromým zájmem vlastníka.

V těsném sousedství pozemku p.č. 211/2 v k.ú. Velké Popovice se nachází několik nových rodinných domů, protože pás pozemků u silnice, pod pozemkem podatele je v předchozím Územním plánu Velké Popovice vymezen jako zastavitelná plocha. Poslední změna č. 4 územního plánu obce Velké Popovice byla vydána v roce 2009, od té doby obec žádné změny nepořizovala, ale rozhodla o pořízení nového územního plánu. V roce 2016 schválilo zastupitelstvo obce zadání územního plánu, ve kterém formulovala pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, např.: *chápat a podpořit rozvoj obce především ve smyslu zlepšování jeho dosavadního stavu, nikoliv jako expanze a exploatace nezastavěné krajiny, v území nezastavěném bude důsledně chránit hodnoty volné krajiny a přírodní hodnoty v území, prověřit a vymezit rozvojové plochy mimo zastavěné území města pro zajištění optimální míry rozvoje bydlení, návrh zastavitelných ploch bude vycházet z urbanistické struktury jednotlivých částí obce, bude respektovat hodnotné prvky urbanistické a architektonické. Zastavitelné plochy budou navrženy v rozsahu odpovídajícímu aktuálnímu stavu území a jeho předpokládanému vývoji s ohledem především na předpokládané trendy demografického, hospodářského a socioekonomického vývoje území. Jako podklad pro vymezení zastavitelných ploch bude použito zejména prověření a vyhodnocení dosud nevyužitých návrhových ploch vymezených v dosavadním Územním plánu obce Velké Popovice, známých záměrů obce, vlastníků pozemků a staveb i dalších fyzických a právnických osob. Z návrhu územního a z jeho odůvodnění jednoznačně vyplývá (např. z kapitoly 14. odůvodnění územního plánu včetně schémat), že jsou zastavitelné plochy mimo zastavěné území v souladu se zadáním převzaty až na malé výjimky z předchozího Územního plánu obce Velké Popovice. Některé dokonce musely být oproti původnímu rozsahu redukovány, či úplně vyřazeny.*

Co se týká návrhů na změnu využití pozemku podávaných předchozí majitelkou pozemku, tato podání nezakládají žádné právo na to, aby jim bylo vyhověno. Rovněž odpovědi obce na tyto návrhy, nebyly souhlasem s vymezením zastavitelné plochy, ale s tím, že obec tyto požadavky předá pořizovateli, popř. projektantovi k prověření a případnému řešení v rámci zpracování návrhu územního plánu. Tak se také stalo. Projektant na základě zadání

schváleného projektantem všechny požadavky prověřil, vyhodnotil a dle toho je do územního plánu zařadil či nikoliv. Výsledkem je zjištění nevhodnosti vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 211/2 z výše uvedených důvodů.

Nelze se také ztotožnit s názorem podatele, že by zastavitelná plocha, pokud by na pozemku byla vymezena, neměla žádný vliv na architektonický vzhled. Už jenom to, o jak velký pozemek, situovaný navíc do svažitého, pohledově exponovaného území se jedná, tento argument vyvrací.

Dle ustálené soudní judikatury není provedení změny využití pozemků a vymezení zastavitelných ploch právní nárok.

26. Jana a Ing. Václav Balousovi, Střední 370, Černošice ze dne 26. 2. 2020

Věc: Námitka k územnímu plánu Velké Popovice, k.ú. Velké Popovice

Jako vlastníci pozemku p.č. 773/83 podáváme námítky k návrhu územního plánu obce Velké Popovice, zpracovaného Ing. Arch. Ivanem Kaplanem AGORA STUDIO.

- 1) Důvodem námítky je nezačlenění nové přístupové komunikace do lokality Na Větrově P10 po nově odděleném pozemku komunikace p.č. 773/284 (GP 1671-184/2014, schválený radou obce Velké Popovice 06. 11. 2015 právě za účelem zpřístupnění lokality) k.ú. Velké Popovice do tohoto návrhu územního plánu.

Návrh podaly spolek Větrov z.s. a my jako vlastníci pozemku a byl zaveden do připomínek k nové vytvářenému ÚP dne 28.07 2017 pod č.02430/ 17/ST. Bez udání důvodu byl náš návrh vyloučen z projednávání.

Jedná se o komunikaci, která zpřístupní lokalitu Na Větrově, kde se uvedený pozemek nachází. Nová komunikace byla a je nedílnou součástí připravované dílčí změny pravomocného ÚR čj. 2888/1027/06.

- 2) Důvodem námítky je i zelená nezastavitelná plocha pozemků před hranicí lesa.

Příloha:

- 1) GP 1671-184/2014

Námitka se zamítá.

Odůvodnění zamítnutí námítky pod 1):

Podatelé námítky nejsou dle katastru nemovitostí vlastníky pozemku p.č. 773/83 v k.ú. Velké Popovice, jak tvrdí v námitce, ale vlastní pozemky p.č. 773/201, 773/202 a 773/3 v k.ú. Velké Popovice, které jsou vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití BI bydlení v rodinných domech příměstské a ploch ZS zeleň soukromou a vyhrazenou v rámci zastavitelné plochy P10.

Pozemek p.č. 773/284 v k.ú. Velké Popovice, ke kterému je námitka směřována, dosud není zapsán v katastru nemovitostí. Dle GP1671-184/2014 se nachází v zastavitelné ploše P10 vymezené pro bydlení v rodinných domech BI, v části, pro kterou je územním plánem stanovena podmínka zpracování územní studie. V této části zastavitelné plochy P10 je znázorněna kresba dle katastrální mapy, která je v celé této části plochy P10 překryta vyznačením stanoveného způsobu využití, tedy buď červenou šrafovou – plochy BI, anebo zelenou šrafovou – plochy ZS. Jako komunikace zde nejsou znázorněny ani komunikace, pro které již bylo vydáno platné územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 13. 11. 2007 (avšak

v této části plochy P10 dosud nebyly realizovány), či pro ně již byly některé pozemky odděleny v katastru nemovitostí. A to právě z toho důvodu, že zde může dojít k přeparcelaci stávajících pozemků uvnitř plochy P10 mimo jiné právě i kvůli navrhovanému dopravnímu propojení této západní části lokality přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 v k.ú. Velké Popovice. Přitom nelze s jistotou předvídat, zda uspořádání komunikací bude možné realizovat podle tohoto 6 let starého geometrického plánu. Z tohoto důvodu zůstane tato část zastavitelné plochy P10 vymezená beze změny a nebude se znázorňovat konkrétní návrh budoucích komunikací uvnitř plochy. Realizace staveb dopravní a technické infrastruktury podle výše uvedeného platného územního rozhodnutí tím není dotčena. Jeho změnu však bude možné povolit až na základě zpracované územní studie. Pokud by nedošlo ke zpracování územní studie a jejímu zanesení do evidence územně plánovacích činností ve lhůtě stanovené v územním plánu, pak bude umísťování komunikací uvnitř zastavitelné plochy P10 možné, protože v plochách pro bydlení BI je přípustné umísťování dopravní i technické infrastruktury.

Tvrzení, že návrh spolku Větrov z.s. ze dne 28. 07. 2017 byl bez udání důvodu vyloučen z projednávání není pravdivé. Jako připomínka č. 45. je vyhodnocen v následující kapitole odůvodnění. V souvislosti s touto připomínkou však nebylo nutné návrh územního plánu pro veřejné projednání upravovat, protože požadavek na zpřístupnění lokality Větrov přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 v k.ú. Velké Popovice ve vlastnictví obce Velké Popovice, je v územním plánu od samého počátku zapracován.

Odůvodnění zamítnutí námítky pod 2):

Tvrzení, že pás okolo hranice lesa je vymezen jako nezastavitelná zóna, opět není pravdivý. Tento pás je součástí zastavitelné plochy P10 se způsobem využití ZS – zeleň soukromá a vyhrazená, tedy zahrady. Tento způsob využití sice vylučuje umístění staveb pro bydlení, umožňuje však vytvoření soukromých zahrad navazujících na pozemky rodinných domů, ve kterém lze umísťovat stavby a zařízení dle podmínek stanovených pro plochy s rozdílným způsobem využití ZS.

V návrhu územního plánu pro společné projednání podle § 50 stavebního zákona byla původně převážná část tohoto pásu vymezená pro bydlení BI, avšak z důvodu nesouhlasu dotčených orgánů státní správy lesa, ochrany přírody a ochrany zemědělského půdního fondu musel být tento způsob využití změněn na zahrady ZS. Přesto se jedná o způsob využití pro vlastníky pozemků mnohem příznivější než v předchozím Územním plánu obce Velké Popovice, kde byl tento pás vymezen jako plocha přírodní zeleně (ZP).

27. Římskokatolická farnost Říčany, Masarykovo nám. 70, Říčany ze dne 26. 2. 2020

Věc: Námitka k územnímu plánu Velké Popovice, k.ú. Velké Popovice

Římskokatolická farnost Říčany, se sídlem Masarykovo náměstí 70, 251 01 Říčany, vlastník pozemku p.č. 773/82 tímto podává námítky k návrhu územního plánu obce Velké Popovice, zpracovaného Ing Arch Ivanem Kaplanem AGORA STUDIO.

- 1) Důvod námítky je nezačlenění nové přístupové komunikace do lokality Na Větrově P10 po nově odděleném sousedním pozemku komunikace p.č. 773/284 (číslo GP 1671-184/2014, schváleného radou obce Velké Popovice 06. 11. 2015 právě za účelem zpřístupnění lokality) k.ú. Velké Popovice do tohoto návrhu územního plánu.

Návrh podal spolek Větrov z.s. a byl zaveden do připomínek dne 28.07 2017 pod č.02430/17/ST.

Jedná se o komunikaci, která zpřístupní lokalitu Na Větrově, kde se uvedený pozemek nachází. Nová komunikace byla a je nedílnou součástí připravované dílčí změny pravomocného ÚR čj. 2888/1027/06.

2) Nesouhlasíme s vytvořením nezastavitelné zelené zóny před hranicí lesa na našem pozemku.

Příloha:

1) GP 1671-184/2014

Námítka se zamítá.

Odůvodnění zamítnutí námítky pod 1):

Pozemek p.č. 773/284 ke kterému je námítka směřována, dosud není zapsán v katastru nemovitostí. Dle GP1671-184/2014 se nachází v zastavitelné ploše P10 vymezené pro bydlení v rodinných domech BI, v části, pro kterou je územním plánem stanovena podmínka zpracování územní studie. V této části zastavitelné plochy P10 je znázorněna kresba dle katastrální mapy, která je v celé této části plochy P10 překryta vyznačením stanoveného způsobu využití, tedy buď červenou šrafovou – plochy BI, anebo zelenou šrafovou – plochy ZS. Jako komunikace zde nejsou znázorněny ani komunikace, pro které již bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby z roku 2006 (avšak v této části plochy P10 dosud nebyly realizovány), či pro ně již byly odděleny pozemky v katastru nemovitostí. A to právě z toho důvodu, že zde může dojít k přeparcelaci stávajících pozemků uvnitř plochy P10 mimo jiné právě i kvůli navrhovanému dopravnímu propojení této západní části lokality přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 v k.ú. Velké Popovice. Přitom nelze s jistotou předvídat, zda uspořádání komunikací bude možné realizovat podle tohoto 6 let starého geometrického plánu. Z tohoto důvodu zůstane tato část zastavitelné plochy P10 vymezená beze změny a nebude se znázorňovat konkrétní návrh budoucích komunikací uvnitř plochy. Realizace staveb dopravní a technické infrastruktury podle výše uvedeného platného územního rozhodnutí tím není dotčena. Jeho změnu však bude možné povolit až na základě zpracované územní studie. Pokud by nedošlo ke zpracování územní studie a jejímu zanesení do evidence územně plánovacích činností ve lhůtě stanovené v územním plánu, pak bude umísťování komunikací uvnitř zastavitelné plochy P10 možné, protože v plochách pro bydlení BI je přípustné umísťování dopravní i technické infrastruktury.

Návrh spolku Větrov z.s. ze dne 28. 07. 2017 viz vyhodnocení připomínky č. 45 v následující kapitole odůvodnění. V souvislosti s touto připomínkou nebylo nutné návrh územního plánu pro veřejné projednání upravovat, protože požadavek na zpřístupnění lokality Větrov přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 v k.ú. Velké Popovice ve vlastnictví obce Velké Popovice, je v územním plánu od samého počátku zapracován.

Odůvodnění zamítnutí námítky pod 2):

Tvrzení, že pás okolo hranice lesa je vymezen jako nezastavitelná zóna, opět není pravdivý. Tento pás je součástí zastavitelné plochy P10 se způsobem využití ZS – zeleň soukromá a vyhrazená, tedy zahrady. Tento způsob využití sice vylučuje umístění staveb pro bydlení, umožňuje však vytvoření soukromých zahrad navazujících na pozemky rodinných domů, ve kterém lze umísťovat stavby a zařízení dle podmínek stanovených pro plochy s rozdílným způsobem využití ZS.

V návrhu územního plánu pro společné projednání podle § 50 stavebního zákona byla původně převážná část tohoto pásu vymezená pro bydlení BI, avšak z důvodu nesouhlasu dotčených orgánů státní správy lesa, ochrany přírody a ochrany zemědělského půdního fondu musel být tento způsob využití změněn na zahrady. Přesto se jedná o způsob využití pro vlastníky pozemků příznivější než v předchozím Územním plánu obce Velké Popovice, kde byl tento pás vymezen jako plocha přírodní zeleně (ZP).

28. Miluše Kvítková, Gdaňská 338/17, Praha 8 ze dne 26. 2. 2020

Vážení,

jakožto vlastník pozemku číslo 148 a 849/1 v Brtnici, podávám v souladu s 5 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, následující námítky k návrhu Územního plánu Velké Popovice (dále jen návrh UP):

- 1) Územní plán navrhuje změnu využití pozemků evidovanou jako P18, u pozemků 639/2, 639/4, 639/6, 639/10, a 849/2 a 849/23 na pozemky stavební. Nesouhlasím s touto změnou, která by znamenala zhoršení kvality bydlení a rekreace pro stávající obyvatele. Již nyní v oblasti klesá ve studnách hladina podzemní vody. Pokud by noví obyvatelé stavebních parcel budovali své studny/průzkumné vrty, můžeme předpokládat, že hladina podzemních vod ve studních távající zástavby by dále klesala. Pozemky, u nichž se plánuje změna na stavební, totiž stojí výškově/ v kopci nad stávající zástavbou. Dále, zmiňované pozemky leží na vlhkých stráních, které za deště pojmu mnoho vody. Snížení absorpční schopnosti daného místa, ke které kvůli zástavbě nezbytně dojde, bude mít negativní dopad na všechny domy ležící pod těmito pozemky, případná cesta, pokud zůstane ve stávajícím místě, kolmo na kopec k lesu, pokud bude upravena pro každodenní užití, navede při deštích vodu přímo do stávající zástavby, která je nejnižší a je na svém místě již více, jak sto let. Navrhuji ponechat území pro stávající využití.
- 2) Územní plán navrhuje změnu využití pozemků evidovanou jako P17, u pozemků 641/9, 641/10, 641/15, 641/20 na pozemky stavební. Nesouhlasím s touto změnou, která by znamenala zhoršení kvality bydlení a rekreace pro stávající obyvatele a to z důvodů stejných jako v bodě 1 (jedná se o sousední pozemky). Navrhuji ponechat území pro stávající využití

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatelka brojí proti vymezení zastavitelných ploch P17 a P18 vymezených v části obce Brtnice. Obě tyto zastavitelné plochy jsou převzaty z předchozího Územního plánu obce Velké Popovice, kde již byly také vymezené k zastavění. Vymezení těchto zastavitelných ploch prošlo oběma fázemi projednání návrhu územního plánu (podle § 50 a 52 stavebního zákona) bez jakýchkoliv připomínek ze strany veřejnosti či dalších námitek dotčených osob (kromě této). Na základě výsledků společného projednání došlo k úpravě podmínek využití na základě požadavků dotčených orgánů (zejména státní správa lesů a ochrana přírody a krajiny). Touto úpravou jsou částečně omezeny možnosti výstavby v obou plochách z důvodu tzv. ochranného pásma lesa (50 m od hranice lesa). Žádné jiné dotčené orgány k plochám neuplatnily stanoviska.

V současné době není známo, jakým způsobem bude nová výstavba v plochách uspořádána, v zastavitelné ploše P17 mohou být max. 2 nové rodinné domy, v zastavitelné ploše P18 rodinných domů 6. Ze stanovené koncepce technické infrastruktury vyplývá, že podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je napojení na veřejný vodovod, individuální zdroj (studnu) lze připustit pouze výjimečně u soliterních objektů, které není možné napojit na veřejný vodovod. Obavy ze zhoršení kvality bydlení a ze změny hydrologických podmínek v území mohou vlastníci sousedních pozemků případně uplatňovat v rámci následných povolenacích řízení pro nové stavby, podle jejich konkrétních projektů.

Z těchto důvodů zůstanou obě zastavitelné plochy v územním plánu vymezeny.

29. Marie Abrahámová ze dne 27. 2. 2020

Dobrý den, byla jsem 20. února na projednávání územního plánu a podle, tam řečené informace podávám tímto námitku:

Uvažované centrum obce proti restauraci Kozlovna, resp. Obecnímu úřadu Velké Popovice je naprosto nevhodné. Dobře vím, kdo a proč tuto variantu prosazuje, čistě z osobních důvodů, kdy sám žije jinde a chtít „střed a centrum obce“ 200 m od tabule označující konec obce je absurdní.

Střed je vždy tam, kde je škola, kostel, pošta a to je v místě bývalého OÚ, je to obecní pozemek a může tam být tedy postaven po zbourání stojícího, nový, další varianta je na obecním pozemku proti Kozlovce, kde je také autobusová zastávka, obchod a možnost parkování, je to i vhodnější vzhledem k dalším lokalitám obce, Brtnici, Lojovicím, Krámským atd.

Prosím tedy o zamítnutí varianty středu obce proti pivovaru, který vlastní nadnárodní společnost a ta určitě nemá zájem na budování středu obce naproti.

Jestli jsem dobře informovaná, pak je pozemek církve a vůbec ne ve vlastnictví obce a pochybuji, že má obec peníze na koupi cizích pozemků, totéž platí i o revitalizaci krásného parku tamtéž, prý to obec plánuje, stávající je krásný, zvláště s upraveným lotosovým květem uprostřed růží od p. Precílika a tak proč utrácet za revitalizaci, když 99% lidí tudy jen projde a zbývající procento jsou místní děti ze ZŠ a cizí občané, kteří tam sedí a popíjejí alkohol a dělají nepořádek. Na park navazuje krásná Daleška a tam se hlavně při procházkách naši občané zdržují.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Námítka se týká vymezené plochy přestavby P08 situované do území naproti pivovaru, které je v současné době sídlem obecního úřadu. Tento prostor je velmi frekventovaným místem obce, poblíž příjezdu do obce, tvořeným v současné době parkovištěm a parkem. Bez ohledu na vlastnictví pozemků v této ploše se jedná o veřejný prostor a významné místo s potenciálem přispět ke zlepšení obrazu obce. Z tohoto důvodu je toto území navrženo k přestavbě s cílem zlepšit jeho kvalitu a posílit jeho reprezentativní charakter, umožnit zde vznik veřejného občanského vybavení ve spojení s veřejnou zelení včetně zajištění přírodní průchodnosti (biokoridor LK7 navržený v tomto prostoru k doplnění) a pěší průchodnosti (navržené pěší propojení P2). Vzhledem k významu místa a nejednotným vlastnickým vztahům je pro tuto plochu předepsána povinnost zpracování územní studie.

Námítce se z těchto důvodů nevyhovuje, plocha přestavby P08 zůstává v územním nadále vymezená.

30. Eva Svobodová, Ing. Stanislav Filip, Boční 100, Brtnice ze dne 27. 2. 2020

Námítky dotčeného vlastníka k návrhu změny územního plánu obce Velké Popovice

Jsme vlastníky parcely č. 773/279 v k. ú. Velké Popovice [779342] Na základě vlastnických práv k výše uvedené nemovitosti podávám proti předmětnému návrhu změn územního plánu obce Velké Popovice, na základě ustanovení §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, následující námítky:

1) Žádáme o kompletní odstranění požadavku na zpracování ÚS2 Velké Popovice - západ dotčená plocha P10, jako podmínky pro využití plochy P10

Odůvodnění:

Vzhledem k probíhající výstavbě v dotčeném území a k existenci platného územního rozhodnutí o umístění stavby — Technická vybavenost Velké Popovice — lokalita Na Větrově, č.j.: 2888/1027/06, žádáme o jeho dodržení. S přihlédnutím k současnému stavu vztahů mezi majiteli všech pozemků v lokalitě existuje vzájemná dohoda k realizaci technické vybavenosti lokality. Stav uváděný na projednání návrhu ÚP p. ing. Arch. Kaplanem není aktuální.

2) Žádáme o celkovou úpravu návrhu ÚP lokality zejména její severozápadní části - tak jak bylo již schváleno.

Je nezbytné upravit náskres pozemků 773/201, 773/202, 773/203, včetně jejich doplnění o pozemek 773/284. Zakreslený navrhovaný stav neodpovídá skutečnosti.

Odůvodnění:

Toto řešení bylo v r. 2016 schváleno jako změna územního rozhodnutí o umístění stavby, viz. č.j.: 00657/16/SU/Hy

3) Nesouhlasíme s návrhem na stabilizaci stávajících pěších propojení P4 a P5 v pěším profilu - žádáme o vypuštění tohoto návrhu.

Odůvodnění:

Obě sousední lokality Nová Lipová i Větrov mají zjevně zcela přirozené potřeby provozu vycházejícího z množství rodinných domů v okolí a ani v jedné lokalitě není důvod zvažovat pěší profil. Je zcela zjevné, že současný sdílený prostor s motorovou dopravou je dostačující. Případné omezení rychlosti motorových vozidel je možné řešit příslušnou dopravní značkou.

4) Žádáme o doplnění pozemku 773/263 na stabilizaci stávajících pěších propojení v pěším profilu

Odůvodnění:

S tímto využitím bylo při dělení pozemků počítáno. Toto považujeme jako logické nahrazení vypuštění P4 a PS z ÚP

5) Žádáme, aby do územního plánu bylo zapracováno územní rozhodnutí a doplněna technická a dopravní infrastruktura dle platného rozhodnutí stavby č.j.: 2888/1027/06 (jako

návrh) a žádáme, aby byly jako komunikace správně označeny pozemky 975/3, 975/4 a 69/84 (jako stav)

Odůvodnění:

Uvedené bylo v rámci přípravy ÚP v r. 2017 schváleno s tím, že možnost výjezdu z lokality v severozápadní části přes p.č. 975/4 je přípustné

6) Žádáme doplnit v technické infrastruktuře a dopravní infrastruktuře územního plánu, ve formě návrhu, propojení mezi pozemky 773/179, 773/180, 773/268, 776/275, 773/284 a prostupy pozemky 773/78, 773/79, 773/80 a 773/82.

Odůvodnění:

Tento požadavek je v souladu s platným územním rozhodnutím a následnými uváděnými schválenými dokumenty. Toto opatření bude nejjednodušším řešením stávající situace.

Námítka uvedená pod bodem 1. se zamítá.

Odůvodnění:

Podmínka zpracování územní studie ÚS2 – Velké Popovice – západ, stanovená pro část zastavitelné plochy P10 zůstane v územním plánu stanovená. Tato územní studie je stanovená pro část plochy P10, ve které ještě nebyla zahájena výstavba, přestože je západní část území nynější zastavitelné plochy P10 vymezená v územně plánovací dokumentaci (Územním plánu obce Velké Popovice, resp. jeho změnou č. 1, která nabyla účinnosti 5. 1. 2004) již od roku 2004 a územní rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury pro tuto lokalitu vydané už od roku 2007 (viz v námitce zmíněné územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. 2888/1027/06 ze dne 13. 11. 2007) je stále platné. Stavební povolení pro realizaci staveb dopravní ani technické infrastruktury zde vydané není, ani zde neprobíhá výstavba rodinných domů. Výstavba v současné době probíhá pouze v části zastavitelné plochy P10, pro kterou podmínka zpracování územní studie stanovená není, protože na rozdíl od části plochy, kde územní studie předepsána je, jsou tu stavby dopravní a technické infrastruktury již z velké části realizovány a postupně zde probíhá výstavba rodinných domů. Důvodem pro stanovení podmínky zpracování územní studie je nutnost prověření nového dopravního napojení plochy P10 z ulice Nová Lipová, které původní územní plán obce neumožňoval a s tím souvisejících změn dopravní obslužnosti a umístění sítí technické infrastruktury uvnitř plochy, stávající parcelace pozemků, včetně vymezení veřejných prostranství minimálně v rozsahu dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Námítka uvedená pod bodem 2. se zamítá.

Odůvodnění:

Požadovaná úprava pozemků p.č. 773/201, 773/202, 773/203 ani pozemku p.č. 773/284 v k.ú. Velké Popovice nebude v návrhu územního plánu provedena. Není pravdou, že by stav zakreslený v územním plánu neodpovídal skutečnosti. Předmětné pozemky se nacházejí v části zastavitelné plochy P10 pro kterou je stanovená podmínka zpracování územní studie. V této části plochy P10 jsou všechny pozemky správně vyznačeny dle stávajícího stavu dle katastru nemovitostí a překryty červenou šrafovou v území, kde jsou územním plánem navrhovány a vymezeny jako zastavitelná plocha se způsobem bydlení v rodinných domech – městské (BI) anebo zelenou šrafovou v území, kde jsou navrženy a vymezeny jako zastavitelná plocha zeleně soukromé a vyhrazené (ZS). Všechny pozemky

jsou dle katastru nemovitostí ornou půdou. Pozemky p.č. 773/201, 773/202 a 773/203 jsou zapsány v katastru nemovitostí jako orná půda, ve výkresech grafické části územního plánu je jejich zákres v souladu se zákresem v katastrální mapě (pozn.: k datu zpracování návrhu územního plánování v 02/2020 i k datu zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách v 07/2020). Pozemek p.č. 773/284 je návrhem geometrického plánu GP č. 1671-184/214 oddělený od sousedních pozemků, není však zapsán v katastru nemovitostí. Tvzení, že úpravy pozemků p.č. 773/201, 773/202, 773/203 a 773/284 byly schváleny jako změna územního rozhodnutí o umístění stavby 00657/16/SU/Hy není pravda. Toto rozhodnutí o umístění stavby sice bylo v roce 2016 vydáno, následně napadeno odvoláním a nakonec byla žádost o vydání územního rozhodnutí vzata zpět, takže toto územní rozhodnutí nikdy nenabýlo právní moci.

Námítky uvedené pod body 3. a 4. se zamítají.

Odůvodnění:

Pěší propojení P04 je navrženo mimo zastavitelnou plochu P10, pro pěší propojení v prostoru ulice Nová Lipová, nedotýká se tedy vlastníků pozemků v této ploše. Vlastníků pozemku p.č. 773/279 v k.ú. Velké Popovice se nedotýká ani návrh pěšího propojení P05, protože jejich pozemek je situován v části plochy P10, která s tímto pěším propojením nijak nesousedí. Pěší propojení P05 je v územním plánu navrženo pro pěší propojení z prostoru ulice Nová Lipová do lipové aleje. Pěší propojení jsou vyznačena pouze směrově, nikoliv koridorem, v místech, kde je žádoucí zajistit pěší průchod územím.

Pěší propojení přes p.č. 773/263 v k.ú. Velké Popovice, které podatelé námitek požadují vyznačit, se nachází v části zastavitelné plochy P10, pro kterou bude zpracovaná územní studie, ve které bude prověřen i způsob pěších propojení v podrobnějším měřítku. V územním rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury pro lokalitu nynější plochy P10 č.j. 2888/1027/06 z roku 2007, dosud platném, je pozemek p.č. 773/263 určen nikoliv pro pěší propojení, ale pro průchod sítí technické infrastruktury.

Z výše uvedených důvodů zůstává návrh pěších propojení v územním plánu vymezen beze změny. To však nebrání vytvoření dalších pěších průchodů, cest kdekoli na území obce, protože pro tento účel jsou pěší cesty přípustné takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Námítce uvedené pod bodem 5. se vyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavku, aby pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 v k.ú. Velké Popovice byly vyznačeny jako komunikace, je v územním plánu vyhověno. Tyto pozemky jsou v hlavním výkrese vyznačeny bílou barvou jako místní komunikace, ve výkrese koncepcie dopravní infrastruktury jsou vyznačeny žlutou čarou, opět jako místní komunikace. Dosud platné územní rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury č.j. 2888/1027/06 z roku 2007 umístění komunikačního propojení ani staveb technické infrastruktury na těchto pozemcích neobsahuje. Proto zde žádné sítě nejsou ani nemohou být vyznačené.

Námítka uvedená pod bodem 6. se zamítá.

Odůvodnění:

Požadavku na vyznačení dopravní infrastruktury podle územního rozhodnutí o umístění stavby č.j. 2888/1027/06 ze dne 13. 11. 2007 je v územním plánu vyhověno částečně. Místní

komunikace a inženýrské sítě jsou takto označeny pouze v části, kde již jsou z velké části realizovány, tzn., v části zastavitelné plochy P10, pro kterou z tohoto důvodu není stanovena podmínka zpracování územní studie. V části pro kterou je tato podmínka stanovena a ve které doposud nebyla zahájena výstavba, ani vydáno stavební povolení pro stavby komunikací a inženýrských sítí, vyznačeny nejsou. Uspořádání této části plochy bude prověřeno a navrženo v územní studii. Proto jsou pozemky p.č.773/179, 773/180, 773/268, 776/275, 773/284, 773/78, 773/79, 773/80 a 773/82 v k.ú. Velké Popovice v územním plánu vyznačeny pouze kresbou katastrální mapy, pozemek p. 773/284 vyznačen není a nemůže být, protože v katastru nemovitostí není zapsán (viz také výše v odůvodnění rozhodnutí o námitce pod bodem 2). Pozemky se nacházejí v části zastavitelné plochy P10 pro kterou je stanovena podmínka zpracování územní studie, ve které jsou všechny pozemky vyznačeny dle stávajícího stavu dle katastru nemovitostí a překryty červenou šrafovou v území, kde jsou územním plánem navrhovány a vymezeny jako zastavitelná plocha se způsobem bydlení v rodinných domech – příměstské (BI), popř. zelenou šrafovou v části vymezené pro plochu zeleně soukromé a vyhrazené, zahrady (ZS). Všechny pozemky jsou dle katastru nemovitostí ornou půdou. Závazně zde vymezovat umístění místních komunikací a sítí technické infrastruktury podle platného územního rozhodnutí č.j. 2888/1027/06 za situace, kdy je zcela jisté, že musí dojít k přeparcelaci a změně uspořádání území (protože v předmětném územním rozhodnutí o umístění staveb nebylo počítáno s nově vymezeným dopravním napojením plochy přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 v k.ú. Velké Popovice, které vyvolá změny v uspořádání ani s vymezením části plochy P10 jako plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená, ani s nezbytným vymezením veřejných prostranství v rozsahu dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů) by bylo kontraproduktivní, protože by neumožňovalo umístění staveb jiným způsobem, než dle sice platného územního rozhodnutí, ale již neaktuálního územního rozhodnutí č.j. 2888/1027/06, které se z výše uvedených důvodů bude muset změnit.

31. Petr Antoš, Na Větrově 237, Velké Popovice ze dne 27. 2. 2020

Věc: Námitky k územnímu plánu, k.ú. Velké Popovice

Vážená paní, vážený pane,

jako vlastník pozemků p.č. 773/149 v lokalitě Na Větrově podávám námitku k návrhu územního plánu obce Velké Popovice, zpracovaného Ing Arch Ivanem Kaplanem AGORA STUDIO.

Důvod:

Na jedné straně má být obec zachována jako vesnice a výše uvedené pozemky a lokalita Větrov P10 jsou zahrnuty do zástavby městského typu byt' jsou uprostřed historické vesnické zástavby, která na celou lokalitu Větrov P10 navazuje.

Závěr:

Žádám o vyjmutí lokality potažmo předmětných pozemků z městského bydlení.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel námítky je vlastníkem pozemku p.č. 773/149 v k.ú. Velké Popovice a st.č. 1355 v k.ú. Velké Popovice, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 235.

Pozemky leží v zastavitelné ploše P10 vymezené se způsobem využití bydlení v rodinných domech - příměstské (BI). Dvojí způsob vymezení ploch pro bydlení v rodinných domech – příměstské a venkovské je v územním plánu rozlišen vzhledem k odlišnému charakteru stávajícího a navrhovaného bydlení v rodinných domech v částech obce, které mají a mají mít v budoucnu spíše městský charakter zástavby i využití (pouze ve Velkých Popovicích, stávající zastavěné území a k němu přilehlé zastavitelné plochy), anebo mají charakter zástavby spíše venkovského typu a jsou, nebo mohou být využívány k bydlení ve spojení např. se zemědělským či hospodářským využitím (okrajové části Velkých Popovic, venkovská sídla).

Zastavitelná plocha P10, jejíž součástí jsou pozemky ve vlastnictví podatele námítky, je vymezena pro bydlení příměstského typu, protože se jedná o zcela novou zástavbu v území, charakteristickou svou pravidelnou parcelací, kde se předpokládá využití čistě pro bydlení, popř. ve spojení s přípustným využitím dle stanovených podmínek využití, nikoliv však již ve spojení se zemědělským či hospodářským využitím.

Z tohoto důvodu se způsob využití plochy nebude měnit. Pro plochy bydlení v rodinných domech příměstské (BI), které leží v Přírodním parku Velkopopovicko, což je i zastavitelná plocha P10, jsou stanoveny podmínky dodržení venkovského charakteru zástavby, která nekонтastuje svým provedením (tzn. velikostí, způsobem zastřešení, použitými materiály) s většinou objektů v navazujících částech dané obce.

32. Jan Píbil, PhD, MBA, Gabriela Píbilová, Mokřany č.ev. 196, Velké Popovice ze dne 27. 2. 2020

Námítky proti návrhu územního plánu Velké Popovice

Jsme vlastníky nemovitosti - pozemku. parc. č. 312 v kat. území Mokřany u Velkých Popovic (779/326) v obci Velké Popovice. Výše zmíněná nemovitost přímo navazuje na zahradu u našeho domu a rádi bychom zahradu rozšířili i na zmíněný pozemek 312.

Dne 20. 1. 2020 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Velké Popovice. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít k vymezení následující funkce na našem pozemku.

312 – NZt plochy zemědělské – trvale travnatý porost.

jako vlastníci pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podáváme následující námítky:

- 1) Nesouhlasíme s vymezením zemědělské plochy NZt na našem pozemku 312, jelikož je tím omezena využitelnost pozemku pro naši volnočasovou aktivitu.
- 2) Nesouhlasíme s navrhovaným omezením umístování staveb v pásmu 30 m od hranic lesních pozemků, které je uvedeno v části C, jelikož se jedná o zbytečné zpřísnění umístování zástavby v blízkosti lesních pozemků, které nepřísluší k regulaci územně-plánovacích dokumentací.

Výše uvedené námítky odůvodňujeme takto:

ad 1) Uvedený pozemek přímo navazuje na stávající zástavbu na našich přilehlých pozemcích a přímo navazuje na stávající plochu užitkové a odpočinkové zahrady v akci; našeho domu. Z urbanistického hlediska je tedy možné a vhodné, aby pozemek rozšířil stávající zahradní plochu okolo našeho domu. Požadujeme proto změnu návrhu funkce z NZt na ZS - zeleň soukromou, v rámci níž by bylo možné s pozemkem nakládat jako s plochou zahrady pro náš dům.

Nepožadujeme změnu na stavební pozemek, jedná se pouze o změnu funkční „zelené plochy“ z luk a pastvin na soukromou zeleň.

ad 2) Navrhovaný odstup zástavby 30 m od lesních pozemků je nepřiměřeným zpřísněním a regulativem územního plánu v oblasti, kterou má v gesci samostatný správní orgán v podobě příslušného odboru životního prostředí - orgánu ochrany lesa, který k stavbám v ochranném pásmu lesa vydává vždy závazná stanoviska. Územnímu plánu nepřísluší plošně regulovat odstup staveb od lesních pozemků a přebírat tak funkci uvedeného orgánu. Oddělení ochrany lesa posuzuje každý stavební záměr individuálně i s ohledem na morfologii krajiny, skladbu lesního porostu, lesní hospodářské plány apod., zatímco předkládaný návrh územního plánu určuje celoplošně odstupovou vzdálenost bez přihlížení k lokálním specifikům. V dané lokalitě stojí historicky celá řada staveb v těsné blízkosti lesních pozemků a místní orgán ochrany lesa ve vybraných případech vydává souhlasy se stavbami i na úrovni 20 - 25 m odstupů od hranic lesních pozemků.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 312 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic se nachází v nezastavěném území, navazuje na souvislý kompaktní pás zastavěného území pro bydlení v rodinných domech – venkovské, na pozemky se stavbou rodinného domu podatelů námítky. Tento souvislý pás zastavěného území je úplně odloučen od ostatního zastavěného území a je zcela obklopen lesními nebo zemědělskými pozemky. Pozemek p.č. 312 z tohoto pásu zastavěného území vybočuje do nezastavěného území lesních pozemků. Jedná se dle katastru nemovitostí o trvalý travní porost IV. třídy ochrany o výměře 3.028 m², v souladu s tímto stavem je stejně vymezen v územním plánu. Rozšiřování zastavitelných ploch (byť o zahradu) v tomto území způsobem, který naruší stávající kompaktní tvar zástavby je proto z hlediska urbanistické koncepce a kompozice nežádoucí. V předchozím dosud platném Územním plánu Velké Popovice je pozemek vymezen také v nezastavěném území.

Celý pozemek se nachází v tzv. ochranném pásmu lesa (ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa). Podmínka omezující umístování staveb ve vzdálenosti 30 m od hranice lesa je stanovena obecně pro všechny plochy v tomto ochranném pásmu, není-li územním plánem stanoveno jinak a týká se především sousedství zastavěného území a lesních pozemků. Pro zastavitelné plochy je tato vzdálenost stanovena diferencovaně podle konkrétních podmínek v území a pohybuje se v rozmezí 13 až 50 m. Tyto podmínky byly stanoveny na základě požadavku a následných jednání se státní správou lesů (Městský úřad v Říčanech, odbor životního prostředí) a lze důvodně předpokládat, že by s jejich „změkčováním“ tento dotčený orgán nesouhlasil. Je pravdou, že zákon o lesích umožňuje umístování staveb ve vzdálenosti menší než je 50 m od lesa za podmínky, že k němu dá orgán státní správy lesa souhlas. Z již známých rozsudků soudu však vyplývá povinnost orgánů státního lesa zabývat se dopady územního plánu na lesní pozemky již ve fázi pořizování územních plánů a ev. požadovat stanovení podmínek pro jejich ochranu. Ty potom při následné přípravě staveb a

v povolovacích řízeních musí být respektovány. Stanovení podmínek tak přispívá k jistotě budoucích stavebníků. Pokud budou usilovat o souhlas s umístěním stavby v ochranném pásmu lesa a dodrží podmínky stanovené za tímto účelem v územním plánu, souhlas získají, naopak pokud by chtěli umístit stavbu v rozporu s podmínkami územního plánu (blíže k lesu než stanoví územní plán) souhlas jim najisto vydán nebude.

Z výše uvedených důvodů nelze námitce vyhovět, v předmětném území převažuje veřejný zájem ochrany nezastavěného území, ochrany zemědělské půdy a ochrany lesa nad soukromým zájmem podatelů námítky. Na změny v území a vymezení zastavitelné plochy není dle ustálené soudní judikatury právní nárok.

33. David Holý, Riegrova 1805/9, Velké Popovice ze dne 27. 2. 2020

Věc: Námitka k Územnímu plánu obce Velké Popovice, k.ú. Velké Popovice

Vážená paní, vážený pane,

Jako vlastníci pozemku p.č. 773/148 v lokalitě Větrov podáváme námitku k návrhu územního plánu obce Velké Popovice, zpracovaného Ing. arch. Ivanem Kaplanem AGORA STUDIO.

Důvod:

Typ zástavby (příměstského typu pro obec Velké Popovice – Brtnice zásadně neodpovídá jak naší představě, tak i podstatně vybočuje z původního rázu lokality Větrov P10.

Závěr:

Žádáme o vyjmutí lokality potažmo předmětných pozemků z (pří)městského bydlení.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel námítky je vlastníkem pozemku p.č. 773/148 v k.ú. Velké Popovice.

Pozemek leží v zastavitelné ploše P10 vymezené se způsobem využití bydlení v rodinných domech příměstské (BI). Dvojí způsob vymezení ploch pro bydlení v rodinných domech – příměstské a venkovské je v územním plánu rozlišen vzhledem k odlišnému charakteru stávajícího a navrhovaného bydlení v rodinných domech v částech obce, které mají a mohou spíše městský charakter zástavby i využití (pouze ve Velkých Popovicích, stávající zastavěné území a k němu přilehlé zastavitelné plochy), anebo mají charakter zástavby spíše venkovského typu a jsou, nebo mohou být využívány k bydlení ve spojení např. se zemědělským či hospodářským využitím (okrajové části Velkých Popovic, venkovská sídla).

Zastavitelná plocha P10, jejíž součástí jsou pozemky ve vlastnictví podatele námítky, je vymezena pro bydlení příměstského typu, protože se jedná o zcela novou zástavbu v území, charakteristickou svou pravidelnou parcelací, kde se předpokládá využití čistě pro bydlení, popř. ve spojení s přípustným využitím dle stanovených podmínek využití, nikoliv však již ve spojení se zemědělským či hospodářským využitím.

Z tohoto důvodu se způsob využití plochy nebude měnit. Pro plochy bydlení v rodinných domech příměstské (BI), které leží v Přírodním parku Velkopopovicko, což je i zastavitelná plocha P10, jsou stanoveny podmínky dodržení venkovského charakteru zástavby, která nekонтastuje svým provedením (tzn. velikostí, způsobem zastřešení, použitými materiály) s většinou objektů v navazujících částech dané obce.

Věc: Námitka k Územnímu plánu obce Velké Popovice

Žádáme o zapracování pěšího průchodu ze slepé ulice Na Větrově (vedoucí z ulice Na Dlaskově v Brtnici) přes Památnou alej do ulice Lipová směrem k dětskému hřišti Radost.

Tato lokalita je hojně využívána důchodci, rodinami na vycházkách a hlavně dětmi, jako nejbližší propojovací cesta s minimálním provozem k dětskému hřišti Radost, přes které si také zkracují cestu do školy a dále na procházky Památnou lipovou alejí až k lesu. Lokalita je nyní hojně zastavěna novými rodinnými domy s malými dětmi a není žádoucí, aby se tato část Brtnice musela obcházet velkým okruhem po hlavní neosvětlené silnici s minimem chodníků.

Jelikož ve stávajícím platném územním plánu není s pěším průchodem uvažováno, naskytá se nyní možnost toto opomenutí napravit a zlepšit obslužnost oblasti Na Větrově. Uvedený návrh napojit se na konec dlážděné ulice Na Větrově, je dle našeho názoru nejvhodnější, protože se jedná o nejkratší možný úsek a jde pouze přes jeden dostatečně velký pozemek s jedním majitelem (pozemek p.č. 773/75). Náčrt viz příloha č.1.

Co se týče navrhovaného pěšího průchodu v novém návrhu Územního plánu vedoucí z ulice Lipová (na úrovni pozemku č. 773/176), je nutno průchod do územního plánu konkrétně naznačit. Nyní je pěší průchod naznačen pouze značkou (šipka), z které není jasné, odkud a kam průchod vede a přes jaké pozemky. Argument, že přesné umístění pěšího průchodu bude řešit Územní studie je nedostatečný, neboť vypracování Územní studie je dobrovolné a není závazné. Pokud tedy tento průchod nebude konkrétně naznačen v územním plánu, může se stát, že nikdy nebude.

Vzhledem k tomu, že se v budoucnu může jevit tato varianta velice komplikovanou, bylo by vhodné této situaci předcházet a již nyní využít výhodné situace a napojit se nejkratším možným směrem na již fungující ulici Na Větrově.

Obdobná nešťastná situace nastala již dříve u možnosti propojení další ze slepých ulic Na Dlaskově směrem k rybníku Veseláku, kde také vznikla nesmyslně neprůchodná oblast pro pěší.

Věříme, že lze ještě najít řešení, jak tento problém vyřešit.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

V námitce není uvedeno, dotčení konkrétních práv k pozemkům či stavbám ve vlastnictví podatelů námitky, přesto je vypořádána jako námitka, neboť podatelé jsou osobami bydlícími na území obce.

Pěší propojení jsou v územním plánu navržena v místech, která jsou na území obce považována za důležitá k zajištění pěší průchodnosti územím obce. Nejsou vymezena koridorem na konkrétních pozemcích, ale vyznačena směrově, protože důležité není, na kterém konkrétní pozemku přesně má být pěší průchod zachován či vytvořen (v měřítku územního plánu to ani není možné), ale odkud a kam má být směřován. Konkrétní návrh na vytvoření pěšího propojení, který podatelé v námitce předkládají, je na pozemku p.č. 773/75 v k.ú. Velké Popovice, ve vlastnictví soukromé osoby s propojením na stávající komunikaci p.č. 773/225 ve vlastnictví obce. Přičemž v územním plánu je navrženo pěší propojení P05

jenom o cca 80 m dál, v logičtější poloze v přímé návaznosti na komunikaci směrem k Radosti a veřejných pozemcích ve vlastnictví obce.

Z výše uvedených důvodů zůstává návrh pěších propojení v územním plánu vymezen beze změny. To však nebrání vytvoření dalších pěších průchodů a cest kdekoliv na území obce, protože pro tento účel jsou pěší cesty přípustné takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

35. Petr Stejskal, Křížíkova 23/48b, Praha 8 ze dne 27. 2. 2020

Námítky k návrhu územního plánu obce Velké Popovice

Vážená paní starostko,

v souladu s §52 Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) reagujeme na uveřejněné oznámení o veřejném projednávání návrhu Územního plánu Velké Popovice a uplatňuji jako vlastník pozemků č. 773/160, 773/74, 773/162, 773/138, 773/164, 773/166 následující námítky k návrhu Územního plánu obce Velké Popovice.

- 1) Návrh územního plánu neodpovídá aktuálnímu stavu na území Větrov - komunikace

V návrhu Územního plánu není zakreslena stávající komunikace na pozemku č. 773/124, 773/225 a 773/285 ve vlastnictví obce Velké Popovice.

- 2) Návrh územního plánu neodpovídá aktuálnímu stavu na území Větrov - inženýrské sítě

V návrhu Územního plánu není zakreslen stávající stav inženýrských sítí - vedení kanalizace a vodovodu — na pozemcích pozemku č. 773/124, 773/225 a 773/285 ve vlastnictví obce Velké Popovice. Použité vyznačení přerušovanou čarou (kanalizace hnědou přerušovanou čarou, vodovod modrou přerušovanou čarou) neodpovídá legendě dokumentu. Je zcela ignorován stávající napojení oblasti na plynovod.

- 3) V územním plánu chybí propojení stávající komunikace mezi pozemky 773/285 a 773/172 a napojení oblasti na stávající infrastrukturu

Parcely č. 773/75, 773/138, 773/74, 773/137, 773/159, 773/161, 773/164, 773/166 jsou v územním plánu označeny jako pozemky určené k bydlení v rodinných domech (městský typ). Přesto není v návrhu územního plánu řešena dopravní infrastruktura v oblasti a její napojení na stávající místní komunikaci. Rovněž není řešena napojení oblasti na stávající inženýrské sítě. Vzhledem k řešení infrastruktury v okolí je toto opomenutí možné brát jako diskriminační k majitelům uvedených pozemků. Jako majitel pozemků Vás žádáme o nápravu.

- 4) V územním plánu chybí propojení stávající komunikace mezi pozemky 773/285 a 773/172 a napojení oblasti na stávající infrastrukturu

Žádáme o vyznačení parcel č. 773/158, 773/160, 773/162, 773/165, 773/227 jako parcel pro vybudování místní komunikace včetně vedení inženýrských sítí s označením veřejně prospěšné stavby. V souladu se Zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, je veřejně prospěšnou stavbou *stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu a musí být vymezena ve vydané územně plánovací dokumentaci*. Vzhledem k tomu, že okolní pozemky jsou jednoznačně určeny k

výstavbě rodinných domů, je cesta a napojení oblasti na stávající infrastrukturu nezbytnou součástí rozvoje území obce.

Žádám Vás o zapracování výše uvedených námitek do stávajícího návrhu Územního plánu. Ve stávající podobě návrh Územního plánu neodpovídá aktuální situaci v oblasti Větrova a zcela opomíjí důležité rozvojové prvky obecní infrastruktury.

Na základě výše uvedeného žádám, aby bylo pořizování nového územního plánu pro obec Velké Popovice pozastaveno, aby byly všechny dopady a jednotlivé detaily pečlivě přezkoumány a aby byla dokumentace přepracována se zohledněním výše uvedených námitek.

Námítce uvedené pod bodem 1) se vyhovuje.

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu k veřejnému projednání je v hlavním výkrese již dokončená komunikace na pozemcích p.č. 773/124, 773/225 a 773/285 v k.ú. Velké Popovice v zastavitelné ploše P10, ve vlastnictví obce Velké Popovice, v souladu se skutečným stavem zakreslena (bílá barva pozemků). Vyznačení stávající místní komunikace na předmětných pozemcích (žlutou plnou čarou) však chybí ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury. Jedná se o chybu ve vyhotovení výkresu, která bude opravená a vyznačení komunikace bude doplněno. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, protože jde pouze o potvrzení stávajícího stavu v území a uvedení jednotlivých výkresů územního plánu do vzájemného souladu.

Námítce uvedené pod bodem 2) se vyhovuje.

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu k veřejnému projednání nejsou již realizované inženýrské sítě na pozemcích p.č. 773/124, 773/225 a 773/285 v k.ú. Velké Popovice v zastavitelné ploše P10 zakresleny. Jedná se o chybu ve vyhotovení výkresu, která bude opravená a vyznačení inženýrských sítí bude doplněno. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, protože jde pouze o potvrzení stávajícího stavu v území.

Námítce uvedené pod bodem 3) se vyhovuje.

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu k veřejnému projednání je v hlavním výkrese komunikace mezi pozemky p.č. 773/172 a 773/285 v k.ú. Velké Popovice vyznačená (bílá barva pozemků). Vyznačení místní komunikace na předmětných pozemcích (žlutou plnou čarou) však chybí ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury. Jedná se o chybu ve vyhotovení výkresu, která bude opravená a komunikace bude ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury doplněná vyznačením žluté čárkované čáry, protože se jedná o návrh komunikace (komunikace zde není ještě realizována, pozemky jsou v katastru zapsány jako orná půda). Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, protože jde pouze o uvedení jednotlivých výkresů územního plánu do vzájemného souladu.

Inženýrské sítě mezi pozemky pozemcích p.č. 773/124, 773/225 a 773/285 v k.ú. Velké Popovice jsou zakresleny čárkovanou modrou čarou (voda) a čárkovanou hnědou čarou (kanalizace), protože se jedná o návrh sítí technické infrastruktury, jejich výstavba ještě není realizována. Výkres proto není třeba doplňovat.

Námítka uvedená pod bodem 4) se zamítá.

Odůvodnění:

Stavby místní komunikace a inženýrských sítí na pozemcích p.č. 773/158, 773/160, 773/162, 773/165, 773/227 v k.ú. Velké Popovice nebudou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro jejich uskutečnění, odejmout anebo omezit (vyvlastnit) z těchto důvodů:

Výstavba v zastavitelné ploše P10 již byla zahájena na základě předchozího Územního plánu obce Velké Popovice, některé úseky komunikací a inženýrských sítí již byly dokončeny, aniž by v předchozím územním plánu byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Tento institut obec nehodlá zavádět v této lokalitě ani nyní. A nejen v této lokalitě. Stavby dopravní a technické infrastruktury v žádné ze zastavitelných ploch vymezených v územním plánu nejsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby s právem vyvlastnění. Obec Velké Popovice podporuje rozvoj bydlení na svém území v rozsahu návrhu vymezených zastavitelných ploch, realizaci rozvojových záměrů pro bydlení však považuje především za soukromý zájem vlastníků pozemků v zastavitelných plochách a nehodlá zasahovat do jejich vlastnických práv a vstupovat do jejich majetkoprávních vztahů více, než je nezbytné z hlediska ochrany jiných veřejných zájmů, převažujících nad zájmem soukromým (např. veřejný zájem ochrany přírody a krajiny, lesních pozemků, zemědělského půdního fondu, z důvodu ochrany záležitostí republikového či nadmístního významu dle PÚR ČR či ZÚR SK, apod.). Je především v soukromém zájmu všech vlastníků pozemků v zastavitelných plochách, aby se na realizaci dopravní a technické infrastruktury potřebné k uskutečnění výstavby na jejich pozemcích dobrovolně dohodli bez toho, aby tuto dohodu musela suplovat obec vyvlastňováním pozemků některým z nich. Odebrání či omezení vlastnického práva obec považuje za krajní a výjimečný nástroj pro použitelný pouze ve zvlášť závažných a odůvodněných případech, kdy jde o potřebu zajištění veřejné infrastruktury nezbytné pro potřebu obce, kraje, či celorepublikového významu.

Nevyhovuje se ani požadavku podatele námítky na pozastavení pořizování územního plánu. S argumenty, že územní plán neodpovídá aktuální situaci v oblasti Větrova, a je třeba pečlivě prozkoumat detaily a přepracovat návrh územního plánu se zohledněním výše uvedených námitek nelze souhlasit. Z výše uvedeného rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění naopak vyplývá, že byly podrobně prověřeny, a bylo možné jim, kromě požadavku na vymezení veřejně prospěšných staveb, vyhovět pouze s několika nepodstatnými formálními úpravami, aniž by se návrh územního plánu musel přepracovávat.

36. Petr Stejskal, Křižíkova 23/48b, Praha 8 ze dne 27. 2. 2020

Věc: Podání námitek proti novému návrhu územního plánu v lokalitě obce Velké Popovice vydanému v prosinci 2019.

Vážený,

rád bych reagoval na projednávání nového návrhu územního plánu v lokalitě obce Velké Popovice a blízkém okolí. Jako vlastníka pozemků 773/74, 773/138, 773/160, 773/162, 773/164 a 773/166 v k.ú. Velké Popovice (LV 79) v lokalitě s označením P10 Větrov se mě tento nový návrh týká, a to ve velmi závažné míře. Stávající návrh územního plánu umísťuje na pozemky v mém vlastnictví a několik sousedních funkční plochu, označenou jako územní rezerva či návrh pro bydlení venkovské (BV), avšak bez odpovídající dopravní infrastruktury.

V novém návrhu územního plánu se však opět nevyskytuje žádná nově navrhovaná funkční plocha pro dopravní infrastrukturu a tím jsou někteří vlastníci pozemků, které se nacházejí ve středu této homogenní navrhované plochy BV bez možného budoucího napojení.

Jakožto dotčený vlastník se cítím být účastník dalších řízení a podávám tímto v souladu se zákonem následující námítky:

1. Umístění funkční plochy dopravní infrastruktury do výše zmiňované lokality - v rámci rozvoje obce a již stávající výstavby rodinných domů vyplývá, že tato lokalita si v návaznosti, nejen na narůstající počet obyvatel obce, ale také v návaznosti na prostupnost a dopravní obslužnost území žádá takovou funkční plochu, která bude tento rozvoj umožňovat a přirozeně funkčně i urbanisticky naváže na sousední části obce.
2. Snížení komfortu spojené se složitou dopravou do lokality by dále znamenalo, že místní obyvatelé bydlící jak v okolních rodinných domech, tak i ve vzdálenějších obytných zónách, se budou nadále potýkat se sníženým hygienickým komfortem (prašnost, hluk, zápach, emise z osobních a nákladních automobilů).
3. Snížení hodnoty pozemků a zasažení vlastnických práv - takto navržený územní plán naprosto zásadním způsobem ovlivňuje hodnotu výše zmíněných pozemků, a to v celém rozsahu. Účelem nového územního plánu by mělo být stanovení podmínek pro realizaci určité činnosti v daných plochách, případně ochrana veřejných zájmů jako jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví nebo civilizační, architektonické nebo urbanistické hodnoty. V tomto případě se však nejedná ani o jeden z těchto závažných důvodů. Pozemky dle tohoto návrhu územního plánu již bude možné velmi omezeně využít pro stavbu rodinných domů, ale také bude výrazně snížena pozemková renta. V případě, že bych jako vlastník měl v budoucnu záměr na pozemcích v rámci své podnikatelské činnosti vybudovat komplex rodinných domů a tyto následně prodat, dojde tím současně do zásahu práva na podnikání.

Na základě výše uvedeného žádám, aby bylo pořizování nového územního plánu pro obec Velké Popovice pozastaveno, a aby byly všechny dopady a jednotlivé detaily pečlivě přezkoumány a případně aby byla dokumentace přepracována se zohledněním výše uvedených námitek.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Úvod námítky je formulován zmatečně, není z něj zcela jasné, co jím podatel námítky míní, když tvrdí, že na jeho pozemcích a v okolí vymezuje územní plán územní rezervu či návrh pro bydlení venkovské (BV), avšak bez odpovídající dopravní infrastruktury. Pozemky ve vlastnictví podatele námítky leží v zastavitelné ploše P10, jsou vymezeny jako plochy se způsobem využití bydlení v rodinných domech – městské a v územním plánu je jejich dopravní napojení řešeno v souladu s platným územním rozhodnutím o umístění staveb dopravní technické infrastruktury č.j. 2888/1027/06 z roku 2007 prostřednictvím částečně již realizované, anebo navrhované místní komunikaci vedoucí v prostoru jeho pozemků středem plochy P10.

Není tedy pravdou, že vlastníci pozemků nacházejících se ve středu plochy P10 jsou bez možného budoucího napojení. Výstavbu rodinných domů včetně komunikace a inženýrských sítí lze v této ploše realizovat již od vydání Změny č. 1 územního plánu obce Velké Popovice v roce 2004, resp. již od roku 2007, kdy bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění staveb

dopravní a technické infrastruktury, mohlo být žádáno a stavební povolení a stavba zahájena, což se v tomto úseku komunikace a inženýrských sítí dosud nestalo. Není tedy vůbec na místě, aby podatel námitky nepravdivě argumentoval neřešenou dopravní obslužností plochy P10, sníženým hygienickým komfortem, snížením hodnoty pozemků a zasažením vlastnických práv, omezených možností výstavby rodinných domů, zásahem do práva podnikání, pokud by chtěl pozemky v rámci své podnikatelské činnosti prodat, apod.

Zastavitelná plocha je převzata z předchozího územního plánu, pozemky podatele jsou vymezeny jako plocha pro výstavbu rodinných domů, s platným územním rozhodnutím pro dopravní napojení z místní komunikace a pro inženýrské sítě. Lze si jen obtížně představit, že by územní plán mohl nabídnout ještě lepší podmínky pro využití jeho pozemků (dnes orné půdy).

K problematice dopravní technické infrastruktury podatel uplatnil i předchozí námitku č. 35, kde mu bylo převážně vyhověno a v odůvodnění byla vyvrácena jeho další tvrzení.

K námitce je přiložena příloha s návrhem funkční plochy dopravní infrastruktury v zastavitelné ploše P10. Ta znázorňuje zákres komunikace vedené od pozemků p.č. 773/179 a 773/180 dvěma větvemi zpruhovanými na pozemku 773/203 a navazující komunikace směrem k pozemkům p.č. 975/4 a 69/84. Tento návrh komunikace leží převážně v části plochy P10, pro kterou je stanovena podmínka zpracování územní studie, mimo bezprostřední dosah pozemků (sousedství) ve vlastnictví podatele námitky, není jím dotčena možnost dopravní obsluhy jeho pozemků z ulice Na Větrově.

Tento návrh komunikace je v souladu s platným územním rozhodnutím č.j. 2888/1027/06, kromě nejzápadnější části s dopravním připojením plochy P10 směrem do ulice Nová Lipová, které není v územním rozhodnutí obsaženo. Tento návrh je zároveň v této části v rozporu také s návrhem územního plánu, protože navrhuje komunikaci v ploše vymezené pro zeleň soukromou a vyhrazenou, kde je umístění komunikace nepřipustné (viz omezující podmínky využití plochy P10 z důvodu veřejného zájmu ochrany lesních pozemků). Podatelem navrhované vymezení komunikace proto není možné v územním plánu vymezit. Pro část plochy P10 je stanovena podmínka zpracování územní studie, ve které musí být prověřeny možnosti nového uspořádání v této části plochy právě s ohledem na nově vymezené dopravní napojení do ulice Nová Lipová, na vymezenou plochu zahrad, na nutnost vymezení veřejných prostranství min. v rozsahu požadavků dle § 7 vyhlášky č. 501/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto důvodu se komunikace v této části plochy nevymezují konkrétními plochami pro dopravní infrastrukturu.

Nevyhovuje se ani požadavku podatele námitky na pozastavení pořizování územního plánu. Z výše uvedeného rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění naopak vyplývá, že byly podrobně prověřeny, a bylo možné jim, kromě požadavku na vymezení veřejně prospěšných staveb, vyhovět pouze s několika nepodstatnými formálními úpravami, aniž by se návrh územního plánu musel přepracovávat.

37. Bryan Wilson, Phov 2, Soběhrdy ze dne 27. 2. 2020

Námitky dotčeného vlastníka k návrhu změny územního plánu obce Velké Popovice

Jako vlastník parcely č. 773/123, 773/177 a 773/77 v k. ú. Velké Popovice tímto podávám proti návrhu na změnu územního plánu obce Velké Popovice, na základě ustanovení §52

odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů tyto námítky.

1) Nesouhlasím s návrhem současného vedení, respektive prodloužením, pozemní komunikace „Na Dlaskově“ směrem do Větrova, a to v části, ve které je nově plánované prodloužení komunikace přes jižní část pozemku 773/206 a 773/123 a dále pokračuje přes část pozemku 773/122.

Odůvodnění:

Prodloužení ulice Na Dlaskově by mělo být vedeno v původním, přirozeném návrhu dále po pozemku 773/45 (tj. pod jižní hranicí pozemku 773/45 s pozemky 773/206, 771/123 a 773/122), který je ve vlastnictví Velkých Popovic. Neexistuje jediný důvod, proč by se od této trasy měla komunikace odchýlit a omezit tak vlastnická práva vlastníků dotčených pozemků.

Pozemek 773/45 je pro účel prodloužení pozemní komunikace zcela dostatečný. Je navíc již ve vlastnictví Velkých Popovic a nedochází tak k bezdůvodnému zásahu do listinou zaručeného práva vlastnictví. Jedná se navíc o řešení z ekonomického hlediska značně neefektivní, neboť pokud by došlo k schválení stávajícího návrhu, obec by byla povinna jednat s vlastníky o odkupu části dotčených pozemků, což přináší zbytečné dodatečné náklady na straně obce.

2) Nesouhlasím s odstraněním plánované komunikace na území Větrov, která je uvedena ve stávajícím územním plánu a byla dle ní provedena výstavba sítí a silnice a zkoulaudování 1. fáze rozvoje lokality (na pozemcích 773/147, 773/168, 773/172) a dále kolmá ulice (na pozemcích 773/124, 773/285, 773/225), která byla nadto předána obci. Pro upřesnění je myšlena plánovaná komunikace, která je ve stávajícím územním plánu vedena přes pozemky: 773/205, 773/180, 773/179, 773/78, 773/79, 773/80, 773/268, 773/275, 773/82, 773/203.

Odůvodnění:

Odstraněním plánované cesty z územního plánu obec ruší právo přístupu k pozemkům 773/117 a 773/77, což opět přináší zbytečné náklady. Pozemek byl zakoupen v dobré víře, že je k němu přístup dostatečně naplánován a registrován v platném územním plánu a katastru, což ostatně vyplývá i z věcného břemene cesty, chůze a jízdy na parcelách 773/180 a 773/205. Odstraněním cesty z územního plánu dojde ke zmaření investice do pozemku a k dramatickému poklesu jeho ceny.

Námítce uvedené pod bodem 1) se vyhovuje.

Odůvodnění:

V hlavním výkrese územního plánu je místní komunikace zakreslena v souladu se stavem v katastru nemovitostí, kde je pozemek p.č. 773/45 v k.ú. Velké Popovice ve vlastnictví obce Velké Popovice zapsán jako ostatní plocha/ostatní komunikace (bílou barvou). Ve výkrese konceptu dopravní infrastruktury by na tomto pozemku v souladu s legendou měla být vyznačena komunikace na tomto pozemku žlutou plnou čarou, ale tato žlutá čára je chybně zakreslena severněji. Jedná se pouze o chybu tisku, nikoliv o záměr vést komunikaci přes sousední pozemky p.č. 773/206, 771/123 a 773/122. Tato chyba v tisku bude opravena a čára bude vedena pozemkem p.č. 773/45 ve vlastnictví obce Velké Popovice.

Námítka uvedená pod bodem 2) se zamítá.

Odůvodnění:

V územním plánu nejsou „odstraněny“ žádné plánované komunikace. Pro všechny pozemky v zastavitelné P10 zajišťuje územní plán napojení na komunikace. Vyznačení komunikací se však liší podle toho, zda jsou již realizované či v území jinak napevno stabilizované, anebo je jejich konkrétní návrh třeba upřesnit na základě podrobnějšího prověření – územní studií. Proto jsou místní komunikace jako takové vyznačeny pouze v části, kde již jsou z velké části realizovány, tzn., v části plochy P10, pro kterou z tohoto důvodu není stanovena podmínka zpracování územní studie. V části pro kterou je tato podmínka stanovena a ve které doposud nebyla zahájena výstavba, ani vydáno stavební povolení pro stavby komunikací, konkrétní poloha komunikací vyznačena není, protože uspořádání této části plochy bude prověřeno a navrženo v územní studii. Proto jsou komunikace na pozemcích p.č. 773/147, 773/168, 773/172, 773/124, 773/285, 773/225 vyznačeny v hlavním výkrese bíle, ve výkrese koncepcce dopravní infrastruktury žlutou čarou – komunikace na nich už fyzicky existuje. Zatímco pozemky p.č. 773/205, 773/180, 773/179, 773/78, 773/79, 773/80, 773/268, 773/275, 773/82, 773/203 v k.ú. Velké Popovice jsou v územním plánu vyznačeny pouze kresbou katastrální mapy, protože na nich komunikace nebyla doposud realizována a nacházejí se převážně v části zastavitelné plochy P10 pro kterou je stanovena podmínka zpracování územní studie. Tyto pozemky jsou vyznačeny dle stávajícího stavu v katastru nemovitostí a překryty červenou šrafovou v území, kde jsou územním plánem navrhovány a vymezeny jako zastavitelná plocha se způsobem bydlení v rodinných domech – městské (BI), popř. zelenou šrafovou v části vymezené pro plochu zeleně soukromé a vyhrazené, zahrady (ZS). Všechny pozemky jsou dle katastru nemovitostí ornou půdou. Závazně zde vymezovat umístění místních komunikací a sítí technické infrastruktury za situace, kdy je zcela jisté, že musí dojít k přeparcelaci a změně uspořádání území (z důvodu nového vymezení dopravního napojení plochy přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 do ulice Nová Lipová a nového vymezení pásu zahrad okolo východní části plochy P10, z nutnosti vymezit plochy veřejných prostranství) by bylo kontraproduktivní, protože by neumožňovalo umístění staveb dopravní a technické infrastruktury jiným způsobem. Co se týká konkrétně možnosti napojení pozemků ve vlastnictví podatele námítky, tak ty se nacházejí v části plochy P10, pro kterou není přepsána územní studie, pro umístění komunikace na přilehlém pozemku p.č. 773/180 je stále platné územní rozhodnutí č.j. 2888/1027/06, takže územní plán výstavbu komunikace nijak neomezuje.

Z výše uvedených důvodů se sice námitce nevyhovuje a zakres místních komunikací na pozemcích p.č. 773/205, 773/180, 773/179, 773/78, 773/79, 773/80, 773/268, 773/275, 773/82, 773/203 v k.ú. Velké Popovice zůstává beze změny, to však nijak neomezuje výstavbu komunikace pro dopravní připojení pozemků ve vlastnictví podatele námítky. V plochách BI je obecně přípustné umísťování komunikací, aniž by musely být konkrétně v územním plánu zakresleny.

38. FINE DREAM, s.r.o., Přístavní 321/14, Praha 7 ze dne 25. 2. 2020

Připomínky k návrhu územního plánu Velké Popovice

Společnost FINE DREAM s.r.o., jako vlastník pozemků parc. č. 818, 116, 815, 80, 551/1, 537/3, 112/4, 112/2, 72/2, 72/1, 70/1, 96/2, 182, 69, 537/16, 183, 79/1 v katastrálním územní Lojovice v obci Velké Popovice, se seznámila s návrhem územního plánu Velké Popovice, a to v rozsahu, který byl zveřejněn Obcí Velké Popovice a prezentován v rámci veřejného projednání, jež se uskutečnilo dne 20. 02. 2020.

Společnost FINE DREAM s.r.o. (dále jen „FD“) si dovoluje formulovat následující připomínky k návrhu územního plánu Velké Popovice:

1. FD navrhuje změnu využití části pozemku parc. č. 70/1 (rozvojová lokalita L05) na OM (občanská vybavenost); nyní je celý pozemek zahrnut do kategorie SV, vlastník pozemku plánuje na západní polovině výstavbu komplexu pro seniory, který bude zahrnovat byty nebo ubytovací jednotky, společenské místnosti, jídelnu, kavárnu, prostory pro obchod a služby; FD navrhuje pro účely územního plánu pozemek parc. č. 70/1 rozdělit v severojižním směru na dvě poloviny (viz přiložený grafický návrh) s tím, že využití západní poloviny bude definováno způsobem, který umožní realizaci záměru vlastníka (zastavěná plocha max. 50 % a výška budov 12 m); realizací záměru vlastníka pozemku 70/1 ve spojení s přeložkou místní komunikace z pozemku parc. č. 864 na pozemek parc. č. 70/3 a doplnění této komunikace o chodník, podélná parkovací místa oddělená stromořadím a revitalizací hospodářských budov na pozemku parc. č. 3/3, dojde k vytvoření přirozeného lokálního centra, neboť komplex pro seniory je uvažován jako otevřený (zejména v rámci uvažovaných služeb plně přístupný veřejnosti); FD navrhuje východní část pozemku parc. č. 70/1 ponechat v kategorii SV;
2. FD nesouhlasí s definováním pozemku parc. č. 70/1 jako veřejného prostranství; charakter dané části obce a potřeby jejích obyvatel nevyžadují vytvoření takového veřejného prostranství; veřejné prostranství tohoto typu a velikosti nezapadá ani do historického kontextu, neboť daná část obce nebyla založena kolem centrální návsi, ale volně navazovala na Zámek Lojovice a jeho hospodářské zázemí, a to ve formě uliční zástavby lemující přístupové komunikace;
3. FD nesouhlasí se zřízením předkupního práva k pozemku parc. č. 70/1, pokud by takovéto právo vyplývalo nebo mohlo vyplývat ze zahrnutí pozemku do kategorie PP2, respektive definováním tohoto pozemku jako veřejného prostranství;
4. FD nesouhlasí s umístěním nové cesty (in situ ani v evidenci katastru nemovitostí neexistuje) přes pozemek parc. č. 112/2 (orná půda); nová cesta úhlopříčně přetíná pozemek parc. č. 112/2 využívaný jako pastvina, je zařazena mezi místní a účelové komunikace, přičemž nemá primárně plnit funkci cyklostezky nebo turistické cesty; daná mikro-lokalita je již v současné době obsluhována cestami situovanými na pozemcích parc. č. 830 a 819/2 a nevyžaduje umístění další komunikace.

Společnost FINE DREAM s.r.o. žádá o zohlednění výše uvedených návrhů a připomínek v návrhu územního plánu Velké Popovice.

Námítka uvedená pod bodem 1. se zamítá.

Odůvodnění:

V námitce navrhuje podatel rozdělit zastavitelnou plochu L05 v Lojovicích na dvě části s tím, že jedna její část (západní) bude změněna na plochu s rozdílným způsobem využití OM plochy občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední, druhá část by zůstala vymezená jako plocha SV smíšená obytná – venkovská. V tomto se podatel námitky nevyhovuje a celá zastavitelná plocha L05 zůstává vymezená jako plocha SV smíšená obytná – venkovská. Podmínky využití v těchto plochách umožňují umístění záměru popsaného v námitce, tzn., bydlení pro seniory ve spojení se souvisejícími službami aniž by se musel měnit způsob využití v této ploše. Ve věci stanovení maximální zastavěné plochy v rozsahu 50% v části plochy L05, pro kterou podatel námitky navrhuje změnu způsobu

využití na OM se rovněž nevyhovuje. Pro plochy SV, je stanovena maximální zastavěná plocha pozemků včetně doprovodných staveb 30%, což odpovídá více venkovskému charakteru těchto ploch. To platí i pro část obce Lojovice, která má výrazně venkovský charakter, a proto není z hlediska urbanistické koncepce a kompozice vhodná sem vnášet výrazně hustější novou zástavbu. Maximální výška budov 12 m požadovaná v námitce je již v plochách SV stanovena.

Námitkám uvedeným pod body 2. a 3. se vyhovuje.

Odůvodnění:

Zastavitelná plocha L05 vymezená na pozemku p.č. 70/1 v k.ú. Lojovice je celá vymezená jako plocha s rozdílným způsobem využití SV plochy smíšené obytné – venkovské. Chybný zakres veřejného prostranství v této ploše ve výkrese veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření bude opraven a rovněž bude opraven údaj zahrnující pozemek p.č. 70/1 do výčtu pozemků pro veřejné prostranství PP2. Od počátku je s veřejným prostranstvím v této lokalitě uvažováno pouze v návaznosti na silnici, mimo plochu L05, pouze na pozemcích p.č. 868, části p.č. 3/1 a části p.č. 3/3 v k.ú. Lojovice, jak to vždy bylo správně zobrazeno v hlavním výkrese. Nejedná se tedy o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, ale o opravu nesouladu výkresů a textové části územního plánu.

Námitce uvedené pod bodem 4. se vyhovuje.

Odůvodnění:

Na základě prověření námitky bylo zjištěno, že příčná cesta přes pole na p.č. 112/2 v k.ú. Lojovice skutečně neexistuje. Proto bude ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury, kde je vyznačená, zrušena. Pozemky p.č. 830 a 819/2 v k.ú. Lojovice jsou dle katastru nemovitostí ostatními plochami/ostatními komunikacemi a jsou takto správně zakresleny v hlavním výkrese, budou proto jako stávající cesty žlutě doplněny také do výkresu koncepce dopravní infrastruktury. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, ale pouze do uvedení jeho souladu do stavu dle údajů v katastru nemovitostí a dle skutečného využití území.

39. Martin Vacek, Dubová 384, Sulice ze dne 27. 2. 2020

Námitky dotčeného vlastníka k návrhu změny územního plánu obce Velké Popovice

Jsem vlastníkem parcely č. 773/176 v k. ú. Velké Popovice [7793421. Na základě vlastnických práv k výše uvedené nemovitosti podávám proti předmětnému návrhu změn územního plánu obce Velké Popovice, na základě ustanovení §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, následující námitky.

1) Nesouhlasím s odstraněním plánované komunikace na území Větrov, která je uvedena ve stávajícím územním plánu a byla dle ní provedena výstavba sítí a silnice a zkolaudování 1. fáze rozvoje lokality (na pozemcích 773/147, 773/168, 773/172) a dále kolmá ulice (na pozemcích 773/124, 773/285, 773/225), která byla nadto předána obci. Pro upřesnění je myšlena plánovaná komunikace, která je ve stávajícím územním plánu vedena přes pozemky: 773/205, 773/180, 773/179, 773/78, 773/79, 773/80, 773/268, 773/275, 773/82, 773/203.

Odůvodnění:

Odstraněním plánované cesty z územního plánu obec vědomě zruší právo nutné cesty k mému (a dalším) pozemkům. Obec si je vědoma, že přestože můj pozemek 773/176 sousedí s ulicí Nová Lipová, tak z této ulice je nepřístupný z důvodu existence lipové aleje se statutem Chráněného krajinného prvku. Pozemek jsem koupil v dobré víře, že je k němu přístup dostatečně naplánován a registrován v platném územním plánu a katastru, což ostatně vyplývá i z věcného břemene cesty, chůze a jízdy na parcelách 773/179 a 773/205. Odstraněním cesty z územního plánu dojde ke zmaření investice do pozemku a k dramatickému poklesu jeho ceny.

2) Nesouhlasím návrhem na stabilizaci stávajících pěších propojení P4 a P5 v pěším profilu.

Odůvodnění:

Obě sousední lokality Nová Lipová i Větrov mají zjevně zcela přirozené potřeby provozu vycházejícího z množství rodinných domů v okolí a ani v jedné lokalitě není důvod zvažovat pěší profil. Je zcela zjevné, že současný sdílený prostor s motorovou dopravou je dostačující. Případné omezení rychlosti motorových vozidel je možné řešit příslušnou dopravní značkou.

3) Žádám, aby do územního plánu bylo doplněno územní rozhodnutí a doplněna technická a dopravní infrastruktura dle platného rozhodnutí stavby č.j.: 2888/1027/06 a žádám, aby byly jako komunikace správně označeny pozemky 975/3, 975/4 a 69/84.

Odůvodnění:

Stávající stav, platná rozhodnutí a platný územní plán musí být respektovány.

Námítka uvedená pod bodem 1) se zamítá.

Odůvodnění:

V územním plánu nejsou „odstraněny“ žádné plánované komunikace. Pro všechny pozemky v zastavitelné P10 zajišťuje územní plán napojení na komunikace. Vyznačení komunikací se však liší podle toho, zda jsou již realizované či v území jinak napevno stabilizované, anebo je jejich konkrétní návrh třeba upřesnit na základě podrobnějšího prověření – územní studií. Proto jsou místní komunikace jako takové vyznačeny pouze v části, kde již jsou z velké části realizovány, tzn., v části plochy P10, pro kterou z tohoto důvodu není stanovena podmínka zpracování územní studie. V části pro kterou je tato podmínka stanovena a ve které doposud nebyla zahájena výstavba, ani vydáno stavební povolení pro stavby komunikací, konkrétní poloha komunikací vyznačena není, protože uspořádání této části plochy bude prověřeno a navrženo v územní studii. Proto jsou komunikace na pozemcích p.č. 773/147, 773/168, 773/172, 773/124, 773/285, 773/225 vyznačeny v (v hlavním výkrese bíle, ve výkrese konceptu dopravní infrastruktury žlutou čarou) – komunikace na nich už fyzicky existuje. Zatímco pozemky p.č. 773/205, 773/180, 773/179, 773/78, 773/79, 773/80, 773/268, 773/275, 773/82, 773/203 v k.ú. Velké Popovice jsou v územním plánu vyznačeny pouze kresbou katastrální mapy, protože na nich komunikace nebyla doposud realizována a nacházejí se převážně v části zastavitelné plochy P10 pro kterou je stanovena podmínka zpracování územní studie. Tyto pozemky jsou vyznačeny dle stávajícího stavu dle katastru nemovitostí a překryty červenou šrafovou v území, kde jsou územním plánem navrhovány a vymezeny jako zastavitelná plocha se způsobem bydlení v rodinných domech – městské (BI), popř. zelenou šrafovou v části vymezené pro plochu zeleně soukromé a vyhrazené, zahrady (ZS). Všechny pozemky jsou dle katastru nemovitostí ornou půdou. Závazně zde vymezovat umístění místních komunikací a sítí technické infrastruktury za situace, kdy je zcela jisté, že musí dojít k přeparcelaci a změně uspořádání území (z důvodu nového vymezení dopravního

nápojení plochy přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 do ulice Nová Lipová a nového vymezení pásu zahrad okolo východní části plochy P10, nutno zde vymezit plochy veřejné zeleně) by bylo kontraproduktivní, protože by neumožňovalo umístění staveb jiným způsobem. Co se týká konkrétně možnosti napojení pozemků ve vlastnictví podatele námítky, tak ty se nacházejí v části plochy P10, pro kterou není přepsána územní studie, pro umístění komunikace na přilehlém pozemku p.č.773/180 je stále platné územní rozhodnutí č.j. 2888/1027/06, takže územní plán zde výstavbu komunikace nijak neomezuje.

Z výše uvedených důvodů se sice námitce nevyhovuje a zákres místních komunikací na pozemcích p.č. 773/205, 773/180, 773/179, 773/78, 773/79, 773/80, 773/268, 773/275, 773/82, 773/203 v k.ú. Velké Popovice zůstává beze změny, to však nijak neomezuje výstavbu komunikace pro dopravní připojení pozemků ve vlastnictví podatele námítky. V plochách BI je obecně přípustné umísťování komunikací, aniž by musely být konkrétně v územním plánu zakresleny.

Námítka uvedená pod bodem 2) se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel námítky je vlastníkem pozemku v zastavitelné ploše P10. Pěší propojení P04 je navrženo mimo zastavitelnou plochu P10, pro pěší propojení v prostoru ulice Nová Lipová, nedotýká se tedy vlastníků pozemků v této ploše.

Pěší propojení jsou v územním plánu navržena v místech, která jsou na území obce považována za důležitá k zajištění pěší průchodnosti územím obce. Nejsou vymezena koridorem na konkrétních pozemcích, ale vyznačena směrově, protože důležité není, na kterém konkrétní pozemku přesně má být pěší průchod zachován či vytvořen (v měřítku územního plánu to ani není možné), ale odkud a kam má být směřován. Pěší propojení P05 je v územním plánu navrženo pro pěší propojení z prostoru ulice Nová Lipová do lipové aleje, v logické poloze v přímé návaznosti na komunikaci směrem k Radosti a na veřejných pozemcích ve vlastnictví obce. Jedná se o prostor, ve kterém se v sousedství přes lipovou alej nachází pozemek p.č. 773/176 v k. ú. Velké Popovice ve vlastnictví podatele námítky

Z výše uvedených důvodů zůstává návrh pěších propojení v územním plánu vymezen beze změny. Možnost využití pozemku p.č. 773/176 v k. ú. Velké Popovice ve vlastnictví podatele námítky pro výstavbu rodinného domu tím není dotčena nebo omezena. Z důvodu vyloučení pochybnosti bude šipka znázorňující směr průchodu P05 zkrácena a ukončena mimo pozemek p.č. 773/176.

Námítka uvedená pod bodem 3) se zamítá.

Odůvodnění:

Pro všechny pozemky v zastavitelné P10 zajišťuje územní plán možnost napojení na komunikace a sítě technické infrastruktury. Vyznačení komunikací a inženýrských sítí se však liší právě podle toho, zda jsou již realizované (dokončené, zkolaudované) či v území jinak napevno stabilizované (územním rozhodnutím o umístění stavby č.j. 2888/1027/06), anebo je jejich konkrétní návrh třeba upřesnit na základě podrobnějšího prověření – územní studií (odlišně oproti územnímu rozhodnutí o umístění stavby č.j. 2888/1027/06). Viz odůvodnění rozhodnutí o námitce pod bodem 1).

Co se týká konkrétně možnosti napojení pozemku ve vlastnictví podatele námítky, tak ten se nachází v části plochy P10, pro kterou není přepsána územní studie, pro umístění komunikace na přilehlém pozemku p.č.773/179 je stále platné územní rozhodnutí č.j.

2888/1027/06, takže územní plán výstavbu komunikace a technické infrastruktury v tomto úseku nijak neomezuje.

Z výše uvedených důvodů se sice námitce nevyhovuje a zakres dopravní a technické infrastruktury nebude proveden zcela dle územního rozhodnutí č.j. 2888/1027/06, to však nijak neomezuje jejich výstavbu a výstavbu rodinného domu na pozemku 773/176 v k. ú. Velké Popovice ve vlastnictví podatele námítky. Ten je vymezen v ploše bydlení v rodinných domech – příměstské BI, ve které je obecně přípustné umisťování komunikací, aniž by musely být konkrétně vymezeny/zakresleny v územním plánu.

Části námítky, kterou je požadováno aby pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 v k.ú. Velké Popovice byly označeny jako komunikace, je již v územním plánu vyhověno, tyto pozemky jsou vyznačeny jako komunikace.

40. Savanon SE, V Jámě 1371/4, Praha 1 ze dne 27. 2. 2020

Věc: Námitka k obecní vyhlášce o veřejných plochách v k.ú. Velké Popovice

Vážený,

jako vlastník pozemků p.č. 773/147, 168, 172 nesouhlasíme se začleněním těchto do veřejných ploch a proto podáváme námitku k veřejné vyhlášce.

Důvody:

Neprojednání dané vyhlášky s dotčenou osobou vlastníkem pozemků.

Pozemky jsou komunikací, která slouží přilehlým pozemkům. Na parcelách probíhá zástavba RD tudíž velmi často v prostoru komunikace musí parkovat stavební stroje a vozidla obsluhy, protože nemohou parkovat na stavebních pozemcích, které nejsou při výstavbě způsobilé. Jakékoliv plánované zpoplatnění stání na předmětných pozemcích je účelovým znesnadněním výstavby pro jednotlivé stavebníky.

Závěr: Žádáme o vyjmutí pozemků p.č. 773/147, 168, 172 z veřejné plochy.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění.

Pozemky ve vlastnictví podatele námítky p.č. 773/147, 773/168 a 773/172 v k.ú. Velké Popovice jsou v územním plánu vymezeny jako komunikace (v hlavním výkrese bílá barva, ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury žlutá barva), přestože jsou v katastru nemovitostí doposud zapsány jako zemědělská půda (orná půda). A to z toho důvodu, že zde komunikace již fyzicky existuje a jedná se o hlavní příjezdovou komunikaci do lokality Větrov, zastavitelné plochy P10. Komunikace, jak uvádí i podatel námítky skutečně slouží pro dopravní obsluhu v této lokalitě pro přilehlé pozemky na nichž již jsou postaveny rodinné domy (např. na p.č. 1328, 1351), popř. rozestavěné rodinné domy (např. na p.č. 773/170, 773/171/, 773/148, 773/149) anebo dosud zastavěny nejsou, ale jsou určeny územním plánem pro zastavění rodinnými domy. Komunikace zde byla realizována na základě územního rozhodnutí a stavebního povolení a jiný způsob využití těchto pozemků proto nepřichází v úvahu.

Toto vymezení nebrání během výstavby parkování stavebním strojům nebo vozidlům obsluhy. Žádné „plánované zpoplatnění stání na předmětných pozemcích“ územní plán neřeší ani nemůže řešit, a už vůbec není tímto způsobem vymezení pozemků účelovým znesnadněním výstavby v této lokalitě. Naopak vymezení pozemků jako komunikace

zajišťuje všem vlastníkům pozemků v této lokalitě možnost dopravního připojení na tuto komunikaci.

Namítané neprojednání s dotčenou osobou – vlastníkem pozemků není na místě. Návrh územního plánu není projednáván jednotlivě s vlastníky pozemků v řešeném území, ale v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona byl projednáván podle § 50 stavebního zákona (veřejnou vyhláškou byl návrh územního plánu oznámen, každý k němu mohl ve stanovené lhůtě uplatnit připomínky) a podle § 52 stavebního zákona (v řízení o návrhu s veřejným projednáním, kdy opět každý k němu mohl ve stanovené lhůtě uplatnit připomínky a dotčené osoby námítky). Podrobněji viz kapitolu 1. Postup při pořízení územního plánu tohoto odůvodnění.

41. Savanon SE, V Jámě 1371/4, Praha 1 ze dne 27. 2. 2020

Věc: Námitky podatele - nositele pravomocného územního rozhodnutí č.j. 2888/1027/06 k návrhu změny územního plánu obce Velké Popovice pro lokalitu Na Větrově P 10.

Podatel podává níže uvedené námitky k návrhu změn územního plánu obce Velké Popovice, na základě ustanovení §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Námitky:

1) Územní studie ÚS2 Velké Popovice - západ plocha P10

Žádost:

Podatel žádá o celé odstranění požadavku na územní studii ÚS2 Velké Popovice - západ tím dotčené plochy P10.

Odůvodnění:

Vzhledem k probíhající výstavbě v dotčeném území a k existenci platného územního rozhodnutí o umístění stavby - Technická vybavenost Velké Popovice lokalita Na Větrově, č.j.: 2888/1027/06, striktně žádá o jeho dodržení. Vztah mezi majiteli pozemku v lokalitě Na Větrově P10 se vyvíjí vzhledem k financování výstavby potažmo k realizaci technické vybavenosti lokality. Stav uváděný na projednání návrhu ÚP p. Ing. Arch. Kaplanem není aktuální.

2) Dílčí změna územního rozhodnutí o umístění stavby, viz. č.j.: 00657/16/ SU/Hy a GP 1671-184/2014

Žádost:

Podatel žádá o zpracování GP 1671-184/2014, schváleného radou obce Velké Popovice 06.11 2015 právě za účelem 2. přístupu do lokality do návrhu ÚP. Obec Velké Popovice před vyhotovením uvedeného GP oddělila pozemek p.č. 975/4, aby mohlo dojít k 2. prostupu do lokality na bázi uvedené dílčí změny ÚR.

Odůvodnění:

Toto řešení bylo v r. 2014 navrženo obcí Velké Popovice a v r.2016 schváleno jako dílčí změna územního rozhodnutí s tím, že uvedené je zařazeno v připomínkách probíhající změny ÚP od roku 2017. Současný zakreslený navrhovaný stav neodpovídá skutečnosti.

3) Nová Lipová stabilizace stávajících pěších propojení P4 a P5 v pěším profilu Žádost:

Podatel žádá o zrušení návrhu P4 a P5 jako nadbytečného a zavádějícího.

Odůvodnění:

Obě sousedící lokality Nová Lipová i Větrov mají zjevně zcela přirozené potřeby provozu vycházejícího z množství rodinných domů v okolí a ani v jedné lokalitě není důvod zvažovat pěší profil. Je zcela zjevné, že současný sdílený prostor s motorovou dopravou je dostačující. Případné omezení rychlosti motorových vozidel je možné řešit příslušnou omezující dopravní značkou.

4) Průchody pro pěší z Nové Lipové a Větrova

Podatel žádá o zohlednění koridorů pro pěší v platném územním rozhodnutí o umístění stavby - Technická vybavenost Velké Popovice - lokalita Na Větrově, č.j.: 2888/1027/06. Odůvodnění:

V platném územním rozhodnutí o umístění stavby - Technická vybavenost Velké Popovice - lokalita Na Větrově, č.j.: 2888/1027/06 jsou koridory pro uložení VN mezi pozemky p.č. 773/78,79 a pozemky p.č. 773/81,82 nebo p.č. 773/82,83 nebo již oddělený pozemek p.č. 773/263, které lze využít jako prostupy pro pěší.

5) Doplnění pravomocného územního rozhodnutí č.j. 2888/1027/06 a doplnění obecních komunikací na pozemcích p.č. 975/3, 975/4 a 69/84

Podatel žádá, aby do návrhu územního plánu bylo správně doplněno pravomocné územní rozhodnutí a doplněna technická a dopravní infrastruktura dle platného rozhodnutí stavby č.j.: 2888/1027/06 a dále žádá, aby byly jako komunikace správně označeny obecní pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84.

Odůvodnění:

Uvedené bylo v rámci přípravy ÚP v r. 2017 schváleno s tím, že možnost propojení lokalit Nová Lipová a Větrov přes obecní pozemek komunikace p.č. 975/4 je přípustné po zapracování do územního plánu.

6) Soukromá a vyhrazená zeleň ZS

Žádám o zrušení plánované plochy zeleně ZS a převedení plochy do statutu BI.

Odůvodnění:

Uvedený požadavek byl již v minulosti akceptován bez námitek.

Příloha:

1) GP 1671-184/2014

Výše uvedené požadavky jsou v souladu s platným územním rozhodnutím a následnými uváděnými schválenými dokumenty. Výše uvedené respektuje pravomocné územní rozhodnutí a je nejjednodušším a nejekonomičtějším řešením stávající situace pro zúčastněné a především pro obec Velké Popovice.

Prezentace návrhu změn územního plánu naprosto jednoznačně deklaruje absenci relevantních podkladů.

Z výše uvedeného dále naprosto jednoznačně vyplývá, že nové územní rozhodnutí nebo jakákoliv územní studie jsou nadbytečné, nerespektují daný pravomocný stav a účelově poškozují ekonomiku dotčených.

Podavatel i ostatní dotčení jsou s uvedeným v souladu a věří, že se tak stalo pouze nedopatřením.

Námítka uvedená pod bodem 1) se zamítá.

Odůvodnění:

Podmínka zpracování územní studie ÚS2 – Velké Popovice – západ, stanovená pro část zastavitelné plochy P10 zůstane v územním plánu stanovená. Tato územní studie je stanovená pro část plochy P10, ve které ještě nebyla zahájena výstavba, přestože je

západní část území nynější zastavitelné plochy P10 vymezená v územně plánovací dokumentaci (Územním plánu obce Velké Popovice, resp. jeho změnou č. 1, která nabyla účinnosti 5.1. 2005) již od roku 2007 a územní rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury již vydané už od roku 2007 (viz v námitce zmíněné územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. 2888/1027/06 ze dne 13. 11. 2007) a je stále platné. Stavební povolení pro realizaci staveb dopravní ani technické infrastruktury zde vydané není, nebylo o něj požádáno, ani zde neprobíhá výstavba rodinných domů. Výstavba v současné době probíhá pouze v části zastavitelné plochy P10, pro kterou podmínka zpracování územní studie stanovená není, protože na rozdíl od části, plochy, kde územní studie předepsána je, jsou tu stavby dopravní a technické infrastruktury již z velké části realizovány a postupně probíhá výstavba rodinných domů. Důvodem pro stanovení podmínky zpracování územní studie je mimo jiné nutnost prověření nového dopravního napojení plochy P10 z ulice Nová Lipová (a s tím souvisejících změn dopravní obslužnosti a umístění sítí technické infrastruktury uvnitř plochy), změn stávající parcelace (část zastavitelné plochy musela být z důvodu veřejného zájmu ochrany lesa vymezena jako plocha ZS – zeleň soukromá a vyhrazená, zahrady), včetně vymezení veřejných prostranství minimálně v rozsahu dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Pozemky ve vlastnictví podatele námítky p.č. p.č. 773/147, 773/168 a 773/172 v k.ú. Velké Popovice nejsou stanovením podmínky zpracování územní studie nijak dotčeny, protože se nacházejí v části zastavitelné plochy P10, pro kterou tato podmínka stanovená není. Komunikace a inženýrské sítě jsou na jeho pozemcích již dokončené a zkolaudované v souladu s územním rozhodnutím č.j. 2888/1027/06, jehož respektování se podatel domáhá. Toto územní rozhodnutí bylo dle informace poskytnuté stavebním úřadem ve Velkých Popovicích vydáno pro společnost Borek s.r.o., nikoliv pro podatele námítky.

Námítka uvedená pod bodem 2) se zamítá.

Odůvodnění:

Geometrickým plánem GP1671-184/2014 je v nejzápadnější části zastavitelné plochy P10 navrženo dělení pozemků, kterým je mimo jiné vymezen nový pozemek p.č. 773/284 v k.ú. Velké Popovice a upraveny hranice dalších sousedních pozemků. Tento GP, resp. nový stav z něho vyplývající, dosud není zapsán v katastru nemovitostí.

Pozemky řešené předmětným GP se nachází v zastavitelné ploše P10 vymezené pro bydlení v rodinných domech BI, částečně i pro zahrady ZS v části, pro kterou je územním plánem stanovena podmínka zpracování územní studie. V této části zastavitelné plochy P10 je v územním plánu znázorněna kresba dle katastrální mapy, která je v celé této části plochy P10 překryta vyznačením stanoveného způsobu využití, tedy buď červenou šrafovou – plochy BI, anebo zelenou šrafovou – plochy ZS. Jako komunikace zde nejsou znázorněny ani komunikace, pro které již bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. 2888/1027/06 z roku 2006 (avšak v této části plochy P10 dosud nebyly realizovány), či pro ně již byly odděleny pozemky v katastru nemovitostí. A to z toho důvodu, že zde s jistotou musí dojít přeparcelaci stávajících pozemků uvnitř plochy P10 (mimo jiné právě i kvůli navrhovanému dopravnímu propojení této západní části lokality přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 v k.ú. Velké Popovice, dále kvůli novému vymezení části plochy P10 jako zahrady ZS, či z důvodu nutnosti vymezení v ploše P10 veřejná prostranství v rozsahu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších

předpisů). Přitom nelze předvídat, zda uspořádání pozemků bude možné realizovat podle tohoto 6 let starého geometrického plánu. Z tohoto důvodu zůstane tato část zastavitelné plochy P10 vymezená beze změny a nebude se zde návrh znázorňovat dělení pozemků dle předmětného GP. Konkrétní návrh uspořádání této části plochy P10 bude prověřen územní studií.

Vzhledem k tomu, že podatel námítky vlastní pozemky ve východní části plochy P10, zcela mimo území pozemků řešených v předmětném GP, pak se ho skutečnost, že tento GP není v územním plánu zakreslen, vůbec nedotýká. Navíc uplatňuje protichůdné požadavky – požaduje striktní dodržení územního rozhodnutí č.j. 2888/1027/06 a zároveň zakres GP, ve kterém je navrženo jiné dělení pozemků, neodpovídající územnímu rozhodnutí.

Námítka uvedená pod bodem 3) se zamítá.

Odůvodnění:

Pěší propojení P04 je navrženo mimo zastavitelnou plochu P10, pro pěší propojení v prostoru ulice Nová Lipová, nedotýká se tedy vlastníků pozemků v zastavitelné ploše P10.

Pěší propojení jsou v územním plánu navržena v místech, která jsou na území obce považována za důležitá k zajištění pěší průchodnosti územím obce. Nejsou vymezena koridorem na konkrétních pozemcích, ale vyznačena směrově, protože důležité není, na kterém konkrétní pozemku přesně má být pěší průchod zachován či vytvořen (v měřítku územního plánu to ani není možné), ale odkud a kam má být směřován. Pěší propojení P05 je v územním plánu navrženo pro pěší propojení z prostoru ulice Nová Lipová do lipové aleje, v logické poloze v přímé návaznosti na komunikaci směrem k Radosti a na veřejných pozemcích ve vlastnictví obce.

Z výše uvedených důvodů zůstává návrh pěších propojení P04 i P05 v územním plánu vymezen beze změny. Využití pozemků ve vlastnictví podatele námítky tímto není nijak dotčeno. Jeho pozemky se nacházejí ve vzdálenosti více než 500 m od pěšího propojení P04 a více než 200 m od pěšího propojení P05.

Námítka pod uvedená bodem 4) se zamítá.

Odůvodnění:

V územním plánu nebudou vymezeny žádné koridory pro pěší uvnitř zastavitelné plochy P10. To nevylučuje možnost realizace pěších cest na pozemcích určených v územním rozhodnutí o umístění stavby č.j. 2888/1027 dle návrhu podatele námítky. V plochách s rozdílným způsobem využití BI – plochy pro bydlení v rodinných domech – příměstské je přípustné umísťování pěších cest prakticky kdekoliv, není je třeba vymezovat na konkrétních pozemcích.

Námítka uvedená pod bodem 5) se zamítá.

Odůvodnění:

Pro všechny pozemky v zastavitelné P10 zajišťuje územní plán možnost napojení na komunikace a sítě technické infrastruktury. Vyznačení komunikací a inženýrských sítí se však liší právě podle toho, zda jsou již realizované (dokončené, zkolaudované) či v území jinak napevno stabilizované (územním rozhodnutím o umístění stavby č.j. 2888/1027/06), anebo je jejich konkrétní návrh třeba upřesnit na základě podrobnějšího prověření – územní studií (odlišně oproti územnímu rozhodnutí o umístění stavby č.j. 2888/1027/06). Proto jsou místní komunikace jako takové vyznačeny pouze v části plochy P10, kde již jsou z velké části

dokončeny. V části pro kterou je v územním plánu stanovena podmínka zpracování územní studie, a ve které doposud nebyla zahájena výstavba, ani vydáno stavební povolení pro stavby komunikací a technické infrastruktury, konkrétní poloha komunikací vyznačena není, protože uspořádání této části plochy musí být prověřeno a navrženo v územní studii. Proto jsou některé komunikace vyznačeny v hlavním výkrese bíle a ve výkrese koncepcce dopravní infrastruktury žlutou plnou čarou – komunikace na nich už fyzicky existuje, další pozemky bílou barvou a ve výkrese koncepcce dopravní infrastruktury žlutou přerušovanou čarou – komunikace zde ještě není realizována, ale s jistotou lze potvrdit její umístění podle územního rozhodnutí č.j. 2888/1027. V dalších částech plochy jsou pozemky vyznačeny pouze kresbou katastrální mapy, protože na nich komunikace nebyla doposud realizována a nacházejí se převážně v části zastavitelné plochy P10 pro kterou je stanovena podmínka zpracování územní studie. Tyto pozemky jsou vyznačeny dle stávajícího stavu v katastru nemovitostí a překryty červenou šrafovou v území, kde jsou územním plánem navrhovány a vymezeny jako zastavitelná plocha se způsobem bydlení v rodinných domech – městské (BI), popř. zelenou šrafovou v části vymezené pro plochu zeleně soukromé a vyhrazené, zahrady (ZS). Všechny tyto pozemky jsou dle katastru nemovitostí ornou půdou. Závazně zde vymezovat umístění místních komunikací a sítí technické infrastruktury dle zmiňovaného územního rozhodnutí za situace, kdy je zcela jisté, že musí dojít k přeparcelaci a změně uspořádání území (z důvodu nového vymezení dopravního napojení plochy přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 do ulice Nová Lipová a nového vymezení pásu zahrad okolo východní části plochy P10, anebo z důvodu nutnosti vymezení veřejných prostranství) by bylo kontraproduktivní, protože by neumožňovalo umístění staveb dopravní a technické infrastruktury jiným způsobem.

Tímto nijak není dotčen způsob využití pozemků ve vlastnictví podatele námítky, protože komunikace a inženýrské sítě na jeho pozemcích jsou již realizovány a zkolaudovány.

Části námítky, kterou je požadováno označení pozemků p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 v k.ú. Velké Popovice jako komunikací je již v územním plánu vyhověno, tyto pozemky jsou vyznačeny jako komunikace.

Námítka uvedená pod bodem 6) se zamítá.

Odůvodnění:

Vymezením pásu zahrad (plochy ZS) podél jihovýchodní hranice zastavitelné plochy P10 není nijak dotčen způsob využití pozemků ve vlastnictví podatele námítky, protože jeho pozemky leží zcela mimo část plochy P10 vymezenou pro zahrady ZS, a jsou na nich již realizovány a zkolaudovány stavby komunikace a inženýrských sítí.

V územním plánu tato plocha ZS vymezena na základě výsledků projednání návrhu územního plánu podle § 50 stavebního zákona. Původně byla převážná část této plochy vymezená pro bydlení BI, avšak z důvodu nesouhlasu dotčených orgánů státní správy lesa, ochrany přírody a ochrany zemědělského půdního fondu musel být tento způsob využití změněn na zahrady.

Z těchto důvodů není možné námítce vyhovět a plocha zeleně soukromé a vyhrazené ZS zůstane v zastavitelné ploše P10 vymezena beze změny.

Dotčený pozemek: parc. č. 512/30, k.ú. Mokřany u Velkých Popovic, obec Velké Popovice, zapsaný v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, na LV 1155 (dále jen „Pozemek“)

Území dotčené námitkami: Území vymezené primárně Pozemkem a dalšími přilehlými pozemky, případně dále dle textu.

Námitky vlastníků Pozemku proti návrhu Územního plánu obce Velké Popovice ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona

Vážení,

dovolujeme si Vám předložit námitky vztahující se k návrhu Územního plánu obce Velké Popovice (dále jen „Územní plán“).

I. Úvod

Návrh Územního plánu byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup - na internetové adrese www.velkepopovice.cz v sekci Titulní stránka > Obec > Důležité rozvojové dokumenty > Územní plán

<http://www.velkepopovice.cz/oznameni-o-verejnem-projednani-navrhu-uzemniho-planu-obce-velkepopovice/ds-1109/p1=3076>

V návaznosti na veřejnou vyhlášku č.j. 00064/20/ST ze dne 7. 1. 2020 proběhlo dne 20. 2. 2020 veřejné projednání návrhu Územního plánu. Lhůta pro uplatnění námitek činí sedm (7) dnů od veřejného projednání, tj. do 27. 2. 2020.

2. Námitky

2.1. V návrhu Územního plánu je pro celou plochu Pozemku navrženo zařazení do funkční plochy NZo. Fakticky tím dochází ke změně funkčního využití jižní části Pozemku, která je dnes vedena jako zastavitelná plocha pro bydlení a nově se má jednat o funkční využití Nzo - plocha zemědělská orná půda, tedy nezastavěné území, kde lze realizovat pouze stavby dle § 18 odst. 5 zákona Č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). S tímto Vlastníci zásadně nesouhlasí a uplatňují tímto svou námitku.

Odůvodnění:

2.1.1. Výše uvedenou změnou funkční plochy, resp. funkčního využití Pozemku (jeho části), oproti dosavadnímu územnímu plánu, by došlo k významnému znehodnocení Pozemku a zmaření již vynaložených finančních, osobních i časových vkladů vlastníků Pozemku do jeho rozvoje.

Vlastníci dlouhodobě plánují realizovat citlivou výstavbu na jižní části Pozemku v souladu se stávajícím územním plánem, koncepcí uspořádání a rozvoje území.

O tom svědčí i skutečnost, že vlastníci již přes rok řeší rozvoj Pozemku, který vyústil v to, že dne 20.1. 2020 podali vlastníci žádost o spojené územní a stavební řízení týkající se výstavby obslužné komunikace k pozemkům 512/23, 512/29, 512/30 a 612/31, všechny v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic (dále jen „Obslužná komunikace“).

Hlavním účelem Obslužné komunikace je právě umožnění rozvoje uvedených pozemků, a to včetně Pozemku vlastníků. K projektu Obslužné komunikace byla vydána souhlasná stanoviska všech dotčených orgánů státní správy.

Vlastníci přikládají k těmto námitkám kopie souhlasných stanovisek všech dotčených orgánů.

Je tedy nepochybné, že ochrana veřejných zájmů nebude realizací Obslužné komunikace a následným rozvojem Pozemku, nijak dotčena.

Naopak lze takový rozvoj Pozemku považovat za zcela souladný se základní koncepcí rozvoje území obce vyjádřenou v zadání a návrhu Územního plánu.

Uvedená změna funkčního využití Pozemku je tedy zcela nedůvodná.

2.1.2. Změna funkčního využití Pozemku není v rámci návrhu Územního plánu v podstatě nijak odůvodněna.

Opakovaně je pouze velmi stroze uvedeno, že dochází ke krácení či omezení zastavitelných ploch, ovšem nijak se návrh územního plánu nevypořádává s tím, proč konkrétně došlo ke změně reálné zastavitelnosti Pozemku.

O to více, pokud sousední pozemky, pro které bude realizována shodná Obslužná komunikace, jsou zahrnuty v ploše pro bydlení - BV (označeno jako M10) s odůvodněním: „V obci Řepčice byly pro bydlení vymezeny plochy M01, M02, M03, M04a a M10 - vše z předchozí koncepce...“, tedy bez jakéhokoliv odůvodnění, proč ve dvou případech (pozemky 512/29 a 512/23, vše k.ú. Mokřany u Velkých Popovic) došlo k převzetí stávající koncepce a v druhém - zcela totožném případě (Pozemek) nikoliv.

Takový přístup nelze akceptovat a je možné jej označit jako diskriminační.

Vlastníci Pozemku upozorňují, že jak bylo konstatováno i v rámci rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR, č.j. 3 Ao 7/2010 - 73: *„jakýkoliv zásah do vlastnických práv (kterým změna územního plánu bezpochyby je) k němuž dochází v průběhu procesů podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“*

Je nepochybné, že výše uvedená změna kategorizace ploch významným způsobem zasahuje do práv vlastníků. Taková kategorizace rozhodně nevede k naplnění zamýšleného výsledku ve smyslu plánované koncepce území. Především pak je velmi diskriminační, když selektivně bez jakékoliv podkladové analýzy či odůvodnění přistupuje odlišně k jednotlivým vlastníkům, resp. pozemkům.

Vedle toho je takový přístup v rozporu s § 55 odst. 4 (dříve odst. 3) stavebního zákona. K tomu vlastníci uvádějí právní větu rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR, č.j. 8 Ao 6/2011:

„Podmínkám § 55 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006 neodpovídá obecné konstatování o nemožnosti využití již dříve vymezených zastavitelných ploch a potřebě vymezit plochy jiné. Obec tedy musí v potřebné a přezkoumatelné míře podrobnosti zdůvodnit nejen to, které zastavitelné plochy dosud nevyužily a proč je použít nové výstavbě nelze, ale i to, proč se u konkrétních pozemků mění jejich charakteristika z nezastavitelných na zastavitelné a proč se jeví být vhodnou náhradou za pozemky nevyužité.“

Na toto však obec při přípravě Územního plánu zcela rezignovala a ucelenou změnu týkající se pozemku dokonce nijak relevantně a přezkoumatelně nezdůvodnila.

2.1.3. Uvedená změna je pak také v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce a současně v rozporu se schváleným zadáním: *„Územní plán se zaměří především na vytváření příznivých podmínek pro stávající obyvatele obce i pro nové zájemce o bydlení*

vytváření podmínek pro zlepšení kvality současného bydlení a nabídkou ploch pro novou výstavbu pro bydlení."

2.1.4. V neposlední řadě je pak v návrhu Územního plánu nesprávně a zavádějícím způsobem uvedeno, že „Zábory zemědělské půdy nad rámec původní koncepce jsou malé z důvodů dostatečné nabídky v původní koncepci a dále z důvodů potřeby diverzifikace a odlišné nabídky ploch bydlení. Naopak v některých případech došlo k jejich zásadnímu krácení zastavitelných ploch (Řepčice západ)."

Je tedy zřejmé, že původní koncepce obsahovala dostatečnou nabídku ploch pro bydlení (včetně části Pozemku). Není ovšem odůvodněno, proč tato plocha byla z ploch pro bydlení vyňata.

Současné nekoresponduje částí odůvodnění, že došlo k „zásadnímu krácení zastavitelných ploch" s tím, že je v celém zbývajícím textu je pouze stručně uvedeno, že „dochází ke krácení zastavitelných ploch" - tedy nikoliv již k „zásadnímu krácení".

2.1.5. Výše uvedené není napraveno ani vymezením územní rezervy, která je odůvodněn velmi stručně jako „Rezerva R4 je převedením zastavitelné plochy pro bydlení z původní koncepce do územní rezervy."

3. Závěr:

S ohledem na výše uvedené vlastníci požadují, aby

- (i) bylo postupováno v souladu s § 55 stavebního zákona;
- (ii) byla respektována dosavadní koncepce využití Pozemku, resp. jeho části; a
- (iii) Pozemek, resp. jeho část byla zařazena do funkční plochy BV, shodně jako sousední pozemky (v návrhu Územního plánu označeno jako M10), nikoliv pouze jako územní rezerva.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

K pozemkům p.č. 512/30 a 512/31 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic, byla podána připomínka požadující vymezení částí těchto pozemků jako zastavitelných ploch v rozsahu dle předchozího Územního plánu obce Velké Popovice již v rámci společného projednání návrhu územního plánu podle § 50 stavebního zákona (viz vyhodnocení připomínky č. 66 v následující kapitole odůvodnění). Této připomínce a nyní námitce není možné vyhovět z následujících důvodů:

Předmětný pozemek p.č. 512/30 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic se nachází v severozápadní části Řepčic, v Přírodním parku Velkopopovicko, v nezastavěném území. Jedná se o ornou půdu (II. a III. tř. ochrany), v souladu s tímto stavem je pozemek vymezený jako plocha zemědělská – orná půda. Pozemek nenavazuje na zastavěné území, pouze částečně navazuje na zastavitelnou plochu M10 pro bydlení v rodinných domech - venkovské BV. Byť byla část pozemku v této lokalitě v předchozím Územním plánu obce Velké Popovice vymezená k zástavbě, byla v návrhu nového Územního plánu Velké Popovice pro společné projednání zastavitelná plocha M10 pro výstavbu rodinných domů vymezená pouze v rozsahu bezprostředně navazujícím na zastavěné území a přilehlou silnici, tak aby rozvoj v této části obce logicky navazoval na stávající uliční zástavbu podél silnice. Zastavitelné plochy vymezené v nynějším územním plánu představují konkrétně v části obce Řepčice možnost výstavby cca 10 rodinných domů, což je pro tuto osadu

přiměřeně velká možnost výstavby. A to minimálně do zpracování 1. zprávy o uplatňování územního plánu (po 4 letech od vydání územního plánu), ve které může být po vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch dán pokyn pro zpracování změny územního plánu, pokud by v této době již byly možnosti rozvoje zcela vyčerpány. Za dostatečný (potřebný) pro rozvoj bydlení je možné považovat tento potenciál rovněž ze srovnání rozvoje za uplynulé období 15 let od vydání předchozího Územního plánu obce Velké Popovice, kdy za toto období bylo v Řepčicích postaveno v zastavitelných plochách 13 rodinných domů, což je v průměru 1,15 RD/rok. Při stejném tempu výstavby by nynější potenciál 10 rodinných domů mohl být vyčerpán po cca 8 letech.

Dokud nebudou zastavitelné plochy M02 a M10 vymezené v územním plánu v řepčicích zastavěné, není žádoucí zahajovat výstavbu v odlehlejší části obce. Část území navazující na zastavitelné plochy M02 a M10, která již bude vyžadovat vybudování nové dopravní infrastruktury, byla proto vymezena jako územní rezerva R4. Plochu územní rezervy lze převést do zastavitelné plochy pouze změnou územního plánu.

Po projednání návrhu územního plánu podle § 50 odst. 3 stavebního zákona, byla k zastavitelné ploše M10 uplatněna připomínka (viz vyhodnocení připomínky č. 66 uplatněné ke společnému projednání v následující kapitole tohoto odůvodnění), ve které podatelky připomínky shodně s touto námitkou nesouhlasily s vymezením územní rezervy na pozemcích p.č. 512/30 a 512/31 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic. Pořizovatel proto v rámci vyhodnocování výsledků společného projednání konzultoval možnosti vypořádání připomínek (i později uplatněných) s odborem životního prostředí Městského úřadu v Říčanech. Dne 30. 4. 2019 zaslal pořizovatel připomínky uplatněné k tomuto datu a týkající se zájmů životního prostředí odboru životního prostředí žádost o stanovisko, ze kterého by bylo zřejmé, zda je připomínce možné vyhovět či nikoliv a z jakého důvodu. K této žádosti obdržel od odboru životního prostředí Městského úřadu v Říčanech stanovisko ze dne 6. 6. 2019 č.j. 131729/2019/MURI/OŽP/00354, ve které bylo k této připomínce konstatováno:

Orgán ochrany přírody: S ohledem k tomu, že nejsou doposud zastavěné části pozemků parc. č. 512/29 a 512/23 k.ú. Mokřany u Velkých Popovic, které jsou určeny podle našeho odhadu pro cca 6 RD, určitě bychom nezařazovali k zástavbě další pozemky umístěné ve volné krajině, pohledově exponované, které navíc neodpovídají ani plánované rezervě v návrhu ÚP obce. Podle našeho odhadu i tyto nově zařazené pozemky jsou určeny pro min. 6 RD. Potřebují Řepčice v této části 12 nových RD – satelitní zástavbu?

K tomuto stanovisku uvádíme, že pro zastavitelnou plochu M10 je právě s ohledem na to, že jedná o okrajovou část obce, pohledově exponované území a navíc v přírodním parku Velkopopovicko, stanovená maximální kapacita 2 RD, aby směrem do volné krajiny zástavba řídla, nikoliv se zahušťovala.

Z výše uvedeného vyplývá, že v předmětném území, kde se pozemek p.č. 512/30 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic nachází, převažuje veřejný zájem ochrany nezastavěného území v přírodním parku Velkopopovicko a zemědělské půdy nad soukromým zájmem výstavby rodinných domů, proto námitce nelze vyhovět a zastavitelná plocha M10 zůstane vymezena pouze v rozsahu jižních částí pozemků p.č. 512/23 a 512/29 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic.

Na provedení změny využití území a vymezení zastavitelných ploch není dle ustálené soudní judikatury právní nárok.

Podatelky v odůvodnění námítky uvádějí, že dlouhodobě plánují realizovat citlivou výstavbu na jižní části svého pozemku v souladu se stávajícím územním plánem, koncepcí uspořádání a rozvoje území. Jejich pozemek p.č. 512/30 je v předchozím Územním plánu obce Popovice, resp. v jeho změně č. 1, která nabyla účinnosti v lednu 2005, od té doby mohly realizovat výstavbu na svém pozemku v souladu s platným územním plánem. Argumentace, podáním žádosti o spojené územní a stavební řízení pro výstavbu obslužné komunikace k pozemkům 512/23, 512/29, 512/30 a 612/31 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic v lednu 2020 (15 let! od nabytí účinnosti změny č. 1 ÚPO Velké Popovice) se ve světle této nejeví na místě. Je nepochybné, že předchozí územní plán poskytoval majitelům pozemků, které jsou nyní v územním plánu vymezeny jako územní rezerva R4 dostatečně dlouhou dobu nejen pro podání žádosti o povolení obslužné komunikace, ale i pro povolení a výstavbu rodinných domů.

Právo realizovat obslužnou komunikaci k pozemkům 512/23, 512/29, 512/30, 512/31 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic, v souladu se stavebním povolením, pokud bude pro stavbu vydáno, nebude novým územním plánem dotčeno.

Výše uvedeným odůvodněním je rovněž vyvrácena námitka neodůvodněnosti nevymezení zastavitelné plochy v daném území zcela v souladu s předchozím územním plánem obce, diskriminačního přístupu či libovůle. Prioritním ukazatelem pro vymezení zastavitelných ploch byly důvody uvedené výše, tedy vytvoření přiměřené možnosti rozvoje obce v Řepčicích při respektování přírodních a krajinných hodnot i urbanistických hodnot v tomto území.

Podatelkami uváděné odkazy na § 55 stavebního zákona včetně judikátů není namístě. § 55 stavebního zákona v původním znění z roku 2006 i jeho následně novelizovaná znění vždy stanovoval postup pro vyhodnocování uplatňování územního plánu po jeho vydání a postup pro pořizování jeho změn, nikoliv proces pořizování zcela nového územního plánu.

Územní plán je zpracován v souladu se zadáním schválených Zastupitelstvem obce Velké Popovice. Požadavky stanovené pro zpracování návrhu územního plánu uvedené v námitce: *„Územní plán se zaměří především na vytváření příznivých podmínek pro stávající obyvatele obce i pro nové zájemce o bydlení vytvářením podmínek pro zlepšení kvality současného bydlení a nabídkou ploch pro novou výstavbu pro bydlení.“* si podatelky námítky vykládají zcela mylně. Cílem tohoto úkolu nebylo uspokojit všechny požadavky vlastníků na vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, ale vytvořit podmínky pro rozvoj bydlení na základě vyhodnocení reálných potřeb obce s ohledem na předpokládaný demografický vývoj, ochranu přírodních kulturních a civilizačních hodnot v území, apod., jak je popsáno v dalším textu zadání. Tento cíl je územním plánem naplněn.

Na provedení změny využití pozemků a vymezení zastavitelných ploch není právní nárok, ani to ani v případě, že již tyto plochy byly vymezeny v předchozím územním plánu. Nový územní plán stanovuje novou koncepci rozvoje obce sice s přihlédnutím ke koncepci stanovené v územním plánu předchozím, jeho povinností však není jí bez výjimky respektovat.

43. FINKON s.r.o., U Starého stadionu 1551/1, Praha 5 ze dne 27. 2. 2020

Věc: Námitka k obecní vyhlášce o veřejných plochách v k.ú. Velké Popovice

Vážený,

jako vlastník pozemku p.č. 773/227 nesouhlasím se začleněním těchto do veřejných ploch a proto podávám námitku k veřejné vyhlášce.

Důvod:

Neprojednání dané vyhlášky s dotčenou osobou vlastníkem pozemků.

Pozemek má výměru 88 m² je louka porostlá trávou tudíž postrádá jakýkoliv jiný reálný význam vyjma sekání trávy.

Závěr:

Žádám o vyjmutí pozemku p.č. 773/227 z veřejné plochy.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemek ve vlastnictví podatele námitky p.č. 773/227 v k.ú. Velké Popovice je v územním plánu vymezen jako komunikace, přestože je v katastru nemovitostí doposud zapsán jako zemědělská půda (orná půda). A to z toho důvodu, že se jedná o součást hlavní příjezdové komunikace do lokality Větrov, zastavitelné plochy P10, jejíž části jsou již v současné době realizované. Jedná se o jediné možné dopravní propojení mezi již realizovanými komunikacemi na pozemcích p.č. 773/147, 773/168, 773/172 a p.č. 773/285 v k.ú. Velké Popovice, nezbytné pro dopravní napojení přilehlých pozemků určených pro výstavbu rodinných domů. Vymezení pozemku p.č. 773/227 v k.ú. Velké Popovice, který leží uprostřed navržené komunikace průběžně procházející zastavitelnou plochou P10, která je již zčásti realizovaná jiným způsobem, proto nepřichází v úvahu.

Namítané neprojednání s dotčenou osobou – vlastníkem pozemků není na místě. Návrh územního plánu není projednáván jednotlivě s vlastníky pozemků v řešeném území, ale v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona byl projednáván podle § 50 stavebního zákona (veřejnou vyhláškou byl návrh územního plánu oznámen, každý k němu mohl ve stanovené lhůtě uplatnit připomínky) a podle § 52 stavebního zákona (v řízení o návrhu s veřejným projednáním, kdy opět každý k němu mohl ve stanovené lhůtě uplatnit připomínky a dotčené osoby námitky). Podrobněji viz kapitolu 1. Postup při pořízení územního plánu tohoto odůvodnění.

V souvislosti s prověřováním této námitky bylo zjištěno, že část navrhované komunikace v zastavitelné ploše P10 na pozemcích p.č. 773/124, 773/285, 773/225 v k.ú. Velké Popovice již byla realizována, proto byla ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury zanesena žlutou plnou čarou. Dále bylo zjištěno, že část navržené komunikace mezi pozemky p.č. 773/285 a 773/172, která je v územním plánu navržena, dosud však realizována nebude, je na pozemcích p.č. 773/158, 773/160, 773/162, 772/165 a námitkou dotčeném pozemku p.č. 773/227, je v hlavním výkrese správně vyznačená (bílá barva), ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury však chybí její žluté vyznačení (zřejmě chyba v tisku). Proto byla na těchto pozemcích doplněná čárkovaná žlutá čára. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, ale uvedení do aktuálního stavu v území a o uvedení grafických částí územního plánu do vzájemného souladu.

44. Leoš Brichta, Prokopa Velikého 310, Úvaly ze dne 27. 2. 2020

Věc: Námitky k územnímu plánu, k.ú. Velké Popovice pro lokalitu P10

Vážená paní, vážený pane,

jako vlastník pozemků p.č. 773/218,72 v lokalitě Na Větrově P10 podávám námitku k návrhu územního plánu obce Velké Popovice, zpracovaného Ing Arch Ivanem Kaplanem AGORA STUDIO.

Důvod:

Na jedné straně má být obec zachována jako vesnice a výše uvedené pozemky a lokalita Větrov P10 jsou zahrnuty do zástavby městského typu, byť jsou uprostřed historické vesnické zástavby, která na celou lokalitu Větrov P10 navazuje.

Závěr:

Žádám o vyjmutí lokality potažmo předmětných pozemků z městského bydlení.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel námítky je vlastníkem pozemku p.č. 773/218 v k.ú. Velké Popovice a st.č. 1351 v k.ú. Velké Popovice, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 237. Další pozemek uvedený v námitce – p.č. 773/72 je dle katastru nemovitostí ve vlastnictví Segusino SE, Elgartova 497/12, Brno.

Pozemky leží v zastavitelné ploše P10 vymezené se způsobem využití bydlení v rodinných domech příměstské (BI). Dvojí způsob vymezení ploch pro bydlení v rodinných domech – příměstské a venkovské je v územním plánu rozlišen vzhledem k odlišnému charakteru stávajícího a navrhovaného bydlení v rodinných domech v částech obce, které mají a mohou spíše městský charakter zástavby i využití (pouze ve Velkých Popovicích, stávající zastavěné území a k němu přilehlé zastavitelné plochy), anebo mají charakter zástavby spíše venkovského typu a jsou, nebo mohou být využívány k bydlení ve spojení např. se zemědělským či hospodářským využitím (okrajové části Velkých Popovic, venkovská sídla).

Zastavitelná plocha P10, jejíž součástí jsou pozemky p.č. 773/210, st.č. 1351 a 773/72 v k.ú. Velké Popovice, je vymezena pro bydlení příměstského typu, protože se jedná o zcela novou zástavbu v území, charakteristickou svou pravidelnou parcelací, kde se předpokládá využití čistě pro bydlení, popř. ve spojení s přípustným využitím dle stanovených podmínek využití, nikoliv však již ve spojení se zemědělským či hospodářským využitím.

Z tohoto důvodu se způsob využití plochy nebude měnit. Pro plochy bydlení v rodinných domech příměstské (BI), které leží v Přírodním parku Velkopopovicko, což je i zastavitelná plocha P10, jsou stanoveny podmínky dodržení venkovského charakteru zástavby, která nekонтastuje svým provedením (tzn. velikostí, způsobem zastřešení, použitými materiály) s většinou objektů v navazujících částech dané obce.

45. Viktor a Bc. Kateřina Smužanicovi, Vinohradská 76/68, Praha 3 ze dne 27. 2. 2020

Námitka k návrhu územního plánu obce Velké Popovice po veřejném projednání návrhu územního plánu.

Vážená paní starostko,

v souladu s §52 Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) reagujeme na veřejné projednání návrhu Územního plánu Velké Popovice a uplatňujeme jako vlastníci pozemku č. 773/83 následující námitku k představenému územnímu plánu obce Velké Popovice.

V územním plánu není zanesené platné územní rozhodnutí veřejné vyhlášky č.j. 2888/1027/06 ze dne 13. 11. 2007, které nabylo právní moci dne 14. 12. 2007. Žádáme tedy o zanesení do územního plánu.

Žádáme Vás o zapracování naší námítky do stávajícího návrhu Územního plánu. Ve stávající podobě návrh Územního plánu neodpovídá aktuální situaci v oblasti Větrova.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemek ve vlastnictví podatelů námítky leží v zastavitelné ploše P10, v části plochy, pro kterou je stanovena podmínka zpracování územní studie, a je v územním plánu vymezen částečně jako plocha BI - bydlení v rodinných domech – příměstské, částečně jako plocha ZS - zeleň soukromá a vyhrazená. Územním rozhodnutím č.j. 2888/1027/06 z roku 2007, které je doposud platné, bylo povoleno umístění staveb dopravní a technické infrastruktury pro lokalitu na Větrově, tedy pro území nynější plochy P10.

Pro všechny pozemky v zastavitelné P10 zajišťuje územní plán možnost napojení na komunikace a sítě technické infrastruktury. Vyznačení komunikací a inženýrských sítí se však liší podle toho, zda jsou již realizované (dokončené, zkolaudované) či v území jinak napevno stabilizované (územním rozhodnutím o umístění stavby č.j. 2888/1027/06 z roku 2007), anebo je jejich konkrétní polohu třeba upřesnit na základě podrobnějšího prověření – územní studií (odlišně oproti územnímu rozhodnutí o umístění stavby č.j. 2888/1027/06 z roku 2007). Proto jsou místní komunikace inženýrské jako takové vyznačeny pouze v části plochy P10, kde již jsou z velké části dokončeny. V části pro kterou je v územním plánu stanovena podmínka zpracování územní studie, a ve které doposud nebyla zahájena výstavba, ani vydáno stavební povolení pro stavby komunikací a technické infrastruktury, konkrétní poloha komunikací a inženýrských sítí vyznačena není, protože uspořádání v této části plochy musí být prověřeno a navrženo v územní studii. Proto jsou některé komunikace vyznačeny v hlavním výkrese bíle a ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury žlutou plnou čarou – komunikace na nich už fyzicky existuje, další pozemky bílou barvou a ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury žlutou přerušovanou čarou – komunikace zde ještě není realizována, ale s jistotou lze potvrdit její umístění podle územního rozhodnutí č.j. 2888/1027. V dalších částech plochy jsou pozemky vyznačeny pouze kresbou katastrální mapy, protože na nich komunikace nebyla doposud realizována a nacházejí se převážně v části zastavitelné plochy P10 pro kterou je stanovena podmínka zpracování územní studie. Tyto pozemky jsou vyznačeny dle stávajícího stavu v katastru nemovitostí a překryty červenou šrafovou v území, kde jsou územním plánem navrhovány a vymezeny jako zastavitelná plocha se způsobem bydlení v rodinných domech – městské (BI), popř. zelenou šrafovou v části vymezené pro plochu zeleně soukromé a vyhrazené, zahrady (ZS). Všechny tyto pozemky jsou dle katastru nemovitostí ornou půdou. Závazně zde vymezovat umístění místních komunikací a sítí technické infrastruktury dle zmiňovaného územního rozhodnutí za situace, kdy je zcela jisté, že musí dojít k přeparcelaci a změně uspořádání území (z důvodu nového vymezení dopravního napojení plochy přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 do ulice Nová Lipová, nového vymezení pásu zahrad okolo východní části plochy P10, nutnosti vymezit veřejná prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů) by bylo kontraproduktivní, protože by neumožňovalo umístění staveb dopravní a technické infrastruktury jiným způsobem.

Z výše uvedených důvodů se sice námitce nevyhovuje a zakres dopravní a technické infrastruktury nebude proveden zcela dle územního rozhodnutí č.j. 2888/1027/06, to však nijak neomezuje jejich výstavbu. V územním plánu se nemusí vyznačovat všechny komunikace a sítě technické infrastruktury, jejich umístování je v plochách BI – bydlení v rodinných domech – příměstské přípustné.

46. Tomáš Havlík, Za rybníkem 560, Jesenice ze dne 27. 2. 2020

Věc: Námitka vlastníka pozemků a staveb proti návrhu územního plánu Velké Popovice

Podávám námitku na návrh zřízení autobusové zastávky v osadě Dubiny dle koordinačního výkresu zveřejněného na webu www.velkepopovice.cz, na adrese: <http://www.velkepopovice.cz/assets/File.ashx?id org=17934aid dokumenty=2800>, protože obecní komunikace přímo sousedí s pozemky v mém vlastnictví.

Odůvodnění uplatněné námitky: Je nesmyslné, aby valná většina obyvatel a návštěvníků osady Dubiny chodila na zastávku autobusu téměř na konec osady, navíc ze nebo do strmého kopce.

Navrhovatel pravděpodobně nevzal v úvahu, že na místo navržené zastávky autobusu je nereálné fyzicky autobusem projet a autobus se v navrženém místě nemá možnost otočit. Prosím o vyjádření k uvedené námitce, příp. o sdělení, jak je navržen plánovaný průjezd autobusu a jak bude příp. realizována jeho otočka na daném místě. Se zastávkou autobusu na navrženém místě nesouhlasím a prosím o zrušení tohoto návrhu. Děkuji.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění.

Po prověření námitky je chybný zakres zastávky autobusové zastávky z výkresu koncepce dopravní infrastruktury a z koordinačního výkresu odstraněn. V tomto výkrese jsou v souladu se závaznou částí územního plánu zakresleny pouze stávající zastávky, dle koncepce hromadné dopravy (viz kapitolu 4.1.3 textové části územního plánu – Hromadná doprava), územní plán pouze stabilizuje stávající linky regionální dopravy, nenavrhuje žádné nové zastávky autobusů. Návrh případných nových zastávek je mimo podrobnost koncepce dopravy řešené v územním plánu, jejich přemístování či zřizování nových je spíše provozní záležitostí, řešitelnou mimo proces pořizování územního plánu.

47. Libor Hruška, Dubiny 27, Velké Popovice ze dne 27. 2. 2020

Námitka proti změně využití pozemku - L10, L12.

Odůvodnění uplatněné námitky: Uplatňujeme v souladu s §22 zákona č. 186/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, námitku k návrhu územního plánu obce Velké Popovice. Dle návrhu ÚP obce Velké Popovice má dojít ke změně parcel L10 a L12 na parcely stavební.

1) Námitka k parcelám L10 a L12 - tyto parcely se nacházejí na okraji obce na nezpevněné komunikaci a bez inženýrských sítí. Jelikož se v obci nenachází veřejný vodovod, na nově vzniklých stavebních parcelách se budou muset vybudovat studny, což ohrozí stávající

obyvatele, že se jim stáhne voda ze studen. Dále k těmto stavebním parcelám vede pouze úzká prашná přístupová cesta, což při výstavbě nových rodinných domů není vyhovující.

Vzhledem k výše uvedenému žádáme o změnu komunikace a zřízení veřejného vodovodu a kanalizace.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

V územním plánu je výstavba v zastavitelných plochách podmíněna napojením na veřejný vodovod a na veřejnou kanalizaci. Zřízení individuálního zdroje vody a domovní čistírny odpadních vod jsou možné pouze ve výjimečných odůvodněných případech, u soliterních objektů, kde jiný způsob zásobování vodou nebo čištění odpadních vod není možný. Tyto podmínky se týkají i zastavitelných ploch L010 a L12 v Lojovicích – Dubiny. Obavy z ohrožení stávajících studen zde tedy nejsou namístě, protože v případě zastavitelných ploch v Dubinách se nejedná o soliterní odloučenou výstavbu, ale o lokality navazující na zastavěné území.

Co se týká komunikací, tak zastavitelná plocha L10 určená pouze pro 1 rodinný dům je dopravně napojená na pozemek p.č. 537/17 v k.ú. Lojovice, což je dle katastru nemovitostí ostatní plocha/ostatní komunikace ve vlastnictví obce Velké Popovice. Zastavitelná plocha L12 je dopravně napojená na p.č. 862/1, 862/2, 862/3, 862/5, 862/6, 862/7, 862/8 v k.ú. Lojovice což jsou dle katastru nemovitostí také ostatní plochy/ostatní komunikace ve vlastnictví obce anebo jiných osob.

Požadavek uvedený v námitce na změnu komunikace a zřízení veřejného vodovodu a kanalizace se netýká územního plánu – ten obojí umožňuje, proto se dle této námítky nemění, ale konkrétní realizace staveb dopravní a technické infrastruktury.

48. Jana Kaucká, Příčná 277, Světlice ze dne 27. 2. 2020

Námítka dotčeného vlastníka k návrhu změny územního plánu obce Velké Popovice

Jsem vlastníkem parcely č. 773/80 v k. ú. Velké Popovice [779342] Na základě vlastnických práv k výše uvedené nemovitosti podávám proti předmětnému návrhu změn územního plánu obce Velké Popovice, na základě ustanovení §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, následující námitky:

1) Žádám o kompletní odstranění požadavku na územní studii ÚS2 Velké Popovice západ dotčená plocha P10

Odůvodnění: Vzhledem k probíhající výstavbě v dotčeném území a k existenci platného územního rozhodnutí o umístění stavby Technická vybavenost Velké Popovice - lokalita Na Větrově, č.j.: 2888/1027/06, žádáme o jeho dodržení. S přihlédnutím k současnému stavu vztahů mezi majiteli všech pozemků v lokalitě existuje vzájemná dohoda k realizaci technické vybavenosti lokality. Stav uváděný na projednání návrhu ÚP p. ing. Kaplanem není aktuální.

2) Žádám o celkovou úpravu návrhu ÚP lokality zejména její severozápadní části - tak jak bylo již schváleno. Je nezbytné upravit nákres pozemků 773/201, 773/202, 773/203, včetně jejich doplnění o pozemek 773/284. Zakreslený navrhovaný stav neodpovídá skutečnosti.

Odůvodnění: Toto řešení bylo v r. 2016 schváleno jako změna územního rozhodnutí o umístění stavby, viz. č.j.: 00657/16/SU/Hy

3) Nesouhlasím s návrhem na stabilizaci stávajících pěších propojení P4 a P5 v pěším profilu - žádáme o vypuštění tohoto návrhu.

Odůvodnění: Obě sousední lokality Nová Lipová i Větrov mají zjevně zcela přirozené potřeby provozu vycházejícího z množství rodinných domů v okolí a ani v jedné lokalitě není důvod zvažovat pěší profil. Je zcela zjevné, že současný sdílený prostor s motorovou dopravou je dostačující. Případné omezení rychlosti motorových vozidel je možné řešit příslušnou dopravní značkou.

4) Žádám o doplnění pozemku 773/263 na stabilizaci stávajících pěších propojení v pěším profilu Odůvodnění:

S tímto využitím bylo při dělení pozemků počítáno. Toto považujeme jako logické nahrazení vypuštění P4 a P5 z UP

5) Žádám, aby do územního plánu bylo doplněno územní rozhodnutí a doplněna technická a dopravní infrastruktura dle platného rozhodnutí stavby č.j.: 2888/1027/06 a žádáme, aby byly jako komunikace správně označeny pozemky 975/3, 975/4 a 69/84

Odůvodnění: Uvedené bylo v rámci přípravy UP v r. 2017 schváleno s tím, že možnost výjezdu z lokality v severozápadní části přes p.č. 975/4 je přípustné

6) Žádám o zrušení plánované plochy zeleně ZS (soukromá a vyhrazená zeleň) v P10 a převedení celé plochy do statutu BI.

Odůvodnění: Uvedený požadavek byl již v minulosti akceptován bez námitek.

Námítka uvedená pod bodem 1) se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 773/80 v k.ú. Velké Popovice, ve vlastnictví podatelky námítky leží v zastavitelné ploše P10, v části plochy, pro kterou je stanovena podmínka zpracování územní studie, a je v územním plánu vymezen částečně jako plocha BI - bydlení v rodinných domech – příměstské, částečně jako plocha ZS - zeleň soukromá a vyhrazená.

Podmínka zpracování územní studie ÚS2 – Velké Popovice – západ, stanovená pro část zastavitelné plochy P10 zůstane v územním plánu stanovená. Tato územní studie je stanovena pro část plochy P10, ve které ještě nebyla zahájena výstavba, přestože je západní část území nynější zastavitelné plochy P10 vymezená v územně plánovací dokumentaci (Územním plánu obce Velké Popovice, resp. jeho Změna č. 1) již od roku 2004 a územní rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury v této lokalitě vydané už od roku 2007 (viz v námitce zmiňované územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. 2888/1027/06) je stále platné. Stavební povolení pro realizaci staveb dopravní ani technické infrastruktury zde vydané není, nebylo o něj požádáno, ani zde neprobíhá výstavba rodinných domů. Výstavba v současné době probíhá pouze v části zastavitelné plochy P10, pro kterou podmínka zpracování územní studie stanovena není, protože na rozdíl od části, plochy, kde územní studie předepsána je, jsou tu stavby dopravní a technické infrastruktury již z velké části realizovány a postupně probíhá výstavba rodinných domů. Důvodem pro stanovení podmínky zpracování územní studie je mimo jiné nutnost prověření nového dopravního napojení zastavitelné plochy P10 z ulice Nová Lipová, které dosavadní územní plán obce neumožňoval (a s tím souvisejících změn dopravní obslužnosti a umístění sítí

technické infrastruktury uvnitř plochy), změn stávající parcelace (v souvislosti s výše uvedeným novým dopravním propojením a protože část zastavitelné plochy musela být z důvodu veřejného zájmu ochrany lesa vymezena jako plocha ZS – zeleň soukromá a vyhrazená, zahrady), včetně nutnosti vymezení veřejných prostranství minimálně v rozsahu dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Námítce v tomto bodě proto není možné vyhovět a podmínka zpracování územní studie ÚS2 zůstává v územním plánu stanovená beze změny.

Námítka uvedená pod bodem 2) se zamítá.

Odůvodnění:

Požadovaná úprava pozemků p.č. 773/201, 773/202, 773/203 ani pozemku p.č. 773/284 v k.ú. Velké Popovice nebude v návrhu územního plánu provedena. Není pravdou, že by takto zakreslený stav neodpovídal skutečnosti. Pozemky se nacházejí v části zastavitelné plochy P10 pro kterou je stanovená podmínka zpracování územní studie. V této části plochy P10 jsou všechny pozemky správně vyznačeny dle stávajícího stavu dle katastru nemovitostí a překryty červenou šrafovou v území, kde jsou územním plánem navrhovány a vymezeny jako zastavitelná plocha se způsobem bydlení v rodinných domech – městské (BI) anebo zelenou šrafovou v území, kde jsou navrženy a vymezeny jako zastavitelná plocha zeleně soukromé a vyhrazené, zahrad (ZS). Všechny pozemky jsou dle katastru nemovitostí ornou půdou. Pozemky p.č. 773/201, 773/202 a 773/203 jsou zapsány v katastru nemovitostí jako orná půda, ve výkresech grafické části územního plánu je jejich zakres v souladu se zákresem v katastrální mapě (pozn.: k datu zpracování návrhu územního plánování v 02/2020 i k datu zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách v 07/2020). Pozemek p.č. 773/284 je návrhem geometrického plánu GP č. 1671-184/214 oddělený od sousedních pozemků, není však zapsán v katastru nemovitostí. Tvzení, že úpravy pozemků p.č. 773/201, 773/202, 773/203 a 773/284 byly schváleny jako změna územního rozhodnutí o umístění stavby 00657/16/SU/Hy není pravda. Toto rozhodnutí o umístění stavby sice bylo v roce 2016 vydáno, následně napadeno odvoláním a nakonec byla žádost o vydání územního rozhodnutí vzata zpět, takže toto územní rozhodnutí nikdy nenabýlo právní moci.

Námítky uvedené pod bodem 3) a 4) se zamítají.

Odůvodnění:

Pěší propojení P04 je navrženo mimo zastavitelnou plochu P10, pro pěší propojení v prostoru ulice Nová Lipová, nedotýká se tedy podatelky námítky. Pozemku p.č. 773/80 ve vlastnictví podatelky námítky se nedotýká ani návrh pěšího propojení P05, protože její pozemek je situován v části zastavitelné plochy P10, která s tímto pěším propojením nijak nesousedí. Pěší propojení P05 je v územním plánu navrženo pro pěší propojení z prostoru ulice Nová Lipová do lipové aleje. Pěší propojení jsou vyznačena pouze směrově, nikoliv koridorem, v místech, kde je žádoucí zajistit pěší průchod územím.

Pěší propojení přes p.č. 773/263 v k.ú. Velké Popovice, které podatelka námítky požaduje vyznačit, se nachází v části zastavitelné plochy P10, pro kterou bude zpracovaná územní studie, ve které bude prověřen i způsob pěších propojení v podrobnějším měřítku.

V územním rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury pro lokalitu nynější plochy P10 č.j. 2888/1027/06 z roku 2007, dosud platném, je pozemek p.č. 773/263 určen nikoliv pro pěší propojení, ale pro průchod sítí technické infrastruktury.

Z výše uvedených důvodů zůstává návrh pěších propojení v územním plánu vymezen beze změny. To však nebrání vytvoření dalších pěších průchodů, cest kdekoli na území obce, protože pro tento účel jsou pěší cesty přípustné takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Námítka uvedená pod bodem 5) se zamítá.

Odůvodnění:

Územním rozhodnutím č.j. 2888/1027/06 z roku 2007, které je doposud platné, bylo povoleno umístění staveb dopravní a technické infrastruktury pro lokalitu na Větrově, tedy pro území nynější plochy P10.

Pro všechny pozemky v zastavitelné P10 zajišťuje územní plán možnost napojení na komunikace a sítě technické infrastruktury. Vyznačení komunikací a inženýrských sítí se však liší podle toho, zda jsou již realizované (dokončené, zkolaudované) či v území jinak napevno stabilizované (územním rozhodnutím o umístění stavby č.j. 2888/1027/06 ze dne 13. 11. 2007), anebo je jejich konkrétní polohu třeba upřesnit na základě podrobnějšího prověření – územní studií (odlišně oproti územnímu rozhodnutí o umístění stavby č.j. 2888/1027/06). Proto jsou místní komunikace inženýrské jako takové vyznačeny pouze v části plochy P10, kde již jsou z velké části dokončeny. V části pro kterou je v územním plánu stanovena podmínka zpracování územní studie, a ve které doposud nebyla zahájena výstavba, ani vydáno stavební povolení pro stavby komunikací a technické infrastruktury, konkrétní poloha komunikací a inženýrských sítí vyznačena není, protože uspořádání v této části plochy musí být prověřeno a navrženo v územní studii. Proto jsou některé komunikace vyznačeny v hlavním výkrese bíle a ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury žlutou plnou čarou – komunikace na nich už fyzicky existuje, další pozemky bílou barvou a ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury žlutou přerušovanou čarou – komunikace zde ještě není realizována, ale s jistotou lze potvrdit její umístění podle územního rozhodnutí č.j. 2888/1027. V dalších částech plochy jsou pozemky vyznačeny pouze kresbou katastrální mapy, protože na nich komunikace nebyla doposud realizována a nacházejí se převážně v části zastavitelné plochy P10 pro kterou je stanovena podmínka zpracování územní studie. Tyto pozemky jsou vyznačeny dle stávajícího stavu v katastru nemovitostí a překryty červenou šrafovou v území, kde jsou územním plánem navrhovány a vymezeny jako zastavitelná plocha se způsobem bydlení v rodinných domech – městské (BI), popř. zelenou šrafovou v části vymezené pro plochu zeleně soukromé a vyhrazené, zahrady (ZS). Všechny tyto pozemky jsou dle katastru nemovitostí ornou půdou. Závazně zde vymezovat umístění místních komunikací a sítí technické infrastruktury dle zmiňovaného územního rozhodnutí za situace, kdy je zcela jisté, že musí dojít k přeparcelaci a změně uspořádání území (z důvodu nového vymezení dopravního napojení plochy přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 do ulice Nová Lipová, nového vymezení pásu zahrad okolo východní části plochy P10, nutnosti vymezit veřejná prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů) by bylo kontraproduktivní, protože by neumožňovalo umístění staveb dopravní a technické infrastruktury jiným způsobem.

Z výše uvedených důvodů se sice námitce nevyhovuje a zákres dopravní a technické infrastruktury nebude proveden zcela dle územního rozhodnutí č.j. 2888/1027/06, to však nijak neomezuje jejich výstavbu. V územním plánu se nemusí vyznačovat všechny komunikace a sítě technické infrastruktury, jejich umístění je v plochách BI – bydlení v rodinných domech – příměstské přípustné.

Části námítky, kterou je požadováno označení pozemků p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 v k.ú. Velké Popovice jako komunikací je již v územním plánu vyhověno, tyto pozemky jsou vyznačeny jako komunikace.

Námítka uvedená pod bodem 6) se zamítá.

Odůvodnění:

Námítce nelze vyhovět. Není pravdou, že v minulosti byl již tento požadavek akceptován bez námitek, jak tvrdí podatelka námítky. V předchozím Územním plánu obce Velké Popovice bylo toto území vymezené jako zeleň přírodní ZP, takže nikdy nebylo určeno k zastavení rodinnými domy. V rámci společného projednání návrhu územního plánu a zejména při následných jednáních s dotčenými orgány, které k ploše P10 uplatnily svá stanoviska (orgán ochrany přírody, státní správa lesů – požadavek aby hranice plochy kopírovala hranici 50 m od okraje lesa a prostor 50 m od hranice lesa byl nezastavitelný, orgán ochrany přírody – např. nesouhlas s rozšířením zástavby, požadavek na vymezení plochy dle platného územního plánu, orgán ochrany ZPF – nesouhlas s vymezením části plochy protože se jedná o zábor zemědělské půdy II. třídy ochrany) se podařilo dohodnout, že část zastavitelné plochy P10 ve vzdálenosti 50 m od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa může být vymezená jako plocha pro zeleň soukromou a vyhrazenou ZS s tím, že ve vzdálenosti 50 m od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa není přípustné umisťování jakýchkoliv staveb vyjma oplocení a ve vzdálenosti 25 m od hranice pozemků plnících funkci lesa není přípustné umisťování jakýchkoliv staveb vyjma doprovodných staveb pro bydlení a doprovodných staveb pro malé domácí hospodářství, které nejsou pevně spojeny se zemí. Na základě výsledků těchto projednání bylo možné tuto část zastavitelné plochy P10 a tím i předmětnou část pozemku p.č. 773/80 v k.ú. Velké Popovice ve vlastnictví podatelky námítky, vymežit jako plochu určenou pro zeleň soukromou a vyhrazenou ZS, která na rozdíl zeleně přírodní vymezené v předchozím územním plánu obce umožňuje využití i této části pozemku jako zahrady pro soukromé potřeby vlastníka pozemku, umožňuje oplocení pozemku a ve vzdálenosti 25 m od hranice lesa i nadzemních objektů o výměře do 25 m² zastavěné plochy bez pevného základu.

V této věci uplatnila podatelka námítky připomínku k projednání návrhu územního plánu podle § 50 odst. 3 stavebního zákona (viz předchozí kapitolu odůvodnění, vyhodnocení připomínky č. 32). Připomínka byla v rámci vyhodnocování výsledků společného projednání návrhu územního plánu projednána s Městským úřadem v Říčanech, odborem životního prostředí, který ve svém stanovisku ze dne 6. 6. 2019 č.j. 131729/2019/MURI/OŽP/00354 k připomínce konstatoval, že z hlediska zájmů státní správy lesa trvá podmínkách stanovených pro vzdálenost od hranice lesa a z hlediska ochrany přírody respektuje stávající územní plán.

Úprava způsobu využití části plochy P10 na zeleň soukromou a vyhrazenou ZS byla provedena před veřejným projednáním, krajský úřad ani dotčené orgány k ní neuplatnily stanoviska.

49. Mgr. Eva Malá, Dubiny 49, Velké Popovice ze dne 27. 2. 2020

Věc: Námítky proti Návrhu územního plánu Velké Popovice

Přílohy:

- informace k podanému Návrhu ze dne 14. 12. 2016, č.j.: 04128/16/5T

- katastrální mapa se zakreslenou žádostí
- přípis ohledně záměru stavby ze dne 18. 11. 2016, č.j. 03622/16/ST

Dne 20. 2. 2020 proběhlo veřejné projednání návrhu Územního plánu Velké Popovice, které bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dne 7. 1. 2020, č. j.: 00064/20/ST.

Proti tomuto návrhu podávám podle § 52 odst. 2 stavebního zákona tyto námitky, které odůvodňuji následovně:

I.

Jako majitelka pozemku vedeného na Katastrálním území Lojovice, part. Č. 698/6, jsem dne 14. 12. 2016 podala Návrh na pořízení územního plánu Velkých Popovic, který byl zaevidovaný pod č.j.: 04128/16/5T (dále jen „Návrh“) tento Návrh nebyl do územního plánu nijak promítnut a nebylo ani odůvodněno jeho zamítnutí. V Návrhu územního plánu Velké Popovice je pouze zakreslena změna pod označením „L13“, o kterou však žádal před téměř 20 lety můj otec, v té době majitel pozemku.

II.

Společně s mým Návrhem byly podány další dva Návrhy na pořízení územního plánu Velkých Popovic týkající se přímo sousedících pozemků parc. č. 698/7 a č. 698/1. Tyto návrhy byly také zaevidovány a nijak promítnuty do Návrhu územního plánu Velké Popovice. Tímto rozšířením zahrad by došlo k zarovnání území Dubin s nyní vyčnívající sousední parcelou č. 696/3 a s navazujícími parcelami, které jsou zakreslené v Návrhu na projednání Územního plánu Velké Popovice.

III.

Předmětný pozemek (parc. Č. 698/6) je nyní v katastru nemovitostí veden jako orná půda, není však fakticky jako orná půda využíván již řadu let. O pozemek se řádně staráme a sekáme jej min. 2x ročně. Tímto počinem bych pouze ráda rozšířila stávající zahradu přímo navazující na pozemek č. 619, který je také v mém vlastnictví. Tato zahrada by byla osazena ovocnými stromy a zelení.

IV.

Dále uvádím, že Obcí Velké Popovice byl přípisem ze dne 18. 11. 2016, č.j.: 03622/16/ST, vyjádřen souhlas se záměrem stavby (domek pro mou dceru) na pozemku parc. č. 619 v katastrálním území Lojovice. Tato stavba nebyla doposud realizována a to z důvodu obavy, že u stojících staveb a plánované stavby by nebyl dostatečný prostor na realizaci zahrady, která, dle nejen mého názoru, je na vesnici důležitou součástí stavení.

V.

Z výše uvedených důvodů žádám znovu o přezkoumání podaného Návrhu.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemek ve vlastnictví podatelky námítky p.č. 698/6 v k.ú. Lojovice se nachází v části obce Dubiny, v Přírodním parku Velkopopovicko, v nezastavěném území, vymezený v souladu s katastrem nemovitostí jako zemědělská půda – orná půda NZo. V předchozím Územním plánu obce Velké Popovice byl pozemek vymezen stejným způsobem jako plocha orné půdy.

V nynějším územním plánu je pozemek na základě prověření vymezen částečně jako návrhová plocha L13 se způsobem využití ZS – zeleň soukromá a vyhrazená, a to pouze v rozsahu cca 500 m² v části bezprostředně navazující na zastavěné území a sousedící

s dalšími pozemky ve vlastnictví podatelky námítky. K vymezení pozemku nebyla uplatněna připomínka v rámci projednání návrhu územního plánu podle § 50 odst. 3 stavebního zákona, proto se jím pořizovatel s určeným zastupitelem nemohli zabývat dříve.

V rámci zpracování návrhu územního plánu byly v souladu se zadáním prověřovány všechny požadavky na provedení změn využití území, které měla obec v době zahájení pořizování územního plánu k dispozici. Na základě tohoto prověření bylo usouzeno, že vymezování dalších zastavitelných ploch, byť by se mělo jednat „pouze“ o zahrady v tomto území nad rámec předchozího územního plánu není žádoucí. I zahrady (zeleň soukromou a vyhrazenou – ZS) lze oplocovat a umisťovat zde stavby do zastavěné plochy 25 m², což v území směřujícím do otevřené krajiny není vhodné. Z tohoto důvodu byly v této části obce Dubiny de facto potvrzeny a vymezeny již dlouhodobě stabilizované zastavitelné plochy L12 a L14 převzaté z předchozího územního plánu obce a nebylo zabíráno další nezastavěné území.

Podané a zaevidované návrhy na pořízení územního plánu nelze zaměňovat za souhlas obce. Obec na toto podání reagovala sdělením informace o zaevidování návrhu a doporučila sledování informací o pořizování nového územního plánu na webových stránkách obce. Tento návrh, jak vyplývá z výše uvedeného, byl v rámci zpracování prověřen s tím, že mu nelze vyhovět. Dle ustálené soudní judikatury není na provedení změny využití pozemků a vymezení zastavitelných ploch právní nárok.

50. Pavel Vácha, Dubiny 69, Velké Popovice ze dne 27. 2. 2020

Věc: Námítky proti Návrhu územního plánu Velké Popovice

Přílohy:

- katastrální mapa se zakreslenou žádostí

Dne 20. 2. 2020 proběhlo veřejné projednání návrhu Územního plánu Velké Popovice, které bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dne 7. 1. 2020, Č. j.: 00064/20/ST.

Proti tomuto návrhu podávám podle § 52 odst. 2 stavebního zákona tyto námítky, které odůvodňuji následovně:

I.

Jako majitel pozemku vedeného na Katastrálním území Lojovice, parc. č. 698/7, jsem dne 14. 12. 2016 podal Návrh na pořízení územního plánu Velkých Popovic. Tento Návrh nebyl do územního plánu nijak promítnut a nebylo ani odůvodněno jeho zamítnutí.

II.

Společně s mým Návrhem byly podány další dva Návrhy na pořízení územního plánu Velkých Popovic týkající se přímo sousedících pozemků parc. č. 698/1 a č. 698/6. Tyto návrhy byly také zaevidovány a nijak promítnuty do Návrhu územního plánu Velké Popovice. Tímto rozšířením zahrad by došlo k zarovnání území Dubin s nyní vyčnívající sousední parcelou č. 696/3 a s navazujícími parcelami, které jsou zakreslené v Návrhu na projednání Územního plánu Velké Popovice.

III.

Předmětný pozemek (parc. Č. 698/7) je nyní v katastru nemovitostí veden jako orná půda, není však fakticky jako orná půda využíván již řadu let. O pozemek se řádně staráme a sekáme jej min. 2x ročně. Tímto počinem bych pouze rád rozšířil stávající zahradu přímo

navazující na pozemek č. 698/8 a 122/2, které jsou ve vlastnictví mého otce Antonína Váchy. Tato zahrada by byla osazena ovocnými stromy a zelení.

IV.

Z výše uvedených důvodů žádám znovu o přezkoumání podaného Návrhu.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemek ve vlastnictví podatele námítky p.č. 698/7 v k.ú. Lojovice se nachází v části obce Dubiny, v Přírodním parku Velkopopovicko, v nezastavěném území, vymezený v souladu s katastrem nemovitostí jako zemědělská půda – orná půda NZo. V předchozím Územním plánu obce Velké Popovice byl pozemek vymezen stejným způsobem jako plocha orné půdy.

V nynějším územním plánu je pozemek na základě prověření vymezen opět jako plocha orné půdy. K vymezení pozemku nebyla uplatněná připomínka v rámci projednání návrhu územního plánu podle § 50 odst. 3 stavebního zákona, proto se jím pořizovatel s určeným zastupitelem nemohli zabývat dříve.

V rámci zpracování návrhu územního plánu byly v souladu se zadáním prověřovány všechny požadavky na provedení změn využití území, které měla obec v době zahájení pořizování územního plánu k dispozici. Na základě tohoto prověření bylo usouzeno, že vymezení dalších zastavitelných ploch, byť by se mělo jednat „pouze“ o zahrady v tomto území nad rámec předchozího územního plánu není žádoucí. I zahrady (zeleň soukromou a vyhrazenou – ZS) lze oplocovat a umisťovat zde stavby do zastavěné plochy 25 m², což v území směřujícím do otevřené krajiny není vhodné. Z tohoto důvodu byly v této části obce Dubiny de facto potvrzeny a vymezeny již dlouhodobě stabilizované zastavitelné plochy L12 a L14 převzaté z předchozího územního plánu obce a nebylo zabíráno další nezastavěné území.

Podané a zaevidované návrhy na pořízení územního plánu nelze zaměňovat za souhlas obce. Obec na toto podání reagovala sdělením informace o zaevidování návrhu a doporučila sledování informací o pořizování nového územního plánu na webových stránkách obce. Tento návrh, jak vyplývá z výše uvedeného, byl v rámci zpracování prověřen s tím, že mu nelze vyhovět. Dle ustálené soudní judikatury není na provedení změny využití pozemků a vymezení zastavitelných ploch právní nárok.

51. FINKON s.r.o., U Starého stadionu 1551/1, Praha 5 ze dne 27. 2. 2020

Věc: Námítky podatele k návrhu změny územního plánu obce Velké Popovice pro lokalitu Na Větrově P 10

Podatel podává níže uvedené námítky k návrhu změn územního plánu obce Velké Popovice, na základě ustanovení §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Námítky:

1) Územní studie ÚS2 Velké Popovice - západ plocha P10

Žádost: Podatel žádá o celé odstranění požadavku na územní studii ÚS2 Velké Popovice - západ tím dotčené plochy P10.

Odůvodnění: Vzhledem k probíhající výstavbě v dotčeném území a k existenci platného územního rozhodnutí o umístění stavby - Technická vybavenost Velké Popovice lokalita Na Větrově, č.j.: 2888/1027/06, striktně žádá o jeho dodržení. Vztah mezi majiteli pozemků v lokalitě Na Větrově P10 se vyvíjí vzhledem k financování výstavby potažmo k realizaci technické vybavenosti lokality. Stav uváděný na projednání návrhu ÚP p. Ing. Arch. Kaplanem není aktuální.

2) Dílčí změna územního rozhodnutí o umístění stavby, viz. č.j.: 00657/ 16/SU/Hy a GP 1671-184/2014

Žádost: Podatel žádá o zapracování GP 1671-184/2014, schváleného radou obce Velké Popovice 06.11 2015 právě za účelem 2. přístupu do lokality do návrhu ÚP. Obec Velké Popovice před vyhotovením uvedeného GP oddělila pozemek p.č. 975/4, aby mohlo dojít k 2. prostupu do lokality na bázi uvedené dílčí změny ÚR.

Odůvodnění: Toto řešení bylo v r. 2014 navrženo obcí Velké Popovice a v r.2016 schváleno jako dílčí změna územního rozhodnutí s tím, že uvedené je zařazeno v připomínkách probíhající změny OP od roku 2017. Současný zakreslený navrhovaný stav neodpovídá skutečnosti.

3) Nová Lipová stabilizace stávajících pěších propojení P4 a P5 v pěším profilu

Žádost: Podatel žádá o zrušení návrhu P4 a P5 jako nadbytečného a zavádějícího.

Odůvodnění: Obě sousedící lokality Nová Lipová i Větrov mají zjevně zcela přirozené potřeby provozu vycházejícího z množství rodinných domů v okolí a ani v jedné lokalitě není důvod zvažovat pěší profil. Je zcela zjevné, že současný sdílený prostor s motorovou dopravou je dostačující. Případné omezení rychlosti motorových vozidel je možné řešit příslušnou omezující dopravní značkou.

4) Průchody pro pěší z Nové Lipové a Větrova

Podatel žádá o zohlednění koridorů pro pěší v platném územním rozhodnutí o umístění stavby - Technická vybavenost Velké Popovice - lokalita Na Větrově, č.j.: 2888/1027/06.

Odůvodnění: V platném územním rozhodnutí o umístění stavby - Technická vybavenost Velké Popovice - lokalita Na Větrově, č.j.: 2888/1027/06 jsou koridory pro uložení VN mezi pozemky p.č. 773/78,79 a pozemky p.č.773/81,82 nebo p.č. 773/82,83 nebo již oddělený pozemek p.č. 773/263, které lze využít jako prostupy pro pěší.

5) Doplnění pravomocného územního rozhodnutí č.j. 2888/1027/06 a doplnění obecních komunikací na pozemcích p.č. 975/3, 975/4 a 69/84

Podatel žádá, aby do návrhu územního plánu bylo správně doplněno pravomocné územní rozhodnutí a doplněna technická a dopravní infrastruktura dle platného rozhodnutí stavby č.j.: 2888/1027/06 a dále žádá, aby byly jako komunikace správně označeny obecní pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84.

Odůvodnění: Uvedené bylo v rámci přípravy ÚP v r. 2017 schváleno s tím, že možnost propojení lokalit Nová Lipová a Větrov přes obecní pozemek komunikace p.č. 975/4 je přípustné po zapracování do územního plánu.

6) Soukromá a vyhrazená zeleň ZS

Žádám o zrušení plánované plochy zeleně ZS v P10 a převedení plochy do statutu BI.

Odůvodnění: Uvedený požadavek byl již v minulosti akceptován bez námitek.

Příloha: GP 1671-184/2014 PM ze dne 07.02 2020 v kopii

Výše uvedené požadavky jsou v souladu s platným územním rozhodnutím a následnými uváděnými schválenými dokumenty. Výše uvedené respektuje pravomocné územní rozhodnutí a je nejjednodušším a nejekonomičtějším řešením stávající situace pro zúčastněné a především pro obec Velké Popovice.

Prezentace návrhu změn územního plánu naprosto jednoznačně deklaruje absenci relevantních podkladů.

Z výše uvedeného dále naprosto jednoznačně vyplývá, že nové územní rozhodnutí nebo jakákoliv územní studie jsou nadbytečné, nerespektují daný pravomocný stav a účelově poškozují ekonomiku dotčených.

Podavatel i ostatní dotčení jsou s uvedeným v souladu a věří, že se tak stalo pouze nedopatřením.

Námítka uvedená pod bodem 1) se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel námítky vlastní v zastavitelné ploše P10, ke které jsou jeho námítky směřovány, pozemky p.č. 773/227, 773/179 a 773/79 v k.ú. Velké Popovice. K pozemku p.č. 773/227 uplatnil samostatnou námítku (viz rozhodnutí o námítce č. 43 včetně odůvodnění). Pozemek p.č. 773/179 leží mimo část zastavitelné plochy P10, pro kterou je stanovena podmínka zpracování územní studie, tam se nachází pouze pozemek p.č. 773/79 v k.ú. Velké Popovice.

Podmínka zpracování územní studie ÚS2 – Velké Popovice – západ, stanovená pro část zastavitelné plochy P10 zůstane v územním plánu stanovená. Tato územní studie je stanovena pro část plochy P10, ve které ještě nebyla zahájena výstavba, přestože je západní část území nynější zastavitelné plochy P10 vymezená v územně plánovací dokumentaci (Územním plánu obce Velké Popovice) již od roku 2004 a územní rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury již vydané už od roku 2007 (viz v námítce zmíněné územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. 2888/1027/06) a je stále platné. Stavební povolení pro realizaci staveb dopravní ani technické infrastruktury zde vydané není, nebylo o něj požádáno, ani zde neprobíhá výstavba rodinných domů. Výstavba v současné době probíhá pouze v části zastavitelné plochy P10, pro kterou podmínka zpracování územní studie stanovena není, protože na rozdíl od části, plochy, kde územní studie předepsána je, jsou tu stavby dopravní a technické infrastruktury již z velké části realizovány a postupně probíhá výstavba rodinných domů. Důvodem pro stanovení podmínky zpracování územní studie je mimo jiné nutnost prověření nového dopravního napojení plochy P10 z ulice Nová Lipová (a s tím souvisejících změn dopravní obslužnosti a umístění sítí technické infrastruktury uvnitř plochy), změn stávající parcelace (část zastavitelné plochy musela být z důvodu veřejného zájmu ochrany lesa vymezena jako plocha ZS – zeleň soukromá a vyhrazená, zahrady), včetně vymezení veřejných prostranství minimálně v rozsahu dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Námítka uvedená pod bodem 2) se zamítá.

Odůvodnění:

Geometrickým plánem GP1671-184/2014 je v nejzápadnější části zastavitelné plochy P10 navrženo dělení pozemků, kterým je mimo jiné vymezen nový pozemek p.č. 773/284 v k.ú. Velké Popovice a upraveny hranice dalších sousedních pozemků. Tento GP, resp. nový stav z něho vyplývající, dosud není zapsán v katastru nemovitostí.

Pozemky řešené předmětným GP se nachází v zastavitelné ploše P10 vymezené pro bydlení v rodinných domech - příměstské BI a částečně pro zeleň soukromou a vyhrazenou ZS v části, pro kterou je územním plánem stanovena podmínka zpracování územní studie. V této části zastavitelné plochy P10 je v územním plánu znázorněna kresba dle katastrální mapy, která je v celé této části plochy P10 překryta vyznačením stanoveného způsobu využití, tedy buď červenou šrafovou – plochy BI, anebo zelenou šrafovou – plochy ZS. Jako komunikace zde nejsou znázorněny ani komunikace, pro které již bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. 2888/1027/06 z roku 2007 (avšak v této části plochy P10 dosud nebyly realizovány), či pro ně již byly odděleny pozemky v katastru nemovitostí. A to z toho důvodu, že zde s jistotou musí dojít přeparcelaci stávajících pozemků uvnitř plochy P10 (mimo jiné právě i kvůli navrhovanému dopravnímu propojení této západní části lokality přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 v k.ú. Velké Popovice, dále kvůli novému vymezení části plochy P10 jako zahrady ZS, či z důvodu nutnosti vymezit v ploše P10 veřejná prostranství v rozsahu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů). Přitom nelze předvídat, zda uspořádání pozemků bude možné realizovat podle tohoto 6 let starého geometrického plánu. Z tohoto důvodu zůstane tato část zastavitelné plochy P10 vymezená beze změny a nebude se zde návrh znázorňovat dělení pozemků dle předmětného GP. Konkrétní návrh uspořádání této části plochy P10 bude prověřen územní studií.

Vzhledem k tomu, že podatel námítky vlastní pozemky v části plochy P10, zcela mimo území pozemků řešených v předmětném GP, pak se ho skutečnost, že tento GP není v územním plánu zakreslen, vůbec nedotýká. Navíc uplatňuje protichůdné požadavky – požaduje striktní dodržení územního rozhodnutí č.j. 2888/1027/06 a zároveň zákres GP, ve kterém je navrženo jiné dělení pozemků, neodpovídající územnímu rozhodnutí.

Námítka uvedená pod bodem 3) se zamítá.

Odůvodnění:

Pěší propojení jsou v územním plánu navržena v místech, která jsou na území obce považována za důležitá k zajištění pěší průchodnosti územím obce. Nejsou vymezena koridorem na konkrétních pozemcích, ale vyznačena směrově, protože důležité není, na kterém konkrétní pozemku přesně má být pěší průchod zachován či vytvořen (v měřítku územního plánu to ani není možné), ale odkud a kam má být směřován.

Pěší propojení P04 je navrženo mimo zastavitelnou plochu P10, pro pěší propojení v prostoru ulice Nová Lipová, nedotýká se tedy vlastníků pozemků v zastavitelné ploše P10.

Pěší propojení P05 je v územním plánu navrženo pro pěší propojení z prostoru ulice Nová Lipová do lipové aleje, v logické poloze v přímé návaznosti na komunikaci směrem k Radosti a na veřejných pozemcích ve vlastnictví obce.

Z výše uvedených důvodů zůstává návrh pěších propojení P04 i P05 v územním plánu vymezen beze změny. Využití pozemků ve vlastnictví podatele námítky tímto není nijak dotčeno. Jeho pozemky se nacházejí mimo obou pěších propojení.

Námítka uvedená bodem 4) se zamítá.

Odůvodnění:

V územním plánu nebudou vymezeny žádné koridory pro pěší uvnitř zastavitelné plochy P10, tudíž ani na pozemcích, které jsou v územním rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury č.j. 2888/1027/06 z roku 2007 určeny pro průchody inženýrských sítí. To nevylučuje možnost realizace pěších cest kdekoli v ploše P10. V plochách s rozdílným způsobem využití BI – plochy pro bydlení v rodinných domech – příměstské i v plochách zeleně soukromé a vyhrazené ZS je přípustné umisťování pěších cest, není je třeba vymezovat na konkrétních pozemcích.

Námítka uvedená pod bodem 5) se zamítá.

Odůvodnění:

Pro všechny pozemky v zastavitelné P10 zajišťuje územní plán možnost napojení na komunikace a sítě technické infrastruktury. Vyznačení komunikací a inženýrských sítí se však liší právě podle toho, zda jsou již realizované (dokončené, zkolaudované) či v území jinak napevno stabilizované (územním rozhodnutím o umístění stavby č.j. 2888/1027/06), anebo je jejich konkrétní návrh třeba upřesnit na základě podrobnějšího prověření – územní studií (odlišně oproti územnímu rozhodnutí o umístění stavby č.j. 2888/1027/06). Proto jsou místní komunikace a inženýrské sítě jako takové vyznačeny pouze v části plochy P10, kde již jsou z velké části dokončeny. V části pro kterou je v územním plánu stanovena podmínka zpracování územní studie, a ve které doposud nebyla zahájena výstavba, ani vydáno stavební povolení pro stavby komunikací a technické infrastruktury, konkrétní poloha komunikací vyznačena není, protože uspořádání této části plochy musí být prověřeno a navrženo v územní studii. Proto jsou např. některé komunikace vyznačeny v hlavním výkrese bíle a ve výkrese koncepcce dopravní infrastruktury žlutou plnou čarou – komunikace na nich už fyzicky existuje, další pozemky bílou barvou a ve výkrese koncepcce dopravní infrastruktury žlutou přerušovanou čarou – komunikace zde ještě není realizována, ale s jistotou lze potvrdit její umístění podle územního rozhodnutí č.j. 2888/1027/06. V dalších částech plochy jsou pozemky vyznačeny pouze kresbou katastrální mapy, protože na nich komunikace nebyla doposud realizována a nacházejí se převážně v části zastavitelné plochy P10 pro kterou je stanovena podmínka zpracování územní studie. Tyto pozemky jsou vyznačeny dle stávajícího stavu v katastru nemovitostí a překryty červenou šrafou v území, kde jsou územním plánem navrhovány a vymezeny jako zastavitelná plocha se způsobem bydlení v rodinných domech – městské (BI), popř. zelenou šrafou v části vymezené pro plochu zeleně soukromé a vyhrazené, zahrady (ZS). Všechny tyto pozemky jsou dle katastru nemovitostí ornou půdou. Závazně zde vymezovat umístění místních komunikací a sítí technické infrastruktury dle zmiňovaného územního rozhodnutí za situace, kdy je zcela jisté, že musí dojít k přeparcelaci a změně uspořádání území (z důvodu nového vymezení dopravního napojení plochy přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 do ulice Nová Lipová, nového vymezení pásu zahrad okolo východní části plochy P10, z důvodu nutnosti vymezení veřejných prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo kontraproduktivní, protože by neumožňovalo umístění staveb dopravní a technické infrastruktury jiným způsobem.

Části námítky, kterou je požadováno označení pozemků p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 v k.ú. Velké Popovice jako komunikací je již v územním plánu vyhověno, tyto pozemky jsou vyznačeny jako komunikace.

Námítka uvedená pod bodem 6) se zamítá.

Odůvodnění:

Námítce nelze vyhovět. Vymezení pásu zeleně soukromé a vyhrazené ZS se týká jeho pozemku p.č. 773/79 v k.ú. Velké Popovice. Není pravdou, že v minulosti byl již tento požadavek akceptován bez námitek, jak tvrdí podatel námítky. V předchozím Územním plánu obce Velké Popovice bylo toto území vymezené jako zeleň přírodní ZP, takže nebylo určeno k zastavění rodinnými domy. V rámci společného projednání návrhu územního plánu a zejména při následných jednáních s dotčenými orgány, které k ploše P10 uplatnily svá stanoviska (orgán ochrany přírody, státní správa lesů – požadavek aby hranice plochy kopírovala hranici 50 m od okraje lesa a prostor 50 m od hranice lesa byl nezastavitelný, orgán ochrany přírody – např. nesouhlas s rozšířením zástavby, požadavek na vymezení plochy dle platného územního plánu, orgán ochrany ZPF – nesouhlas s vymezením části plochy protože se jedná o zábor zemědělské půdy II. třídy ochrany) se podařilo dohodnout, že část zastavitelné plochy P10 ve vzdálenosti 50 m od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa může být vymezená jako plocha pro zeleň soukromou a vyhrazenou ZS s tím, že ve vzdálenosti 50 m od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa není přípustné umísťování jakýchkoliv staveb vyjma oplocení a ve vzdálenosti 25 m od hranice pozemků plnících funkci lesa není přípustné umísťování jakýchkoliv staveb vyjma doprovodných staveb pro bydlení a doprovodných staveb pro malé domácí hospodářství, které nejsou pevně spojeny se zemí. Na základě výsledků těchto projednání bylo možné tuto část zastavitelné plochy P10 a tím i předmětnou část pozemku p.č. 773/79 v k.ú. Velké Popovice ve vlastnictví podatele námítky, vymežit jako plochu určenou pro zeleň soukromou a vyhrazenou ZS, která na rozdíl zeleně přírodní vymezené v předchozím územním plánu obce umožňuje využití této části pozemku jako zahrady pro soukromé potřeby vlastníka pozemku, umožňuje oplocení pozemku a ve vzdálenosti 25 m od hranice lesa i nadzemních objektů o zastavěné ploše do 25 m² bez pevného základu.

52. Jana a Jiří Juzovi, Řepčice 24, Velké Popovice ze dne 27. 2. 2020

Věc: Námítka proti návrhu územního plánu Velké Popovice, Řepčice

Jsme vlastníci nemovitosti č. p. 24, nacházející se na pozemku parc. č. 57; a pozemků parc. č. 463/48, 463/66 a 459, vše v kat. území Mokřany u Velkých Popovic, Řepčice.

Dne 20. 02. 2020 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Velkých Popovic. Jako vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení tímto podáváme v zákonné lhůtě 7 dnů následující námítku.

V roce 2011 jsme podali Návrh na pořízení územního plánu Velkých Popovic, doručený obci dne 29. 8. 2011 a zaevidovaný pod jednacím číslem 03213/11/ST. Vzhledem k tomu, že nedošlo ke změně územního plánu dle našeho návrhu, rádi bychom využili možnosti vznést námítku k současně navrhované podobě územního plánu Velkých Popovic a požádali o jeho přezkoumání.

Pozemek č. 459 a část parcely č. 463/66 bychom chtěli v budoucnosti využít ke stavbě nového bydlení výhradně pro členy naší rodiny. V současnosti bydlíme 4 generace v jednom stavení a tato situace je pro všechny dotčené strany dlouhodobě nevyhovující. Naše rodina na tomto místě žije více než 100 let a má k ní hluboký citový vztah. Aby zde celá naše rodina mohla dále žít společně, řešením by bylo rozšíření prostoru pro výstavbu nového bydlení. Příloha č. 1 znázorňuje námi navrhované řešení.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemky ve vlastnictví podatelů námítky p.č. 463/48, 463/66 a 459 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic se nacházejí v části obce Řepčice, na okraji stávající zástavby, v Přírodním parku Velkopopovicko, částečně v zastavěném území (p.č. 463/48) částečně v nezastavěném území (p.č. 463/66 a 459). Všechny jsou vymezeny v souladu s jejich stavem dle katastru nemovitostí i se skutečným současným využitím. Pozemky p.č. 463/66 a 459 jsou dle katastru nemovitostí orná půda, takto jsou také vymezeny v územním plánu. Pozemek p. č. 463 je dle katastru nemovitostí zahrada, která ve skutečnosti navazuje na pozemek st. č. 57 se stavbou rodinného domu, proto je vymezen jako součást zastavěného území se způsobem využití BV – bydlení v rodinných domech – venkovské.

K vymezení pozemků nebyla uplatněná připomínka v rámci projednání návrhu územního plánu podle § 50 odst. 3 stavebního zákona, proto se jím pořizovatel s určeným zastupitelem nemohli zabývat dříve.

V rámci zpracování návrhu územního plánu byly v souladu se zadáním prověřovány všechny požadavky na provedení změn využití území, které měla obec v době zahájení pořizování územního plánu k dispozici. Na základě tohoto prověření bylo usouzeno, že vymezení další zastavitelné plochy na pozemcích p.č. 459 a 463/66 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic není v tomto případě odůvodnitelné, potřebné ani žádoucí. Jak sami podatelé dokládají v grafické příloze své námítky, umožňuje jim využití jejich pozemku p. č. 463/48 o výměře 3.516 m² umístění 3 rodinných domů. To je zde možné již podle stávajícího územního plánu obce z roku 1998, kdy část pozemku byla vymezena jako zastavěné území BV, resp. jeho změny č. 2 z roku 2008, kdy byla jeho druhá část vymezená jako zastavitelná plocha z2/8, rovněž pro BV. Přesto dosud nebyl pozemek pro výstavbu využit. Opět podle nákresu v příloze námítky, chtějí podatelé rozšířit možnost výstavby rodinných domů na pozemcích 459 a 463/66 tak, aby zde bylo možné umístit další 3 rodinné domy.

Vzhledem k tomu, že v předmětném území podatelé námítky mají, jak je výše uvedeno, možnost umístění 3 rodinných domů, kterou doposud nevyužili, a v části obce Řepčice je vymezen dostatek dalších doposud nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení, není odůvodnitelné vymezování další zastavitelné plochy pro výstavbu rodinných domů, navíc v poloze směřující do prostoru volné krajiny. Z tohoto důvodu je v daném území upřednostněn veřejný zájem na ochraně nezastavěného území a námítce není vyhověno. Dle ustálené soudní judikatury není na provedení změny využití pozemků a vymezení zastavitelných ploch právní nárok.

53. Martin Novák, Brunclíkova 1823/4, Praha 6 ze dne 27. 2. 2020

Věc: Námitka k návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona

Podávám tímto námitku k návrhu územního plánu na základě § 52 Stavebního zákona, která se týká žádosti o změnu využití části pozemku 555/4 v katastrálním území Velké Popovice (779342).

Již v roce 2011 jsem podal žádost o změnu využití části pozemku 555/4, která by umožňovala na části uvedeného pozemku postavit rekreační objekt a zbytek této oddělené části využívat jako zahradu.

Dále jsem uplatnil připomínku k projednání ÚP dne 27.9.2018, ve které jsem o výše uvedenou změnu využití pozemku znovu žádal.

Tímto chci původní žádost aktualizovat, neboť od jejího podání nedošlo k jejímu vyřešení a akceptaci, a zdvořile Vás proto žádám o zařazení této změny využití části pozemku 555/4 do kategorie ploch s možností rekreační výstavby do změny územního plánu.

Do 10 dnů Vám dodám upravený návrh vymezení oddělenou část pozemku 555/4 určenou ke změně využití, který by lépe vyhovoval podnětům, resp. námitkám uvedeným ve vyjádření ŽP MěÚ Říčany (vzdálenost od lesa a vazba na zastavěné území).

Pevně doufám, že dojdeme k řešení, které bude vyhovovat oběma stranám.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Jedná se o pozemek zapsaný v katastru nemovitostí jako orná půda o výměře 4.486 m², v souladu s tím je v územním plánu pozemek vymezen jako plocha zemědělská – orná půda NZo. Pozemek leží v Habří, v Přírodním parku Velkopopovicko, takřka celý ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa. V jižní části sousedí s lokálním biokoridorem LK 7. Pozemek sice částečně navazuje na zastavěné území pro individuální rekreaci, ale nevhodně vybíhá do volné krajiny.

Podatel námítky uplatnil k návrhu územního plánu po společném projednání připomínku ve stejné věci (viz vyhodnocení připomínky č. 62 v následující kapitole odůvodnění). V rámci vyhodnocování výsledků společného projednání návrhu územního plánu byly možnosti vypořádání připomínek konzultovány s odborem životního prostředí Městského úřadu v Říčanech. Dne 30. 4. 2019 zaslal pořizovatel připomínky uplatněné k tomuto datu a týkající se zájmů životního prostředí odboru životního prostředí žádost o stanovisko, ze kterého by bylo zřejmé, zda je připomínce možné vyhovět či nikoliv a z jakého důvodu. K této žádosti obdržel od odboru životního prostředí Městského úřadu v Říčanech stanovisko ze dne 6. 6. 2019 č.j. 131729/2019/MURI/OŽP/00354, ve které bylo k této připomínce konstatováno:

Orgán státní správy lesů: Hranice zastavitelné plochy bude kopírovat hranici vzdálenosti min. 50 m od hranice lesa. V této hranici leží takřka celý pozemek.

Orgán ochrany přírody: Pozemek není vhodný k zástavbě, umístění ve volné krajině.

Po prověření proto nebylo připomínce vyhověno, důvody zamítnutí námítky jsou stále stejné.

Námítka byla doložena zákresy možného umístění chaty, při dodržení 50 m vzdálenosti od hranice lesa by bylo možné umístit chatu mimo jakoukoliv návaznost na zastavěné území anebo zastavitelné plochy. V předmětném území se nenachází žádné rekreační objekty, Další zábor nezastavěného území na úkor plochy pro rekreaci zde proto není žádoucí. V předmětné lokalitě má veřejný zájem na ochraně nezastavěného území, zemědělské půdy a ochrana přírodních hodnot v území převahu nad soukromým zájmem o výstavbu rekreační chaty. Dle ustálené soudní judikatury není na provedení změny využití území a vymezení zastavitelné plochy právní nárok.

Podatel, společnost KUPONINVEST, a.s., se sídlem Jankovcova 6, Praha 7, 170 00, IČ: 150 53 750, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17193 (dále jen „podatel“) je vlastníkem pozemků parc. č. 283/3 a 285/11 nacházejících se v obci a katastrálním území Velké Popovice (dále též jen „dotčené pozemky“). V souladu s § 52 odst. 2 a odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), tímto podatel podává u pořizovatele územního plánu Obecního úřadu Velké Popovice písemné námitky k návrhu Územního plánu Velké Popovice, který byl zveřejněn na Úřední desce Obecního úřadu Velké Popovice veřejnou vyhláškou dne 10. 1. 2020 a o němž se dne 20. 2. 2020 konalo veřejné projednání (dále jen „návrh ÚP“).

I.

Námitka proti zařazení dotčených pozemků do rezervy bydlení R 5

Současný Územní plán zařazuje dotčené pozemky pod plochy pro bydlení. Návrh ÚP v souvislosti s umístěním železničního koridoru železniční dopravy- trat' Praha — Benešov — České Budějovice, na dotčených pozemcích de facto stanovuje stavební uzávěru s výhledem do roku 2050 a dotčené pozemky zařazuje pod rezervu bydlení R 5.

Podatel nesouhlasí se zařazením dotčených pozemků do územní rezervy R5, neboť znemožňuje jakoukoliv výstavbu pro bydlení s ohledem na její předpokládanou dobu trvání, která je nepřiměřeně dlouhá a její délka není nikterak zdůvodněna. Zcela zásadním způsobem pořizovatel návrhu ÚP zasahuje do soukromého vlastnictví podatele, jelikož podatel nemá fakticky možnost na dotčených pozemcích v R5 cokoli realizovat a dojde tak k jejich absolutnímu znehodnocení. Nutnou podmínkou zákonnosti každého územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických práv mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Návrh ÚP je tak v rozporu s těmito zásadami.

Podmínkou změny využití R5 je nutnost prověření možnosti výstavby nad tunelem železniční trati Praha - Benešov - Bystřice, nicméně z návrhu ÚP je zřejmé, že pokud bude tato železniční trat' realizována, bude trat' vést pod stávající rodinnou zástavbou v části obce Lojovice bez toho, aniž by byla i zde stanovena podmínka prověření budoucí koexistence rodinné zástavby a železnice. Podateli se tak podmínka nutnosti prověření možnosti výstavby nad tunelem železniční trati na dotčených pozemcích jeví jako diskriminační, jelikož není stanovena pro celé území obce ležící v koridoru budoucí železniční trati, ale pouze na male části, ve kterých se právě dotčené pozemky nacházejí.

Podatel poukazuje i na územní opatření o stavební uzávěře pro koridor konvenční železniční dopravy trat' Praha - Benešov České Budějovice (-Linz), které vydala Rada Středočeského kraje dne 30.5.2016, v jehož odůvodnění je konstatováno, že *"Vzhledem k předpokládanému technickému řešení stavby, kdy je železniční trat' z větší části projektována v tunelu pod zemí, bylo možno stanovit v území dvojí režim stavební uzávěry tak, aby omezení nebo zákaz stavební činnosti postihoval vlastníky pozemků jen v nezbytně nutné míře"*. Dotčené pozemky se nachází právě v "lehčím režimu" stavební uzávěry, jelikož železniční trat' zde má vést v tunelu pod zemí, a proto lze na dotčených pozemcích stavět za podmínky, že zde nebude umístěna stavba, která zasahuje více než 10m pod povrch terénu a po projednání se Správou železnic (dříve Správa železniční a dopravní cesty). Pro úplnost si podatel dovoluje k opatření o stavební uzávěře vydané Radou Středočeského kraje uvést, že opatření o stavební uzávěře bylo projednáno a dohodnuto i s dotčenými orgány dle ust. § 98 odst. 2 stavebního zákona

(vyjádřilo se Ministerstvo dopravy ČR a Odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje). Návrh ÚP tak nerespektuje podmínky stavební uzávěry vydané za účelem ochrany koridoru Radou Středočeského kraje. Pořizovatel návrhu ÚP tak zjevně klade svévolně nepřiměřené podmínky pro využití předmětného území, přísnější než samotný kraj a odlišně od stanovisek dotčených orgánů, jelikož stanovuje úplnou stavební uzávěru. Vlastnické právo patří mezi základní práva zaručená Listinou základních práv a svobod. Pokud nastane kolize základních práv a veřejného zájmu, je třeba hledání spravedlivého řešení v kolizi stojícího práva dvou subjektů a klást důraz na podřízení výkladu a použití právních norem jejich obsahově materiálnímu smyslu. K omezení základních práv či svobod sice může zcela výjimečně dojít i v případě jejich kolize s některým z veřejných statků (veřejný zájem); podstatná je však v této souvislosti maxima, podle které základní právo či svobodu lze omezit pouze v případě mimořádně silného a řádně odůvodněného veřejného zájmu, při pečlivém šetření podstaty a smyslu omezovaného základního práva.

Podatel je dále toho názoru, že železniční koridor nepřiměřeně zasahuje do práva výstavby a jako takový nepřináší obci a vlastníkům pozemků a staveb v obci žádné pozitiva, když dle nám známým informacím, se v obci nepočítá ani se zastávkou, která by umožňovala obyvatelům profitovat z této stavby, resp. přes obec vedoucí vlakové dopravy. Takto, svým rozsahem, významná stavba by neměla být vedena v blízkosti ploch pro bydlení, ale jako relevantní se jeví její umístění více na více východ od jejího stávajícího umístění, a to na plochy, které jsou k tomu více vhodné, jsou nezastavěné a relativně daleko od rodinné výstavby.

Stavba železničního koridoru je navržena zároveň jako veřejně prospěšná stavba, čímž do budoucna nelze vyloučit vyvlastnění nebo omezení vlastnických práv k pozemkům nacházejících se v blízkosti stavby v případě její rekonstrukce či modernizace.

Podatel dále upozorňuje na to, že jeho záměrem je využít dotčené pozemky k výstavbě rodinných domů a tím tak naplnit stále rostoucí potřeby poptávky ze strany obyvatel po bydlení. Omezením tohoto záměru tak hrozí podateli škoda spočívající ve snížení hodnoty dotčených pozemků v případě jejich prodeje či jiné investiční akce. Daná oblast navazuje na dosavadní rodinnou výstavbu, je vhodně zabezpečena z hlediska technické a dopravní obslužnosti a její využití dle současné podoby územního plánu přispěje k rozvoji obce. Okraj obce pro rodinnou výstavbu je atraktivní a v souladu se současnými trendy výstavby poskytující dostatek zeleně za současné dostupnosti veškeré občanské vybavenosti.

Podatel si dále dovoluje uvést, že naprosto nekonceptně je část dotčeného pozemku part. č. 285/1 I v k.ú. Velké Popovice (východní část pozemku) v návrhu ÚP stanovena jako plocha s funkčním využitím NZo (plochy zemědělské - orná půda), ač v této části nepovede koridor železniční trati a ač je jinak dotčený pozemek vymezen s funkčním využitím BI (bydlení - v rodinných domech - městské).

Závěrem odůvodnění této námitky si podatel dovoluje upozornit, že investoval nemalé finanční prostředky na přípravu projektu, který pro něj zhotovila společnost Centrum stavebního inženýrství a.s. a který by chtěl v blízké době realizovat. Projekt podatel rovněž konzultoval s obcí Velké Popovice a dotčenými orgány. Takovýto návrh ÚP by podateli záměr znemožnil realizovat a podateli by tak v souvislosti s výše uvedeným vznikla značná škoda.

Námitka č. 1 - na základě výše uvedeného podatel požaduje ponechat dotčené pozemky v režimu ploch pro bydlení v souladu se současným územním plánem.

II.

Námitka proti územní studii

Dle návrhu ÚP spadají dotčené pozemky do oblasti s podmínkou výstavby, již je zpracování územní studie (ÚS 5 Velké Popovice — východ). Podatel nesouhlasí se zařazením dotčených pozemků do území spadající pod regulativ územní studie z důvodu nejasného vlastnictví některých pozemků v této lokalitě. Někteří vlastníci jsou nedostatečně identifikováni, což vede k jejich nedosažitelnosti pro uzavření jakékoliv dohody. S ohledem na nejasné vlastnictví lze téměř s jistotou tvrdit, že podmínka zpracování územní studie, je podmínkou nesplnitelnou, a to již od počátku, a již nyní tak brání výstavbě.

Ochrana území by bez územní studie byla dostatečně zajištěna samotným územním plánem. Stanovení dalších omezení v předmětném území ve formě pořízení územních studií v těchto již stabilizovaných plochách je nadbytečné a není ekonomicky odůvodnitelné. Podatel k tomu dále uvádí, že územní studie se zpracovává v případě ploch nestabilních nebo jinak problematických. V uvedeném případě se ale jedná o vysoce stabilní a klidné plochy s potenciálem k zastavitelnosti bez generálního omezení.

Námitka č. 2 - na základě výše uvedeného podatel navrhuje vypustit podmínku zpracování územní studie z Návrhu ÚP pro případ výstavby.

Nad rámec výše uvedených argumentů vyvstávají pochybnosti o věcné působnosti pořizovatele územního plánu k vymezení železničního koridoru na svém území, a to s ohledem na 4§, 43 odst. 3 stavebního zákona, ze kterého vyplývá, že územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje. Vzhledem k tomu, že v zásadách Středočeského kraje není železniční koridor vedený přes pozemky pořizovatele územního plánu uveden, není tak možné zatěžovat dotčené pozemky podmínkami zpracování územní studie a regulativy zařazující pozemky pod rezervu bydlení R 5. Vždy platí, Kraj stanoví zásady, které následně rozvíjí a zpřesňuje územní plán, nikoliv naopak.

III.

Procesní námitka

Námitka č. 3 - úprava ÚP

V návrhu územního plánu (z června 2017) pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona byly dotčené pozemky zařazené pod plochy s funkčním využitím plochy pro bydlení, s čímž podatel souhlasil, a proto ve lhůtě 30 dní nepodal připomínky. Lhůta je propadná, tj. k podaným připomínkám po lhůtě se nepřihlíží. Návrh ÚP však nově zařazuje dotčené pozemky pod rezervu bydlení R 5, když tato změna musela být pořizovateli známa již v roce 2017 a měla tak být zahrnuta již v návrhu pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona. Neuvedením této změny byl podatel po nepřiměřeně dlouhou dobu udržován ve víře, že na dotčených pozemcích bude moci realizovat své stavební záměry včetně jednání s investory a přípravy projektu. Podatel tak byl zkrácen na svém právu podat připomínky dle § 50 odst. 3 stavebního zákona proti návrhu územního plánu.

Veškeré námitky výše uvedené jsou zásadního charakteru. V případě, že by se nejednalo o námitky, považujte je za připomínky k návrhu ÚP.

Námitka uvedená pod bodem I. se zamítá.

Odůvodnění:

V této části námitky se vlastník pozemků a podatel námitky domáhá vymezení svých pozemků p.č. 283/3 a 285/11 v k.ú. Velké Popovice v souladu s dosavadním Územním plánem obce Velké Popovice. Tzn., že požaduje, aby oba pozemky byly vymezeny jako zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech, nikoliv aby jejich část byla vymezená jako územní rezerva pro bydlení R5.

V návrhu územního plánu zpracovaném v červnu 2016, byla vymezená zastavitelná plocha P39 určená pro bydlení v rodinných domech – příměstské, v rozsahu dle předchozího Územního plánu obce Velké Popovice ve znění po vydání jeho změny č. 2, tedy zcela v souladu s námitkou podatele. Tzn., že obec Velké Popovice měla v úmyslu zachovat zastavitelnost celé plochy v neomezeném rozsahu a domnívala se, že jí to skutečnost, že má v tomto úseku vést železniční trať č. 220 v tunelu umožňuje.

K takto vymezené zastavitelné ploše však uplatnila připomínku Správa železniční dopravní cesty, státní organizace (SŽDC) ze dne 25. 7. 2017 č.j. 30530/2017-SŽDC-GŘ-O26, ve které cit.: *Návrh územního plánu Velkých Popovic dále navrhuje změnovou plochu P39, která je v kolizi s koridorem VD2. Dle zpracované dokumentace je v řešeném místě železniční trasa navržena sice v tunelu, nicméně poměrně mělkého uložení. S ohledem na to, že zpracované dokumentace nebyly v takové podrobnosti, aby byla známa technologie výstavby tunelu, a s ohledem na možnost výškové korekce trasy v rámci zpracování podrobnějších dokumentací nesouhlasíme s vymezením nových návrhových ploch (část plochy P39) v koridoru VD2.*

Dále k ní uplatnilo jako příslušný dotčený orgán stanovisko Ministerstvo dopravy ČR ze dne 26. 7. 2017 č.j. 408/2017-910-UPR/2, ve kterém nesouhlasilo s vymezením části zastavitelné plochy P39 v koridoru železnice ze stejných důvodů jako SŽDC.

Návrh územního plánu posuzoval z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje vydanými krajem podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, nadřízený orgán územního plánování – Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, který ve svém stanovisku ze dne 25. 10. 2017 č.j. 131406/2017/KUSK konstatoval, že předložená územně plánovací dokumentace (návrh Územního plánu Velké Popovice zpracovaný v červnu 2017) není v souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací krajem mimo jiné proto, že plocha P39 je umístěna v trase koridoru vymezeného pro železniční trať Praha – Benešov, Bystřice.

Zastavitelná plocha P39 proto musela být na základě výsledků projednání upravena, zmenšena a její část původně vymezená v koridoru železniční trati č. 220 musela být vymezena jako územní rezerva R5. Vymezení koridoru pro železniční trať č. 220, redukce zastavitelné plochy P39, vymezení územní rezervy R5, a z toho vyplývající míra omezení vlastnických práv, není volbou obce Velké Popovice. Vyplývá z nezbytnosti zajištění souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění jejích aktualizací č. 1, 2 a 3, ve které je koridor železniční trati č. 220 součástí koridoru konvenční železniční dopravy C-E551 Praha – Benešov – Veselí nad Lužnicí – České Budějovice – Horní Dvořiště – hranice ČR/Rakousko(-Linz), chráněného na území obce Velké Popovice Územním opatřením o stavební uzávěře pro koridor konvenční železniční dopravy – trať Praha – Benešov – České Budějovice(-Linz) vydanou Radou Středočeského kraje dne 30. 5. 2016. A dále z nezbytnosti uvedení územního plánu do souladu s výše uvedeným stanoviskem dotčeného orgánu – Ministerstva dopravy ČR.

Námítka diskriminace na základě srovnání s vymezením koridoru železnice v části obce Lojovice je účelová a zavádějící, protože srovnává nesrovnatelné. Koridor navržený v tunelu v Lojovicích prochází nikoliv nezastavěným územím jako v části územní rezervy R5, ale již stávajícím zastavěným územím, kde se investor stavby bude muset přizpůsobit již stávajícím stavbám, protože k tomuto úseku neuplatnila ani SŽDC ani Ministerstvo dopravy či nadřízený orgán územního plánování žádné stanovisko. V územním plánu jsou všechny plochy, přesahující do koridoru vymezeny jako územní rezervy, přestože se jedná o přesahy nesrovnatelně menší územní rezerva R5 (územní rezervy R1 a R2).

S argumentací, že územní plán nerespektuje podmínky územního opatření o stavební uzávěře, které stanovuje „lehčí režim“ pro část chráněného koridoru vedenou tunelem, když podle názoru podatele zde územní plán svévolně a nepřiměřeně stanovuje režim přísnější, nelze souhlasit. Opět jsou zde srovnávány dva nesrovnatelné režimy. Územní plán pracuje v režimu mimo jiné vymezování způsobu využití území (ploch), které musí být v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem a zároveň s požadavky zvláštních právních předpisů, které hájí příslušné dotčené orgány ve svých stanoviscích (viz výše). Územní opatření o stavební uzávěře upravuje režim, umístování a povolování konkrétních staveb. Ve výrokové části územního opatření o stavební uzávěře jsou jasně stanoveny podmínky pro úsek v tunelu: *- nelze umísťovat a povolovat stavby, které zasahují více než 10 m pod povrch terénu. Ostatní stavby lze umísťovat a povolovat po projednání se Správou železniční dopravní cesty (SŽDC) – odboru strategie.* Pokud bychom tedy přistoupili ke srovnání podmínek územního plánu s podmínkami stavební uzávěry, tak jakékoliv ostatní stavby (se založením menším než je 10 m), čemuž by zřejmě mohly odpovídat stavby rodinných domů, musí být projednány se SŽDC. Lze důvodně předpokládat, že pro stavby, které nebudou projednány se SŽDC kladně, nebude vydáno povolení k jejich umístění. Podobně není možné vymezit zastavitelnou plochu v územním plánu, se kterou nesouhlasí SŽDC, navíc spolu s ministerstvem dopravy ČR a nadřízeným orgánem územního plánování.

O tom, že je obec Velké Popovice za jedno s názorem podatele námítky, že stavba není pro Velké Popovice a jeho obyvatele přínosem, ale naopak problémem jak z hlediska zásahu do ochrany a kvality bydlení, tak z hlediska zásahu do přírodních hodnot v území, svědčí např. skutečnost, že obec Velké Popovice spolu s dalšími osobami napadla žalobou původně vymezený koridor v ZÚR Středočeského kraje, uplatnila také námítky v rámci procesu projednávání územního opatření o stavební uzávěře.

Koridor železniční trati je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD2, protože se jedná o stavbu republikového významu, veřejném zájmu, vymezenou v politice územního rozvoje, pro jejíž uskutečnění je nezbytné zajistit možnost vyvlastnění pozemků a staveb, pokud by nedošlo k dohodě s jejich vlastníky. Toto řešení opět není volbou obce Velké Popovice, ale vyplývá z významu stavby, který je stanoven nadřazenou dokumentací.

Část pozemku p.č.285/11 ve vlastnictví podatele námítky, vymezená jako nezastavěné území orná půda NZo není do zastavitelné plochy P3i zařazeno z důvodu nevyužitelnosti této části pozemku, kterou prochází nadzemní vedení velmi vysokého napětí. Stejným způsobem byl tvar zastavitelné plochy vymezen i v předchozím územním plánu obce.

Na základě výše uvedených důvodů není možné námítce vyhovět a vymezit pozemky p.č. 283/3 a 285/11 v k.ú. Velké Popovice jako zastavitelnou plochu. Jako zastavitelná plocha zůstává vymezená beze změny pouze část pozemku p.č. 285/11 v k.ú. Velké Popovice mimo koridor pro železniční trať č. 220, v části pozemků zůstává vymezená územní rezerva R5.

Námítka uvedená pod bodem II. se zamítá.

Odůvodnění:

V této části námítky podatel brojí proti podmínce zpracování územní studie ÚS 5 Velké Popovice – východ. Stanovení podmínky zpracování územní studie jako podkladu pro rozhodování v území v zastavitelné ploše P39 je nezbytné, z následujících důvodů:

Zastavitelná plocha P39 je má výměru cca 4, 40 ha, tzn., že se jedná o plochu o výměře větší než 2 ha, určenou pro bydlení, na kterou se vztahuje požadavek vymezení veřejných prostranství minimálně v rozsahu dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (na každé 2 ha zastavitelné plochy pro bydlení se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1.000 m², do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace). V územním plánu je stanovená obecný požadavek na dodržení tohoto ustanovení vyhlášky, konkrétní vymezení veřejných prostranství musí být prověřeno a navrženo v podrobnějším měřítku než umožňuje územní plán v územní studii.

V zastavitelné ploše P39 je množství pozemků ve vlastnictví různých majitelů. Z tohoto důvodu je opět v podrobnějším měřítku než umožňuje územní plán prověřit a zajistit vzájemnou koordinaci, především vymezením veřejných prostranství pro umístění společných zařízení (místní komunikace, včetně chodníků a pěších cest a veřejných prostranství, hlavní řady inženýrských sítí apod.) a návrhem parcelace pro umístění rodinných domů, popř. jiných staveb dle přípustného využití stanoveného v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Z těchto důvodů nelze souhlasit s tím, že je plocha stabilizovaná a klidná a tudíž územní není třeba. Plocha je stabilizovaná jen v tom smyslu, že je v územně plánovací dokumentaci obce vymezená již dlouhou dobu (část od roku 1998, část změnou č. 2 územního plánu obce od roku 2008). Eventuální nevyjasněné majetkoprávní vztahy k některým pozemkům v ploše P39 a neznámí majitelé, nejsou překážkou pro zpracování územní studie. Stavební zákon ani prováděcí předpisy neupravují proces projednávání územní studie, neukládají povinnost územní studii s vlastníky projednávat. Pro naplnění cíle a účelu zpracování územní studie je projednání s vlastníky a dosažení vzájemné shody vždy žádoucí, avšak v případě, že vlastníci nejsou známi, nechtějí při zpracování spolupracovat apod., nebrání to zpracování a zaevidování územní studie do evidence územně plánovacích činností. V předchozím Územním plánu obce Velké Popovice byla pro zastavitelné plochy v této lokalitě stanovena podmínka pořízení regulačního plánu (jeho zpracování bylo zahájeno, ale nebylo dokončeno), která je novým územním plánem zmírněna na podmínku zpracování územní studie, jejíž pořízení je z hledisek obsahu i samotného procesu jednodušší.

Námítka uvedená v bodě III. se zamítá.

Odůvodnění:

Touto námítkou podatel zpochybňuje proces pořizování územního plánu s tím, že byl zkrácen na svém právu uplatnit připomínky během projednávání návrhu územního plánu podle § 50 odst. 3 stavebního zákona. To však není pravda. V návrhu územního plánu zpracovaném v červnu 2016, byla zastavitelná plocha P39 vymezená v rozsahu dle předchozího Územního plánu obce Velké Popovice ve znění po vydání jeho změny č. 2, tedy v rozsahu nyní vymezené plochy P39 včetně plochy nynější územní rezervy R5.

V odůvodnění rozhodnutí o námítce pod bodem I. je vysvětleno, že obec Velké Popovice

měla v úmyslu zachovat zastavitelnost celé plochy v neomezeném rozsahu a domnívala se, že je to možné i přes koridor pro železniční trati, navržený zde v tunelu. K takto vymezené zastavitelné ploše P39 pochopitelně podatel námítky neuplatnil připomínku, protože s ní v té době souhlasil. Jak je výše vysvětleno, až na základě výsledků společného projednání návrhu s dotčenými orgány podle § 50 odst. 2 stavebního zákona, s veřejností podle § 50 odst. 3 stavebního zákona a po obdržení stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, pořizovatel zjistil, že je nutné tento návrh upravit, zmenšit velikost zastavitelné plochy P39 a vymezit její část jako územní rezervu R5. K takto upravené zastavitelné ploše již podatel námítku v rámci veřejného projednání uplatnil, protože se zmenšení zastavitelné plochy a vymezením územní rezervy nesouhlasí. Situace, kdy je na základě výsledků projednání podle § 50 návrh územního plánu upravován, včetně úprav rozsahu zastavitelných ploch, je zcela běžná. Pořizovatel v procesu pořizování územního plánu postupoval zcela v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 50 až 52).

55. Ing. Aleš Dvorský, Na Dolech 5168/48, Jihlava ze dne 27. 2. 2020

Námítky k návrhu územního plánu obce Velké Popovice

Vážená paní starostko,

v souladu s §52 Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) reaguji na uveřejněné oznámení o veřejném projednávání návrhu Územního plánu Velké Popovice a uplatňuji jako vlastník pozemku č. 773/161 následující námítky k návrhu Územního plánu obce Velké Popovice.

1) Návrh územního plánu neodpovídá aktuálnímu stavu na území Větrov - komunikace

V návrhu Územního plánu není zakreslena stávající komunikace na pozemku č. 773/124, 773/225 a 773/285 ve vlastnictví obce Velké Popovice.

2) Návrh územního plánu neodpovídá aktuálnímu stavu na území Větrov - inženýrské sítě

V návrhu Územního plánu není zakreslen stávající stav inženýrských sítí - vedení kanalizace a vodovodu — na pozemcích pozemku č. 773/124, 773/225 a 773/285 ve vlastnictví obce Velké Popovice. Použité vyznačení přerušovanou čarou (kanalizace hnědou přerušovanou čarou, vodovod modrou přerušovanou čarou) neodpovídá legendě dokumentu. Je zcela ignorováno stávající napojení oblasti na plynovod.

3) V územním plánu chybí propojení stávající komunikace mezi pozemky 773/285 a 773/172 a napojení oblasti na stávající infrastrukturu

Parcely č. 737/75, 773/138, 773/74, 773/137, 773/159, 773/161, 773/154 773/166 jsou v územním plánu označeny jako pozemky určené k bydlení v rodinných domech (městský typ). Přesto není v návrhu územního plánu řešena dopravní infrastruktura v oblasti, její napojení na stávající místní komunikaci a rovněž není řešeno napojení oblasti na stávající inženýrské sítě. Vzhledem k řešení infrastruktury v okolí je toto opomenutí možné brát jako diskriminační k majitelům uvedených pozemků. Jako majitel pozemku 773/161 Vás žádám o nápravu.

Zároveň si dovoluji uplatnit následující připomínku k územnímu plánu:

V územním plánu chybí propojení stávající komunikace mezi pozemky 773/285 a 773/172

Žádám o vyznačení parcel č. 773/158, 773/160, 773/162, 773/165, 773/227, 773/172 jako parcel pro vybudování místní komunikace včetně vedení inženýrských sítí s označením veřejně prospěšné stavby. V souladu se Zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, je veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu a musí být vymezena ve vydané územně plánovací dokumentaci. Vzhledem k tomu, že okolní pozemky jsou jednoznačně určeny k výstavbě rodinných domů, je cesta a napojení oblasti na stávající infrastrukturu nezbytnou součástí rozvoje území obce.

Žádám Vás o zpracování námitek a připomínky do stávajícího návrhu Územního plánu. Ve stávající podobě návrh Územního plánu neodpovídá aktuální situaci v oblasti Větrova a zcela opomíjí důležité rozvojové prvky obecní infrastruktury.

Na základě výše uvedeného žádám, aby byly všechny dopady opomíjených skutečností a jednotlivé detaily pečlivě přezkoumány a aby byla dokumentace přepracována se zohledněním výše uvedených námitek.

Námítce uvedené pod bodem 1) se vyhovuje.

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu k veřejnému projednání je v hlavním výkrese již dokončená komunikace na pozemcích p.č. 773/124, 773/225 a 773/285 v k.ú. Velké Popovice v zastavitelné ploše P10, ve vlastnictví obce Velké Popovice, v souladu se skutečným stavem zakreslena (bílá barva pozemků). Vyznačení stávající místní komunikace na předmětných pozemcích (žlutou plnou čarou) však chybí ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury. Jedná se o chybu ve vyhotovení výkresu, která byla způsobena tím, že infrastruktura tu byla realizována až v průběhu zpracování návrhu územního plánu. Vyznačení komunikace ve výkrese dopravní infrastruktury bude doplněno. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, protože jde pouze o potvrzení stávajícího stavu v území a uvedení jednotlivých výkresů územního plánu do vzájemného souladu.

Námítce uvedené pod bodem 2) se vyhovuje.

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu k veřejnému projednání nejsou již realizované inženýrské sítě na pozemcích p.č. 773/124, 773/225 a 773/285 v k.ú. Velké Popovice v zastavitelné ploše P10 zakresleny. Jedná se o chybu ve vyhotovení výkresu, způsobenou tím, že infrastruktura tu byla realizována až v průběhu zpracování návrhu územního plánu. Vyznačení inženýrských sítí bude doplněno. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, protože jde pouze o potvrzení stávajícího stavu v území.

Námítce uvedené pod bodem 3) se vyhovuje.

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu k veřejnému projednání je v hlavním výkrese komunikace mezi pozemky p.č. 773/172 a 773/285 v k.ú. Velké Popovice vyznačená (bílá barva pozemků). Vyznačení místní komunikace na předmětných pozemcích (žlutou plnou čarou) však chybí ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury. Jedná se o chybu ve vyhotovení výkresu, která bude opravená a komunikace bude ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury doplněná vyznačením žluté čárkované čáry, protože se jedná o návrh komunikace (komunikace zde není ještě realizována, pozemky jsou v katastru zapsány jako orná půda). Nejedná se o

podstatnou úpravu návrhu územního plánu, protože jde pouze o uvedení jednotlivých výkresů územního plánu do vzájemného souladu.

Inženýrské sítě mezi pozemky pozemcích p.č. 773/124, 773/225 a 773/285 v k.ú. Velké Popovice jsou zakresleny čárkovanou modrou čarou (voda) a čárkovanou hnědou čarou (kanalizace), protože se jedná o návrh sítí technické infrastruktury, jejich výstavba ještě není realizována. Výkres proto není třeba doplňovat.

Námítka týkající požadavku na vymezení veřejně prospěšných staveb se zamítá.

Odůvodnění:

Stavby místní komunikace a inženýrských sítí na pozemcích p.č. 773/158, 773/160, 773/162, 773/165, 773/227 a 773/172 v k.ú. Velké Popovice nebudou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro jejich uskutečnění, odejmout anebo omezit (vyvlastnit) z těchto důvodů:

Výstavba v zastavitelné ploše P10 již byla zahájena na základě předchozího Územního plánu obce Velké Popovice, některé úseky komunikací a inženýrských sítí již byly dokončeny, aniž by v předchozím územním plánu byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Tento institut obec nehodlá zavádět v této lokalitě ani nyní. A nejen v této lokalitě. Stavby dopravní a technické infrastruktury v žádné ze zastavitelných ploch vymezených v územním plánu nejsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby s právem vyvlastnění. Obec Velké Popovice podporuje rozvoj bydlení na svém území v rozsahu návrhu vymezených zastavitelných ploch, realizaci rozvojových záměrů pro bydlení však považuje především za soukromý zájem vlastníků pozemků v zastavitelných plochách a nehodlá zasahovat do jejich vlastnických práv a vstupovat do jejich majetkoprávních vztahů více, než je nezbytné z hlediska ochrany jiných veřejných zájmů, převažujících nad zájmem soukromým (např. veřejný zájem ochrany přírody a krajiny, lesních pozemků, zemědělského půdního fondu, z důvodu ochrany záležitostí republikového či nadmístního významu dle PÚR ČR či ZÚR SK, apod.). Je především v soukromém zájmu všech vlastníků pozemků v zastavitelných plochách, aby se na realizaci dopravní a technické infrastruktury potřebné k uskutečnění výstavby na jejich pozemcích dobrovolně dohodli bez toho, aby tuto dohodu musela suplovat obec vyvlastňováním pozemků některým z nich. Odebrání či omezení vlastnického práva obec považuje za krajní a výjimečný nástroj pro použitelný pouze ve zvlášť závažných a odůvodněných případech, kdy jde o potřebu zajištění veřejné infrastruktury nezbytné pro potřebu obce, kraje, či celorepublikového významu.

Nevyhovuje se ani požadavku podatele námítky na pozastavení pořizování územního plánu. S argumenty, že územní plán neodpovídá aktuální situaci v oblasti Větrova, a je třeba pečlivě prozkoumat detaily a přepracovat návrh územního plánu se zohledněním výše uvedených námitek nelze souhlasit. Z výše uvedeného rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění naopak vyplývá, že byly podrobně prověřeny, a bylo možné jim, kromě požadavku na vymezení veřejně prospěšných staveb, vyhovět pouze s několika nepodstatnými formálními úpravami, aniž by se návrh územního plánu musel přepracovávat.

56. Jiří Kramář, Vajgarská 1415/8, Praha 8 ze dne 27. 2. 2020

Námítka k části Územního plánu Velké Popovice Vážení,

jsem majitelem nemovitosti č.ev. 249 stojící na pozemku parcelní katastrální území Lojovice, číslo LV 533.

Po seznámení se s Územním plánem Velké Popovice vznáším námitku k uvažovanému umístění hromadné dopravy s koncovou zastávkou v okraji obce Dubiny.

Trasa je navrhována podél oplocení výše uvedeného pozemku v mém vlastnictví po stávající stezce, která svým charakterem a rozměry je zásadně nepoužitelná pro provoz větších dopravních prostředků. Slouží pouze pro pěší a cyklistiku a jako přístupová cesta pro místní obyvatele. Stanice autobusu by měla být podle plánu umístěna do prostoru, který by vyžadoval masivní stavební úpravy, patrně se zásahem do pozemků majitelů nemovitostí. V případě zřízení autobusové linky do obce Dubiny by strategicky bylo vhodnější umístit konečnou stanici do prostoru křižovatky u kapličky, kde by byla zaručena příhodnější docházková vzdálenost pro občany celé lokality.

Vymezení území dotčené námitkou dokládám vytýčením z plánu návrhu koncepce dopravní infrastruktury. V textové části Územního plánu Velké Popovice — část obsluha veřejnou dopravou, není tento záměr zmíněn.

Z výše uvedeného vyplývá, že navrhované řešení autobusové trasy by zásadním způsobem zasáhlo do kvality užívání okolních nemovitostí a vyvolalo by neúměrně nevhodné finanční náklady. Proto se domnívám, že moje námitka je odůvodněná.

K odstavci Územního plánu „Odvodnění dešťových vod“ na straně 62 navrhuji zvážit prověření možnosti retence v místě, které vymezují v příloženém plánu. V minulosti zde byl malý rybníček, do kterého ústí potok „v jehož horní části byla studánka. Potok je v současnosti zarostlý. V obci se nenachází žádná vhodná plocha pro případné čerpání vody v případě požáru.

V oblasti odpadového hospodářství — směsný komunální odpad se podle dostupných informací připravuje změna odvázet tento odpad z této lokality jednou za čtrnáct dní. Změna termínu ze středy na pondělí je vhodná. Podle zkušeností z let minulých, kdy v době letních prázdnin narostl objem odpadu, by stálo za úvahu v tomto období zajistit odvoz 1x týdně.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Po prověření námitky je chybný zákres zastávky autobusové zastávky z výkresu koncepce dopravní infrastruktury odstraněn. V tomto výkrese jsou v souladu se závaznou částí územního plánu zakresleny pouze stávající zastávky, dle koncepce hromadné dopravy (viz kapitola 4.1.3 textové části územního plánu – Hromadná doprava), územní plán pouze stabilizuje stávající linky regionální dopravy, nenavrhuje žádné nové zastávky autobusů. Návrh případných nových zastávek je mimo podrobnost koncepce dopravy řešené v územním plánu, jejich přemísťování či zřizování nových je spíše provozní záležitostí, řešitelnou mimo proces pořizování územního plánu.

K návrhu na zvážení prověření možnosti retence v místě vyznačeném ve výřezu z výkresu dopravní koncepce infrastruktury (jedná se o prostor vedle původně zakreslené autobusové zastávky) se pouze konstatuje, že v rámci územního plánu již v této fázi jeho pořizování prověřována nebude, eventuální vytvoření retenční nádrže je však v tomto prostoru možné i bez jejího konkrétního vymezení v návrhu územního plánu, protože podmínky stanovené pro plochy s rozdílným využitím toto umožňují.

K části námitky týkající se svozu komunálního odpadu se pouze konstatuje, že se jedná o provozní záležitost, kterou není možné v rámci územního plánu. Ten může stanovovat pouze koncepci odpadového hospodářství, nikoliv konkrétní počty svozů komunálního odpadu.

PŘIPOMÍNKY k návrhu územního plánu Velké Popovice

Dr. Peter K. Appelt, MCR, jako vlastník pozemků parc. č. 819/2, 816/2, 103, st. 1, st. 3/2, 1/2, 1/3, 1/1, 4, 70/3, 113, 104, 860, 864, st. 3/3, st. 314, 108 v katastrálním územní Lojovice v obci Velké Popovice, se seznámil s návrhem územního plánu Velké Popovice, a to v rozsahu, který byl zveřejněn Obcí Velké Popovice a prezentován v rámci veřejného projednání, jež se uskutečnilo dne 20. 02. 2020.

Dr. Peter K. Appelt, MCR (dále jen „Peter Appelt“) si dovoluje formulovat následující připomínky k návrhu územního plánu Velké Popovice:

1. Peter Appelt navrhuje, aby byl stávající objekt č.p. 1 na pozemku parc. č. st. 1 (Zámek Lojovice) zahrnut do kategorie SV (nyní je veden v kategorii OV), která odpovídá jeho současnému využití a rozvojovým záměrům vlastníka;
2. Peter Appelt nesouhlasí se zahrnutím pozemku parc. č. 860 a části pozemku parc. č. st. 3/3 do kategorie ZV; pozemek parc. č. 860 je oplocen a není přístupný veřejnosti; Peter Appelt navrhuje, aby byla plocha označená ZV změněna na kategorii SV, popřípadě na kategorii ZS ve vztahu k pozemku parc. č. 860 a na kategorii SV na části pozemku parc. č. st. 3/3;
3. Peter Appelt souhlasí s přeložkou místní komunikace nyní situované na pozemku parc. č. 864 na pozemek parc. č. 70/3 a část pozemku parc. č. st. 3/3 za předpokladu, že po realizaci této přeložky bude stávající komunikace na pozemku parc. č. 864 zrušena a plocha pozemku parc. č. 864 zahrnuta do kategorie SV.
4. Peter Appelt navrhuje změnu turistické trasy nyní vyznačené v trase místní komunikace na pozemku parc. č. 864 tak, že turistická trasa bude od počátku vedena přes pozemek parc. č. 70/3 a část pozemku st. 3/3; již nyní na pozemku parc. č. 70/3 a části pozemku parc. č. st. 3/3 nehrozí kolize chodců s automobilovou dopravou, přičemž v rámci realizace přeložky místní komunikace může být tato komunikace doplněna o kapacitní chodník, zeleň, parkovací místa.
5. Peter Appelt nesouhlasí s umístěním veřejného parkoviště na části pozemku parc. č. st. 3/3; veřejné parkoviště je nově navrhováno pouze v části obce Lojovice, nikoliv v dalších částech obce obdobného charakteru (Krámský, Dubiny, Řepčice); podle názoru Petra Appelta není potřeba umístění parkoviště jednoznačná, pokud na zřízení parkoviště existuje veřejný zájem, pak navrhuje, aby bylo situováno podél přeložky místní komunikace na pozemku parc. č. 70/3 (např. podélná stání pro osobní automobily oddělená od chodníku pásem veřejné zeleně se stromořadím);
6. Peter Appelt nesouhlasí se zřízením veřejného prostranství (PP2) na pozemku parc. č. st. 3/3 v rozsahu, který je vyznačen v návrhu územního plánu; veřejné prostranství navrhuje omezit na pozemek parc. č. 70/3 a pouze na takovou část pozemku parc. č. st. 3/3, která umožní propojení se stávající místní komunikací, tj. v šíři nezbytné pro umístění přeložky komunikace a umístění jednostranného chodníku;
7. Peter Appelt nesouhlasí se zřízením veřejného prostranství na celém pozemku parc. č. 70/3 a navrhuje, aby bylo veřejné prostranství omezeno pouze na budoucí

komunikaci a chodník, respektive aby bylo odkloněno o min. 3,0 m od hranice pozemku parc. č. st. 3/3;

8. Peter Appelt nesouhlasí se zřízením předkupního práva k pozemku parc. č. 70/3 a části pozemku parc. č. st. 3/3, pokud by takovéto právo vyplývalo nebo mohlo vyplývat ze zahrnutí pozemku do kategorie PP2, respektive definováním tohoto pozemku jako veřejného prostranství;
9. Peter Appelt je toho názoru, že stanovení rozvojové lokality L04 o výměře 0,1 ha na části pozemku parc. č. st. 3/4 nemá opodstatnění, neboť se jedná o výseč jednoho z pozemků, které tvoří, respektive v minulosti tvořily, uzavřený areál hospodářského dvora Zámku Lojovice, a proto navrhuje vypuštění rozvojové lokality L04 z územního plánu Velké Popovice; pozemek parc. č. st. 3/4 navrhuje ponechat v kategorii SV;
10. Peter Appelt upozorňuje, že místní a účelové komunikace, vyznačené v návrhu územního plánu na pozemcích parc. č. 103, 104, 108 neodpovídají stavu in situ, ačkoliv by se podle legendy ke grafické části územního plánu Velké Popovice (část koncepce dopravní infrastruktury) mělo jednat o stávající místní a účelové komunikace; Peter Appelt nesouhlasí s vymezením nových komunikací na pozemcích parc. č. 103, 104, 108; dotčené území je nyní plnohodnotně obsluhováno cestami na pozemcích parc. č. 830 a 819/2; zřízení nové cesty či cest na lesních pozemcích (parc. č. 103 a 104), popřípadě na zahradě (parc. č. 108) se jeví jako zcela nevhodné a není vhodné ani z hlediska lesního hospodářského plánu; pozemek parc. č. 816/2 (ostatní plocha) je vlastníkem identifikován jako pozemek určený k plnění funkcí lesa (faktický způsob užívání pozemku) a jeho případné zahrnutí mezi místní a účelové komunikace je z hlediska hospodaření zcela nevhodné.

Námítka uvedená pod bodem 1. se zamítá.

Odůvodnění:

Plocha zámku v Lojovicích (objekt č.p. 1 na pozemku parc. č. st. 1 v k.ú. Lojovice) (Zámek Lojovice) je v územním plánu vymezená v souladu se stávajícím využitím dle katastru nemovitostí, kde je na pozemku st.p.č. 1 zapsána budova zámku jako objekt občanské vybavenosti. Proto je pro zámek v územním plánu stanoven způsob využití OV občanské vybavení. Připomínka k tomuto způsobu využití nebyla uplatněna v rámci projednání návrhu územního plánu podle § 50 odst. 3 stavebního zákona, proto se změnou stávajícího způsobu využití pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem nemohli věnovat dříve. Podatel námítky a vlastník zámku neupřesňuje blíže své rozvojové záměry, proto není možné posoudit důsledky eventuální změny využití zámku na plochu SV bydlení smíšené – venkovské (nynější plocha OV by musela být vymezená jako plocha přestavby pro SV) ve vztahu k danému území. Z tohoto důvodu se námítce v této fázi pořizování územního plánu nevyhovuje a zámek zůstává vymezený beze změny. Obec Velké Popovice má zájem na účelném využití budovy zámku, proto bude po upřesnění rozvojových záměrů ze strany vlastníka, možné využití zámku eventuálně přehodnotit a upravit formou změny územního plánu.

Námítce uvedené pod bodem 2. se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 860 v k.ú. Lojovice byl v návrhu územního plánu vymezen jako plocha s rozdílným způsobem využití ZV zeleň na veřejných prostranstvích, protože se dle katastru nemovitostí jedná o ostatní plochu/zeleň. Vzhledem ke skutečnosti, že je pozemek oplocen a je součástí areálu zámku, kde i další plochy zeleně jsou vymezeny jako zeleň soukromá ZS, bude pozemek p.č. 860 převeden ze způsobu využití zeleně veřejné ZV na způsob využití zeleně soukromé. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, protože pozemek p.č. 860 v k.ú. Lojovice stále zůstává v režimu zeleně, tak jako ostatní plochy zeleně okolo zámku.

Část pozemku st. č.3/3 v k.ú. Lojovice vymezená jako plocha s rozdílným způsobem využití ZV zeleň na veřejných prostranstvích bude přeřazena do ploch SV plocha smíšená obytná – venkovská. Dle údajů v katastru nemovitostí se jedná o zastavěnou plochu a nádvoří/společný dvůr. Převážnou část pozemku st.č. 3/3 tvoří zeleň, která je spolu se stavbami na tomto pozemku zahrnutá do ploch bydlení smíšených venkovských SV, proto se do ní zahrne i tato část. Pro celou lokalitu okolo zámku v Lojovicích je v územním plánu stanovena podmínka zpracování územní studie ÚS4 – Lojovice – centrum, kde bude prověřeno a navrženo uspořádání území v podrobnosti větší, než umožňuje územní plán. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, pouze o uvedení do souladu se skutečným stavem a stavem dle katastru nemovitostí.

Námítce uvedené pod bodem 3. se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V územním plánu je již navržena přeložka komunikace z pozemku p.č. 864 v k.ú. Lojovice na část p.č. 70/3. Část nynější komunikace na pozemku p.č. 864 je v územním plánu zařazená do zastavitelné plochy L04 se způsobem využití SV plochy smíšené obytné – venkovské. Územní plán zde však počítá s budoucím využitím části pozemku p.č. 864 po zrušení silnice pro pěší trasu (viz námitka pod bodem 4.). Pro celou lokalitu okolo zámku v Lojovicích je v územním plánu stanovena podmínka zpracování územní studie ÚS4 – Lojovice – centrum, kde bude prověřeno a navrženo uspořádání území v podrobnosti větší, než umožňuje územní plán.

Námítka uvedená pod bodem 4. se zamítá.

Odůvodnění:

Návrh pěší trasy přes pozemek p.č. 864 v k.ú. Lojovice zůstane v územním plánu zachován, protože po zrušení stávající komunikace a převedením silniční dopravy na část pozemků p.č. 70/3 zde nebude pěší a automobilová doprava v kolizi. I přesto, že podatel námítky uvádí, že prostor budoucí komunikace na pozemcích p.č. 3/3 a 70/3 bude dostatečný pro bezkolizní existenci automobilové, cyklistické i pěší dopravy, obec Velké Popovice upřednostňuje zachování průchodnosti pro pěší a cyklistickou dopravu v tradiční návaznosti na stávající cesty ve směru na Klenové a Dubiny a zavedení pěší a cyklistické dopravy, která nebude souviset s obsluhou pro zastavitelnou plochu L05 dovnitř této lokality považuje nepovažuje za vhodné.

Námítka uvedená pod bodem 5. se zamítá.

Odůvodnění:

Značka pro návrh parkoviště „P“ zůstane v územním plánu ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury zakreslená. Jedná o tzv. plovoucí značku, která vyjadřuje potřebu veřejného parkování ve vymezené ploše veřejného prostranství PV vymezeného na pozemku p.č. 868

v k.ú Lojovice ve vlastnictví obce Velké Popovice a částech pozemků p.č. 3/1 a 3/3. Zajištění možnosti parkování v prostoru navazujícím na náves v Lojovicích v souvislosti s předpokládanou budoucí zástavbou v sousedních zastavitelných plochách L04 a L05 považuje obec Velké Popovice za potřebnou a dostatečně odůvodněnou. Parkování nemusí být nutně umístěno na pozemku st. č. 3/3, ve vlastnictví podatele námítky, ale kdekoliv v rámci plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch PV. Podrobně bude uspořádání území prověřeno a řešeno v územní studii.

Námítce uvedené pod bodem 6. se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Chybný zákres veřejného prostranství PP2 bude ve výkrese veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření opraven a uveden do souladu s hlavním výkresem, tzn., že rozsah veřejného prostranství PP2 bude vymezen pouze v rozsahu plochy veřejného prostranství vymezeného v hlavním výkresu na pozemcích p.č. 868 ve vlastnictví obce Velké Popovice a částech pozemků p.č. 3/1 a p.č. 3/3 východně navazujících na navrženou novou komunikaci označenou S1 a vymezenou jako veřejně prospěšná stavba VD6. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, pouze o opravu za účelem uvedení výkresů grafické části územního plánu a textové části do vzájemného souladu. Navržené veřejné prostranství tedy nebude zcela z plochy pozemku st.č. 3/3 v k.ú. Lojovice vyžaduje podatel námítky, protože jeho vymezení v prostoru navazujícím na náves v Lojovicích a v souvislosti s předpokládanou budoucí zástavbou v sousedních zastavitelných plochách L04 a L05 považuje obec Velké Popovice za potřebnou a dostatečně odůvodněnou.

Námítce uvedené pod bodem 7. se vyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavku na vymezení veřejného prostranství na pozemku p.č. 70/3 v k.ú. Lojovice pouze v rozsahu budoucí komunikace, je již v územním plánu je vyhověno. Plocha s rozdílným způsobem využití DS pro dopravní infrastrukturu (nově navrženou komunikaci je vymezená pouze ve východní cca polovině pozemku. určená pro umístění silnice je vymezená pouze cca v polovině pozemku p.č. 70/3, tedy ve vzdálenější poloze od hranice s pozemkem st.č. 3/3, čímž splňuje požadavek na vzdálenost minimálně 3 m od hranice s tímto pozemkem uplatněný v námítce.

Námítce uvedené pod bodem 8. se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Jak již je odůvodněno výše, chybný zákres veřejného prostranství PP2 bude ve výkrese veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření opraven a uveden do souladu s hlavním výkresem, tzn., že rozsah veřejného prostranství PP2 bude pouze v rozsahu plochy veřejného prostranství vymezeného v hlavním výkresu. Tzn., že na části st.č. 3/3 zůstane předkupní právo pro veřejné prostranství částečně zachováno ze stejných důvodů uvedených v odůvodnění rozhodnutí o námítce pod bodem 6.

Námítka uvedená pod bodem 9. se zamítá.

Odůvodnění:

Zastavitelná plocha L04 se způsobem využití SV smíšená obytná – venkovská zůstane v územním plánu nadále vymezená beze změny. Způsob využití je v souladu s požadavkem podatele námítky, z tohoto pohledu není rozhodující, zda se jedná o plochu stávající či

zastavitelnou. Do zastavitelné plochy L04 není zařazen jenom pozemek st.č. 3/4, ale také část pozemku 864 (nynější komunikace, která má být zrušená a převedená na část pozemku p.č. 70/3 a využítá pro pěší a cyklistickou dopravu). Pobrobněji bude uspořádání prověřeno a navrženo v územní studii.

Námítce uvedené pod bodem 10. se vyhovuje.

Odůvodnění:

Na základě prověření námítky budou cesty na pozemcích p.č. 103, 104 a 108 v k.ú. Lojovice, vyznačené pouze ve výkrese dopravní infrastruktury zrušeny. Pozemky p.č. 103 a 104 jsou lesními pozemky, musí se zrušit vyznačení cest i na základě požadavku orgánu státní správy lesů. Pozemek č. 104 je zahrada. Území je obsluhováno po pozemcích p.č. 830, 819/2 a i 816/2, což jsou všechno dle katastru nemovitostí ostatní plochy/ostatní komunikace. Tam budou naopak cesty ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury doplněny. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, ale pouze o uvedení do souladu se skutečným stavem v území a dle stavu zapsaného v katastru nemovitostí.

58. Bohumila Vrátilová, Dubiny 35, Velké Popovice ze dne 28. 2. 2020

Věc: Námítka vlastníka pozemků a staveb proti návrhu územního plánu Velké Popovice

Dobrý den,

dne 20. 2. 2020 ve Velkých Popovicích jsem se dozvěděla, že v obci Dubiny se plánuje masivní výstavba a nově zavedená autobusová linka. Autobusová linka je plánovaná nesmyslnou trasou. Část vede v travnaté uličce pro pěší a cyklisty. Dle mého úsudku není autobus ani schopen tudy projet. Myslím si, že dotyčný, který přišel s tímto plánem masivní výstavby a s plánovanou autobusovou linkou, se nebyl ani fyzicky podívat na těchto místech, jak to tady ve skutečnosti vypadá. Na dále plánovaná výstavba je na pozemcích, které nejsou přístupné z veřejné komunikace. Masivní výstavba by tak narušila ráz naší malebné, malé vesničky, ležící v chráněné oblasti velkopopovicko, uprostřed polí a lesů. V dotčené vesnici již delší dobu je velký problém s kvalitou a množstvím spodních vod, což by se touto masivní výstavbou ještě více zhoršilo. Stejně tak i dopravní obslužnost je na hranici únosné míry průjezdnosti komunikací.

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Po prověření námítky je chybný zákres zastávky autobusové zastávky z výkresu koncepce dopravní infrastruktury a z koordinačního výkresu odstraněn. V tomto výkresu jsou v souladu se závaznou částí územního plánu zakresleny pouze stávající zastávky, dle koncepce hromadné dopravy (viz kapitulu 4.1.3 textové části územního plánu – Hromadná doprava), územní plán pouze stabilizuje stávající linky regionální dopravy, nenavrhuje žádné nové zastávky autobusů. Návrh případných nových zastávek je mimo podrobnost koncepce dopravy řešené v územním plánu, jejich přemísťování či zřizování nových je spíše provozní záležitostí, řešitelnou mimo proces pořizování územního plánu.

Co se týká „masivního“ rozvoje v lokalitě Dubina, pak všechny zastavitelné plochy vymezené v této části obce zůstávají v územním plánu vymezeny beze změny. Jedná se o zastavitelné plochy L10, L11, L12 a L14, které dle stanovené maximální kapacity výstavby v jednotlivých

zastavitelných plochách umožňují umístění maximálně 12 rodinných domů. Tento počet nelze považovat za „masivní“, nepřiměřený rozvoj. Vymezení těchto ploch je částečně převzato z původního územního plánu, všechny plochy byly v rámci procesu pořizování územního plánu řádně projednány a odsouhlaseny se všemi dotčenými orgány. Plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území obce a stále zajišťují kompaktní tvar obce bez nežádoucích atak otevřené krajiny. Není proto důvod, aby obec Velké Popovice nyní tyto plochy vyrazovala. Všechny zastavitelné plochy byly v rámci procesu pořizování územního plánu kladně projednány s krajským úřadem a dotčenými orgány.

59. Robert Bruhl, Masarykova 449, Velké Popovice ze dne 24. 2. 2020

Námitka proti návrhu Územního plánu Velké Popovice.

Tato námitka je uplatňována v souladu s ustanovením § 22 odst. 3 a § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále i jen jako „SZ“) a v souladu s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Je uplatňována proti návrhu Územního plánu Velké Popovice (dále i jen jako „ÚP“ nebo „návrh ÚP“ nebo „územní plán“), který je doručen veřejnou vyhláškou OÚ Velké Popovice — „ÚZEMNÍ PLÁN VELKÉ POPOVICE - Oznámení o veřejném projednání návrhu územního plánu Velké Popovice“ ze dne 7. 1. 2020.

Jsem vlastníkem pozemku p. č. 520/3 v k. ú. Mokřany u Velkých Popovic, který se nachází v místní části Řepčice, a který je v katastru nemovitostí evidován jako druh pozemku „zahrada“, jeho výměra je 2996 m², č. LV 1444 (dále i jen jako „předmětný pozemek“ nebo „p. č. 520/3“).

Návrh ÚP ve svém řešení navrhuje v celé ploše předmětného pozemku stabilizovat využití „zeleň soukromá a vyhrazená“. Tento záměr územního plánu je vyjádřen prostřednictvím vymezení samostatné stabilizované plochy systému sídelní zeleně (dle terminologie ÚP vymezením jedné „funkční plochy“) — označené identifikátorem „ZS“, tj. plochy s požadovaným využitím „zeleň soukromá a vyhrazená“.

Prostřednictvím definování podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (dále i jen jako „plochy RZV“) v kapitole 6.1, v části B. textové části ÚP stanovuje ÚP podmínky pro využití ploch „ZS“, a dále ÚP stanovuje další podmínky, které budou určující při rozhodování o změnách v území a při využívání předmětného pozemku. Jedná se např. o podmínky stanovené v zásadách urbanistické koncepce či v návrhu systému sídelní zeleně. Jsem nepochybně vlastníkem pozemku dotčeného návrhem řešení ÚP.

V souladu s výše uvedenými ustanoveními SZ jako dotčená osoba uplatňuji námitku v těchto bodech:

1. Nesouhlasím s navrhovaným způsobem využití pozemku p. č. 520/3 v k. ú. Mokřany u Velkých Popovic. Tedy nesouhlasím se stabilizací požadovaného využití „zeleň — soukromá a vyhrazená (25)“ v rozsahu celé plochy předmětného pozemku, resp. s vymezením jedné funkční plochy s využitím „ZS“ v celém rozsahu předmětného pozemku. Za účelem možnosti využívání předmětného pozemku k (individuální) rodinné rekreaci požaduji vymezení plochy s využitím „rekreace — plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)“ minimálně v části předmětného pozemku, a to v jeho části ležící východně od v hlavním výkresu vyznačeného vodního toku (Řepčického potoka),

resp. na levém břehu vyznačené vodoteče. Zbývající část předmětného pozemku, tj. jeho část na pravém břehu potoka navrhuji ponechat s využitím „Z5“.

Pokud budou shledány důvody pro řešení pozemku pouze jako celku, tj. pro vymezení jedné funkční plochy v jeho celém plošném rozsahu, tak navrhuji její zařazení do využití „RI“ (rekreace — plochy staveb pro rodinnou rekreaci) nebo „BV“ (bydlení — v rodinných domech — venkovské).

2. Nesouhlasím s návrhem systému sídelní zeleně, konkrétně nesouhlasím s definicí druhu zeleně „zeleň soukromá a vyhrazená ZS“ v kap. 3.2 (str. 11 textové části ÚP). Navrhuji z řešení vypustit tezi, že by plochy Z5 „mohli v budoucnu tvořit přístupnou soukromou zeď pro veřejnost nebo se stát zelení veřejnou“, jako tezi naprosto nepřijatelnou. Tato definice či zásada je v přímém rozporu s názvem plochy s využitím ZS, v kterém je akcentováno „soukromé“ užívání.

Dále navrhuji samostatné odůvodnění vymezení ploch „ZS“ v kap. 13.6 odůvodnění, které by reflektovalo předchozí požadavek, aby odůvodnění ploch Z5 neobsahovalo pojmy jako „veřejné plochy zeleně“ apod., ale aby bylo naopak akcentováno jejich soukromé užívání. Dále navrhuji v ÚP jednoznačně a nezpochybnitelně definovat pojem vyhrazená zeď. V případě neslučitelnosti definování charakteru soukromého a vyhrazeného užívání navrhuji případně jednoznačně oddělit vymezení ploch zeleně soukromé a zeleně vyhrazené a stanovení samostatných podmínek pro tyto způsoby užívání.

3. Navrhuji doplnění definovaných pojmů v kap. 6.1, v části A. o pojmy: soukromé zahrady, vyhrazená veřejná zeď, veřejná zeď, prvky drobné architektury, související dopravní a technická infrastruktura, které jsou použity při stanovení podmínek využití jednotlivých ploch RZV, zejm. s ohledem na stanovení podmínek ploch RI, ZS a NZt.

4. Nesouhlasím s podmínkou stanovenou v kap. 6.1, v části C, v první odrážce. Navrhuji nahrazení textu „hranice pozemků určených k plnění funkce lesa“ textem „hranice ploch lesních“, který bude odpovídat příslušné kapitole, tj. podmínkám pro plochy s rozdílným způsobem využití, nikoliv podmínkám pro využívání pozemků.

5. Navrhuji v územním plánu vytvořit podmínky pro možnost „narovnání stavu“ pozemku p. č. 564/1 v k. ú. Mokřany u Velkých Popovic, který je v KN evidován jako lesní pozemek a je vyznačen (v hlavním výkresu) jako stávající plocha s využitím „dopravní infrastruktura silniční“. Pozemek by měl být v ÚP možná řešen z hlediska možných záborů PUPFL. Na tento pozemek, který je reálně využíván pro dopravu, tedy jako cesta (komunikace), je pravděpodobně navázáno vyznačení jevu, který je v koordinačním výkresu zobrazen zelenou přerušovanou čarou. Tento jev ale není v legendě tohoto výkresu zobrazen. „Existence“ lesního pozemku na sebe váže limit pro využití území „vzdálenost 50 m od okraje lesa“ (pravděpodobně se jedná o vyznačený jev). Tato skutečnost může teoreticky zásadně omezit možnosti využití všech jeho sousedících pozemků vymezených jako stav ploch RI i omezit využití předmětného pozemku - viz předchozí bod této námítky.

6. Navrhuji zajistit soulad textové a grafické části územního plánu:

- V legendě hlavního výkresu jsou plochy označené identifikátorem „NZt“ popisovány jako „plochy zemědělské - trvale travnatý porost“. V kap. 6.2 textové části ÚP jsou plochy s totožným identifikátorem popisovány jako „plochy zemědělské - louky a pastviny“.

- V legendě hlavního výkresu jsou dále plochy označené identifikátorem „NZs“ popisovány jako „plochy smíšené nezastavěného území - sady“ a jsou zařazeny do skupiny ploch zemědělských, přestože „plochy smíšené nezastavěného území“ mají samostatnou skupinu na konci seznamu ploch s rozdílným způsobem využití. V kap. 6.2 textové části ÚP jsou plochy s totožným identifikátorem popisovány jako „plochy zemědělské - sady a zahrady“.

7. Navrhuji změnit požadované využití pozemku p. č. 538/1 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic, který je v KN evidován jako trvalý travní porost, je ve vlastnictví obce. Tento pozemek je vymezen jako severovýchodní část funkční plochy NZt - plochy zemědělské - v legendě hl.výkresu specifikované jako „trvale travnatý porost“, v text. části ÚP specifikované jako „louky a pastviny“ (viz předchozí bod námítky). S ohledem na skutečné využívání a skutečný stav tohoto pozemku je využití pro zemědělské účely (zejm. v souladu s hlavním využitím definovaným jako „louky a pastviny“) dle mého názoru minimálně problematické. I s ohledem na výše navrhované řešení pozemku p. č. 564/1 navrhuji zvážit zahrnutí pozemku p. č. 538/1 do jiné plochy s rozdílným způsobem využití než NZt, optimálně do ploch dopravní infrastruktury - silniční (DS), jejichž přípustným využitím je mj. související ochranná a doprovodná zeleň, veřejná zeleň, dopravní a technická infrastruktura, odstavná a parkovací stání a běžně jejich vymezení v jiných částech obce zahrnuje i veřejná prostranství zpřístupňující mj. pozemky rekreačních staveb či rodinných domů.

8. Dovoluji si upozornit na následující nesrovnalosti v územním plánu:

- V hlavním výkresu nejsou označena jednotlivá vymezení ploch a koridorů územních rezerv. Tyto jsou sice označeny v dalších výkresech, ale pro „čitelnost“ hlavního výkresu a jeho propojení s textovou částí ÚP i textovou částí odůvodnění by doplnění této identifikace bylo nepochybně prospěšné.
- Upozorňuji na nejednoznačné vymezení identifikátorem neoznačené plochy v hlavním výkresu, konkrétně plochy, která je ve výkrese základního členění označena jako R4:
 - Barevné vyznačení této plochy v hlavním výkresu odpovídá svojí barevností vymezení plochy s využitím BI, ale plocha je označena identifikátorem využití BV (v koordinačním výkresu je barva v souladu s identifikátorem).
- V koordinačním výkresu není zobrazeno označení rozvojových (návrhových) ploch ani (územních) rezerv a tento stav komplikuje uživatelskou přívětivost dokumentu.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Základní popis mého záměru na využití předmětného pozemku a východiska pro podání námítky

Předmětný pozemek jsem zakoupil v roce 2018 za účelem vytvoření rekreačního zázemí pro moji rodinu. V době koupě byl předmětný pozemek stejně jako v současnosti evidován v KN jako pozemek druhu zahrada. V době koupě na něm již byla realizována stavba pro rodinnou rekreaci. Ke stavbě na předmětném pozemku Stavební úřad OÚ Velké Popovice vydal dne 11. 8. 2003 písemné sdělení č.j. 1235/366/03 (dále i jen jako „sdělení“). Jeho součástí bylo ověření stavebního úřadu ve znění: „Dokumentace byla ověřena ve stavebním řízení a je podkladem pro provedení stavby podle stavebního povolení č.j. 1235/366/03 ze dne 17.7.2003.“ Drobná stavba zahradního domku byla stavebnímu úřadu ohlášena dne 17. 7. 2003. Stavební úřad ve svém sdělení k tomuto ohlášení drobné stavby uvedl, že proti této stavbě nemá námitek a stavebník tak tuto stavbu mohl za stanovených podmínek provést.

Úřad dále upozornil pouze na náležitosti § 44 odst. 3 stavebního zákona (stavebního zákona v tehdy platném znění). Stavba byla následně zahájena. Později došlo k zakoupení pozemku a nedokončené stavby na něm mojí osobou.

Rád bych naplnil má legitimní očekávání ve smyslu vytvoření podmínek pro možnost realizace rekreačního zázemí pro moji rodinu a současně zachoval genius loci místa. Proto navrhuji v bodě 1. námitky nepochybně komplexní řešení situace, kdy navrhuji řešení účelného využití a prostorového uspořádání s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Nepožaduji prioritně vymezení celého předmětného pozemku pro využití rekreace, ale pouze jeho části. Na části, která je přístupná z obecní komunikace (byť se jedná o komunikaci umístěnou na lesním pozemku a částečně pravděpodobně na pozemku trvalého travního porostu), na části, kde byla v minulosti v souladu s právními předpisy umístěna stavba, jejíž realizace byla započata, na části pozemku, která přímo navazuje na zastavěné území se stabilizovanými plochami využití RI - „rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci“. Současně respektuji zásadu zvolené strategie na další rozvoj obce stanovenou v kap. 2.1 v části A. b odrážce 5., tj. podpoření vytvoření systému sídelní zeleně podél vodotečí, kdy navrhuji na části pozemku zachovat plochu systému sídelní zeleně „ZS“.

Odůvodnění jednotlivých požadavků a návrhů obsažených v námitce:

1. K bodu 1. námitky:

Z odůvodnění uvedeného v kap. 13.1 není patrný postup při vymezení zastavěného území (ZÚ). Nejsem si jist, zda pouhé konstatování, že ZÚ bylo vymezeno v souladu s § 58 SZ je odůvodnění dostatečné. Předpokládám, že při jeho vymezení byl zohledněn intravilán. Porovnání vymezení intravilánu a ZÚ by jistě přispělo k omezení případných pochybností o správnosti jeho vymezení. Nicméně předpokládám, že v této věci bylo postupováno dle ustanovení SZ, a proto předmětný pozemek nebyl zahrnut do zastavěného území. Také předpokládám, že vymezení ZÚ bylo důsledně kontrolováno příslušným dotčeným orgánem a jeho vymezení jím bylo výslovně odsouhlaseno.

Zde se dále dovoluji zamyslet nad skutečností, že v předloženém návrhu územně plánovací dokumentace, která bude vydána nejdříve v roce 2020, je zastavěné území vymezeno k datu na začátku roku 2017 a zda by nebylo žádoucí jeho vymezení aktualizovat.

Z důvodu, že nebylo možné předmětný pozemek pravděpodobně možné zahrnout do zastavěného území, tedy navrhuji vymezení zastavitelné plochy pro využití RI ve východní části předmětného pozemku. Tato plocha přímo navazuje na zastavěné území, přímo navazuje na plochy se stejným způsobem využití (rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci), vhodně rozvíjí stávající koncepci ve formě jižního obestavění komunikace, která je na pozemku p. č. 564/1.

Jsou i další možnosti komplexního řešení naplňující cíle územního plánování definované § 18 odst. 2. SZ. A to za situace, pokud by projektant a pořizovatel došli k závěru, že s ohledem na ustanovení § 3, odst. 1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. bude účelné celý pozemek řešit jako jednu „funkční plochu“ a nedělit jej na dvě. Tedy vymezení zastavitelné plochy na celém předmětném pozemku a její zařazení do ploch „bydlení - v rodinných domech - venkovské“ nebo do ploch „rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci“ a stanovení účelných a odpovídajících podmínek pro tuto plochu by pro mne mohlo být také uspokojivým řešením.

Projektant při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití správně reflektoval údaje v katastru nemovitostí a stávající využívání předmětného pozemku a řešil ho jinak než navazující plochy, tj. NZt a NSp.

Požadují respektovat i správní úkony (uvedené sdělení stavebního úřadu), které v minulosti jasně stanovily směr rozvoje v předmětné lokalitě, a na tuto koncepci navázat a vytvořit podmínky pro naplnění legitimních očekávání, s kterými byl předmětný pozemek pořízen.

Z hlediska ochrany ZPF, leží předmětný pozemek na půdách III. třídy ochrany (BPEJ 5.50.01), územní plán navrhuje rozvojové plochy pro funkce RI i pro BV. Můj záměr není v konfliktu s prvky ÚSES ani VKP, vyhlášeným záplavovým územím, lze ho řešit tak, aby byla zachována průchodnost potoka územím a byly chráněny hodnoty území. Můj soukromý záměr je stanovením vhodných podmínek možné koordinovat s ochranou veřejných zájmů a lze tak naplnit cíle územního plánování.

2. K bodu 2. námitky:

Uvedená teze a uvedená část odůvodnění je zásadním a zcela nepřipustným zásahem do vlastnických práv. Pokud má obec zájem vybrané pozemky zpřístupňovat veřejnosti, tak je možné a vhodné i v územním plánu k tomu využít příslušné nástroje. Pojem „vyhrazená zeleň“ není vysvětlen ani v územním plánu, ani v jeho odůvodnění, ani ve SZ a jeho prováděcích vyhláškách. Za účelem jednoznačnosti podmínek stanovených ÚP bude prospěšné vysvětlení tohoto pojmu, který může být vykládán různě.

Pokud má obec zájem zpřístupňovat veřejnosti soukromé pozemky, bylo by na místě tak činit transparentně a jednoznačně.

3. K bodu 3. námitky:

V tomto bodě uvedené pojmy jsou běžně užívány ve stanovených podmínkách pro využívání jednotlivých ploch RZV. Jednoznačné vysvětlení všech užívaných pojmů jistě přispěje k aplikaci zásady legitimního očekávání a rovnosti přístupu, i k zásadě předvídatelnosti správních rozhodnutí a jako prevence budoucích sporů.

4. K bodu 4. a 5. námitky:

Odůvodnění k těmto bodům námitky je v podstatě uvedeno přímo v textaci námitky. Změnu kultury pozemku nemůže řešit územní plán.

Popisovaný jev (zelená přerušovaná čára) není uveden v legendě koordinačního výkresu, pravděpodobně se jedná o vyznačení vzdálenosti 50m od hranice PUPFL. Projektant ÚP asi nemá jinou možnost, než zde tento limit vyznačit, nicméně riziko omezení využívání pozemků při doslovném vymáhání citované podmínky může působit zbytečné komplikace a bylo by více než vhodné tento stav ze strany vlastníka pozemku, kterým je obec Velké Popovice řešit.

Územní plán musí být zpracován v jemu odpovídající podrobnosti - vymežit plochy a koridory a stanovit podmínky pro jejich využití.

5. K bodu 6. námitky:

Soulad textové a grafické části ÚP je jednou z podmínek jeho zákonnosti. Zásadní otázkou je, zda náprava této nesprávnosti bude vyhodnocena jako podstatná úprava návrhu ÚP či nikoliv. Název plochy s rozdílným způsobem využití značně

charakterizuje možnosti využití, přestože rozhodující jsou vlastní stanovené podmínky pro každou funkci. Nicméně vnímání ploch zemědělských a ploch smíšených nezastavěného území je jistě rozdílné. Proto tyto dva druhy ploch RZV Vyhláška Č. 501/2006 Sb. uvádí samostatně (§ 14 a § 17).

6. K bodu 7. námitky:

Tento bod námitky je částečně odůvodněn přímo ve vlastním textu. S ohledem na způsob řešení pozemku p. č. 564/1, kdy je lesní pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha DS, by neměl být žádný problém obdobným způsobem vymezit pozemek evidovaný jako trvalý travní porost. Podmínky využití ploch DS, ZV nebo RI by také vhodně reflektovaly stávající využití a pravděpodobně by mj. umožňovaly vhodné a žádoucí řešení ke zlepšení dopravní situace v této části sídla.

Důvodem mého požadavku je i budoucí nezpochybnitelná možnost zajištění zpřístupnění předmětného pozemku z veřejné komunikace.

7. K bodu 8. námitky:

Uvedené nesrovnalosti se přímo nedotýkají pozemků v mém vlastnictví, ale jistě bude prospěšné se jejich řešením zabývat. Otázkou je, zda jejich případné řešení bude vyhodnoceno jako podstatná úprava návrhu ÚP.

Vymezení území dotčeného námitkou:

S ohledem na skutečnost, že námitka směřuje i do „obecných podmínek“ územního plánu (koncepce, definice ploch RZV apod.), tak za území dotčené námitkou vymezuji celé území obce Velké Popovice. Konkrétní návrhy týkající se mých záměrů a nemovitostí v mém vlastnictví se týkají pozemků v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic — p. č. 520/3, 564/1 a 538/1.

Obecná rovina odůvodnění námitky

Dle ustanovení § 43 odst. 3 SZ územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se ZÚR a PÚR ČR. V § 18 SZ jsou definovány cíle územního plánování. Prvním uvedeným cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. V odst. 2) § 18 SZ je definován cíl zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Dále je popsán cíl koordinace veřejných i soukromých záměrů na změny v území a v odst. 4) je definována ochrana krajiny a hodnot (ve veřejném zájmu). Za tímto účelem má územní plánování určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Domnívám se, že zapracováním mých návrhů lze velmi efektivně k naplnění těchto cílů přispět.

Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Jsem přesvědčen, že mé návrhy rozumně k zamýšlenému cíli vedou a naplňují tuto zásadu.

Jsem fyzickou osobou, která má vlastnická práva k pozemku na území obce Velké Popovice, který je dotčen navrhovaným řešením návrhu územního plánu. Námitka je uplatňována písemně, uvádím odůvodnění námitky, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezují území dotčené námitkou. Námitka je uplatněna ve lhůtě k podání námitek, která je uvedena ve výše specifikované veřejné vyhlášce OÚ Velké Popovice.

Postupuji plně v souladu se stavebním zákonem, neuplatnění připomínky dle § 50 odst. 3 SZ nesnižuje váhu této námitky a nemůže mi být ve vazbě na platnou legislativu a na judikaturu přičteno k mojí tíži.

Námitka uvedená pod bodem 1. se zamítá:

Odůvodnění:

Ve stejné věci byly k pozemku p.č. 520/3 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic uplatněny po projednání návrhu územního plánu po stanovené lhůtě připomínky (viz vyhodnocení připomínek č. 1 a č. 65 v následující kapitole odůvodnění. Nehledě k tomu, že připomínky byly uplatněny po stanovené lhůtě, tudíž se k nim nepřihlíží, nemohlo jim být vyhověno a pozemek p.č. 530/2 anebo jeho část nemohla být vymezená jako zastavitelná plocha pro rekreaci ani pro bydlení z důvodů, které jsou i nadále stejné i nyní po veřejném projednání návrhu územního plánu a při rozhodování o námitkách.

Pozemek p.č. 520/3 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic je dle katastru nemovitostí zahrada o výměře 2.996 m². V návrhu územního plánu je vymezen v souladu s tímto stavem v katastru nemovitostí a v souladu se skutečným stavem v území jako plocha ZS – zeleň soukromá a vyhrazená zahrnující soukromé zahrady s možností oplocení a umístěním stavby o max. zastavěné ploše 25 m². Pozemek se nachází v části obce Mokřany, v Přírodním parku Velkopopovicko, v nezastavěném území, prochází jím Řepčický potok, je dotčeno pásmem 50 m od hranice lesa.

V rámci vyhodnocování výsledků společného projednání návrhu územního plánu podle § 50 stavebního zákona, byly možnosti vypořádání připomínek konzultovány s odborem životního prostředí Městského úřadu v Říčanech. Dne 30. 4. 2019 zaslal pořizovatel připomínky uplatněné k tomuto datu a týkající se zájmů životního prostředí odboru životního prostředí žádost o stanovisko, ze kterého by bylo zřejmé, zda je připomínce možné vyhovět či nikoliv a z jakého důvodu. K této žádosti obdržel od odboru životního prostředí Městského úřadu v Říčanech stanovisko ze dne 6. 6. 2019 č.j. 131729/2019/MURI/OŽP/00354, ve které bylo k této připomínce konstatováno:

Orgán státní správy lesů: *Hranice zastavitelné plochy bude kopírovat hranici vzdálenosti min. 30 m od hranice lesa.* Tuto podmínku by zřejmě bylo možné splnit pouze za předpokladu, že by zastavitelná plocha na pozemku byla vymezená v jeho jihozápadní části, kterou však protéká Řepčický potok.

Orgán ochrany přírody: *Požadujeme funkční využití ZS vymezit pouze na část pozemku, kterým neprochází vodní tok s břehovým porostem (ponechání plochy NSp). Změna funkčního využití celého pozemku, která umožňuje i jeho oplocení, je z hlediska námi chráněných zájmů nežádoucí (umístění oplocení do koryta vodního toku). Vodní tok je významným krajinným prvkem ze zákona a má v souladu s ust. § 4 odst. 2 zákonem stanovenou ochranu. Z tohoto stanoviska vyplývá, že orgán ochrany přírody nesouhlasí s vymezením celého pozemku ani jako plochy ZS (zahrady). Vzhledem k tomu, že tento požadavek neuplatnil ke společnému projednání, nebylo k němu přihlédnuto (§ 50 odst. 2*

stavebního zákona – k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží) a plocha pozemku byla ponechána se stanoveným způsobem využití ZS. Ochrana vodního toku před oplocením je v územním plánu zajištěna podmínkou stanovenou v kapitole 6.1, části B, odst. 6: „*Minimálně 6 metrů od hrany břehové čáry vodoteče či vodní plochy nesmí být umístěno oplocení.*“ Ochrana vodního toku před umísťováním dalších staveb je v územním plánu zajištěna podmínkou stanovenou v kapitole 6.1, části C odst. 5: „*Veškeré stavební objekty (budovy, terénní úpravy apod.) u koryt vodních toků budou umístěny ve vzdálenosti nejméně 3 m od břehové hrany koryta vodního toku ...*“. V rámci veřejného projednání návrhu územního plánu orgán ochrany přírody k pozemku neuplatnil stanovisko, proto zůstává vymezený jako plocha ZS.

Vodoprávní úřad: *Veškeré stavební objekty (budovy, oplocení, terénní úpravy apod.) u koryt vodních toků budou umístěny ve vzdálenosti nejméně 3 m od břehové hrany koryta vodního toku... Umístění objektů na břehovou hranu je z hlediska zachování funkce vodních toků, údržby a průchodu zvýšených průtoků nežádoucí.* Tato podmínka je v územním plánu splněna výše uvedenými podmínkami.

Z výše uvedeného vyplývá, že v předmětném území, kde se nachází pozemek p.č. 520/3 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic převažuje veřejný zájem ochrany přírodních hodnot v území nad soukromým zájmem výstavby rodinného domu, popřípadě stavby pro individuální rekreaci, proto není možné námitce v tomto bodu vyhovět. Zastavitelnou plochu zde nelze ani na celém, ani na části pozemku p.č. 520/3. Celý pás pozemků v předmětném území podél Řepčického potoka je vymezen jako nezastavěné území a ani z hlediska urbanistické koncepce není vhodné tento pás, který má převážně přírodní charakter, doplňovat o možnosti další zástavby.

V předchozím Územním plánu je pozemek vymezen rovněž jako nezastavěné území – louka. Nový územní plán proto umožňuje lepší využití pozemku pro potřebu vlastníka.

Právo dokončit rozestavěnou stavbu zahradního domku na pozemku, pokud její stavba byla zahájena na základě povolení či sdělení k ohlášení stavby stavebním úřadem, jak uvádí podatel námítky, není novým územním plánem dotčeno.

V odůvodnění územního plánu není podrobně odůvodňováno zařazení jednotlivých pozemků do zastavěného či nezastavěného území. Nicméně vymezení hranice zastavěného území bylo provedeno v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona a v rámci procesu pořizování územního plánu projednáno s dotčenými orgány, které toto vymezení nikdy nezpochybnilo.

Na provedení změny využití pozemku a vymezení zastavitelné plochy není dle ustálené soudní judikatury právní nárok.

Námítka uvedená pod bodem 2. se zamítá.

Odůvodnění:

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené pro plochy ZS – zeleň soukromou a vyhrazenou ani popis ploch ZS obsažený v kapitole 3.2 se nebudou upravovat. Argumentace, že už z názvu plochy ZS, je patrná akcentace na „soukromé“ užívání, je nesprávná, protože pod plochy ZS jsou zahrnuty nejen plochy soukromých zahrad, ale i vyhrazené veřejné zeleně. Pouhým připuštěním možnosti eventuální budoucího zpřístupnění soukromých zahrad není nijak dotčeno vlastnické právo k pozemku, protože se jedná pouze o teoretickou možnost (nikoliv podmínku využití ploch ZS) zpřístupnění pozemků, která není na základě územního plánu vymahatelná a pokud by k ní mělo dojít, tak by to bylo možné

pouze na základě dohody s vlastníky pozemku. Obec Velké Popovice tímto konstatováním nesleduje žádný zájem na vynuceném zpřístupnění pozemků v soukromém vlastnictví. Pokud by to považovala za nezbytné a ve veřejném zájmu, pak by mohla využít institutu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření či veřejných prostranství s předkupním právem, což v tomto případě neučinila.

V odůvodnění územního plánu bude doplněno vysvětlení vymezení ploch ZS.

Námítce uvedené pod bodem 3. se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V tomto bodě námitky podatel navrhuje doplnění definic některých pojmů (soukromé zahrady, vyhrazená veřejná zeleň, prvky drobné architektury, související dopravní a technická infrastruktura). Jedná se o pojmy běžně užívané a srozumitelné i pro laickou veřejnost (nikdo jiný k nim neuplatnil připomínku ani námitky, dotčené orgány k nim neuplatnily stanoviska), proto nejsou v definicích pojmů v kapitole 6.1 výrokové části územního plánu samostatně definovány. Vysvětlení bude doplněno v odůvodnění územního plánu (viz výše).

Námítka uvedená pod bodem 4. se zamítá.

Odůvodnění:

Námitkou napadená podmínka určující vzdálenost výstavby s ohledem na ochranu lesa uvedená v kapitole 6.1 části C odst. 1 se nebude měnit. Tato podmínka upravuje možnost výstavby v území, které se nachází ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa (= pozemků určených k plnění funkce lesa), vyplývá z ochrany lesa dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů (lesní zákon), zejména z § 14 odst. 2 tohoto zákona a byla dohodnuta s dotčeným orgánem – státní správou lesa. Z tohoto důvodu bude v podmínce nadále zachována terminologie vyplývající z lesního zákona a nebude nahrazena pojmem „hranice ploch lesních“. „Plochy lesní“ NL jsou v územním plánu vymezeny jako jedna z ploch s rozdílným způsobem využití, a zahrnují, resp. jejich hlavní využití je definováno jako „monofunkční pozemky určené k plnění funkce lesa“. Přitom vymezení ploch rozdílným způsobem využití ploch lesních NL není v územním plánu totožné s plochami lesních pozemků (=pozemků určených pro plnění funkce lesa), zapsaných takto v katastru nemovitostí, na které se vztahují podmínky ochrany vyplývající z lesního zákona. Pozemky určené k plnění funkce lesa se nacházejí i v plochách s jiným způsobem využití, než jsou plochy lesní. Jak vyplývá z kapitoly 8.2 odůvodnění územního plánu, jsou některé lesní pozemky v územním plánu navrženy k vynětí z plnění funkce lesa, v této kapitole je vyčíslen jejich předpokládaný zábor, a je zde vysvětleno, že tyto pozemky jsou v územním plánu vyznačeny jako plochy s rozdílným způsobem využití dle převažujícího způsobu využití v ploše, ve které se nacházejí. Do doby, než dojde k jejich faktickému vynětí z pozemků plnících funkci lesa, se na ně stále vztahuje ochrana dle lesního zákona. Proto není možné nahradit pojem „pozemky plnící funkci lesa“ pojmem „plochy lesní“. Předmětná podmínka uvedená v kapitole 6.1 části C odst. 1 je stanovena pro ochranu všech lesních pozemků zapsaných v katastru nemovitostí, nikoliv jen pro plochy lesní vymezené v územním plánu.

Námítce uvedené pod bodem 5. se vyhovuje.

Odůvodnění:

V tomto bodu námitky podatel navrhuje „narovnat“ stav, kdy je v územním plánu pozemek p.č. 564/1 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic v územním plánu vymezen jako místní

komunikace, jedná se však o lesní pozemek. Této námitce se vyhovuje a pozemek p.č. 564/1 bude doplněn v odůvodnění územního plánu kapitoly 8.2 jako pozemek navržený k vynětí z plnění funkce lesa. Pozemek evidentně funkci lesa neplní, jedná se o pozemek ve vlastnictví obce Velké Popovice o výměře 1.208 m², de facto stávající cestu. Při zpracování návrhu územního plánu byla skutečnost, že se jedná o lesní pozemek opominuta, neupozornil na ní ani orgán státní správy lesa.

V koordinačním výkrese odůvodnění územního plánu bude v legendě doplněn údaj o čáře vymežující vzdálenost 50 m od lesních pozemků, který zde zřejmě chybou tisku chybí.

Nejedná se o podstatné úpravy návrhu územního plánu, pouze o doplnění odůvodnění.

Námitce uvedené pod bodem 6. se vyhovuje.

Odůvodnění:

Názvy ploch s rozdílným způsobem využití NZt a NZs budou v legendě výkresů a textech územního plánu sjednoceny, jedná se o chybu, která bude opravena.

Námítka uvedená pod bodem 7. se zamítá.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 538/1 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic je dle katastru nemovitostí trvalým travním porostem o výměře 428 m², ve vlastnictví obce Velké Popovice. Obec nikdy v průběhu pořizování nevznese požadavek na vynětí tohoto pozemku ze zemědělského půdního fondu a na stanovení jiného způsobu využití (plocha pozemku by musela být vymezena jako návrhová, buď jako plocha změny v krajině anebo jako zastavitelná plocha). Ke změně využití není důvod, pozemkem prochází Repčický potok, proto pozemek zůstane vymezený beze změny. Potvrzením stávající stavu na předmětném pozemku není nijak dotčeno vlastnické právo podatele námítky k jeho pozemku p.č. 520/3 v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic.

Námitce uvedené pod bodem 8. se vyhovuje.

Odůvodnění:

Upozornění uvedená v tomto bodu námítky de facto nejsou námitkou, ale právě jenom upozorněním. Přesto byla tato upozornění prověřena a chyby a i pouhá doplnění pro lepší uživatelský komfort budou provedeny. V hlavním výkrese bude doplněno označení územních rezerv a opravena barva ohraničující územní rezervu R4, v koordinačním výkrese bude doplněno označení návrhových ploch (ploch změn v krajině, zastavitelných ploch a ploch přestavby). Jedná se pouze o formální doplnění.

60. Martin Kubernát, Pod Klamovkou 1/1268, Praha 5 ze dne 22. 2. 2020

Námítky dotčeného vlastníka k návrhu změny územního plánu obce Velké Popovice

Jsem vlastníkem parcely č. 773/175 v k. ú. Velké Popovice [779342] Na základě vlastnických práv k výše uvedené nemovitosti podávám proti předmětnému návrhu změn územního plánu obce Velké Popovice, na základě ustanovení §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, následující námítky.

1) Nesouhlasím s odstraněním plánované komunikace na území Větrov, která je uvedena ve stávajícím územním plánu a byla dle ní provedena výstavba sítí a silnice a zkolaudování 1.

fáze rozvoje lokality (na pozemcích 773/147, 773/168, 773/172) a dále kolmá ulice (na pozemcích 773/124, 773/285, 773/225), která byla nadto předána obci. Pro upřesnění je myšlena plánovaná komunikace, která je ve stávajícím územním plánu vedena přes pozemky: 773/205, 773/180, 773/179, 773/78, 773/79, 773/80, 773/268, 773/275, 773/82, 773/203.

Odůvodnění:

Odstraněním plánované cesty z územního plánu obec vědomě zruší právo nutné cesty k mému (a dalším) pozemkům. Obec si je vědoma, že přestože můj pozemek 773/175 sousedí s ulicí Nová Lipová, tak z této ulice je nepřístupný z důvodu existence lipové aleje se statutem Chráněného krajinného prvku. Pozemek jsem koupil v dobré víře, že je k němu přístup dostatečně naplánován a registrován v platném územním plánu a katastru, což ostatně vyplývá i z věcného břemene cesty, chůze a jízdy na parcelách 773/179 a 773/205. Odstraněním cesty z územního plánu dojde ke zmaření investice do pozemku a k dramatickému poklesu jeho ceny.

2) Nesouhlasím návrhem na stabilizaci stávajících pěších propojení P4 a P5 v pěším profilu.

Odůvodnění:

Obě sousední lokality Nová Lipová i Větrov mají zjevně zcela přirozené potřeby provozu vycházejícího z množství rodinných domů v okolí a ani v jedné lokalitě není důvod zvažovat pěší profil. Je zcela zjevné, že současný sdílený prostor s motorovou dopravou je dostačující. Případné omezení rychlosti motorových vozidel je možné řešit příslušnou dopravní značkou.

3) Žádám o kompletní odstranění požadavku na územní studii ÚS2 Velké Popovice - západ dotčená plocha P10

Odůvodnění:

Vzhledem k probíhající výstavbě v dotčeném území dle platného územního plánu i rozhodnutí. Vzhledem k existenci platného rozhodnutí stavby 2888/1027/06, dvěma úspěšným kolaudacím a nedávnému převzetí komunikace do vlastnictví obce (více viz bod 1 „kolmá ulice“) nemá územní studie jiný než zdržovací účel s úmyslem dlouhodobě přerušit stávající rozvoj lokality.

S přihlédnutím k postupu v jednání o dalším rozvoji lokality a na již rozpracovaný stav je zjevné, že některé požadavky územní studie jsou nastaveny jako účelově nesplnitelné.

4) Žádám, aby do územního plánu bylo doplněno územní rozhodnutí a doplněna technická a dopravní infrastruktura dle platného rozhodnutí stavby č.j.: 2888/1027/06 a žádám, aby byly jako komunikace správně označeny pozemky 975/3, 975/4 a 69/84

Námítka uvedená pod bodem 1) se zamítá.

Odůvodnění:

V územním plánu nejsou „odstraněny“ žádné plánované komunikace. Pro všechny pozemky v zastavitelné P10 zajišťuje územní plán napojení na komunikace. Vyznačení komunikací se však liší podle toho, zda jsou již realizované či v území jinak napevno stabilizované, anebo je jejich konkrétní návrh třeba upřesnit na základě podrobnějšího prověření – územní studií. Proto jsou místní komunikace jako takové vyznačeny pouze v části, kde již jsou z velké části realizovány, tzn., v části plochy P10, pro kterou z tohoto důvodu není stanovena podmínka

zpracování územní studie. V části pro kterou je tato podmínka stanovena anebo kde doposud nebyla zahájena výstavba, ani vydáno stavební povolení pro stavby komunikací, konkrétní poloha komunikací vyznačena není, protože uspořádání této části plochy bude prověřeno a navrženo v územní studii. Proto jsou komunikace na pozemcích p.č. 773/147, 773/168, 773/172, 773/124, 773/285, 773/225 vyznačeny v (v hlavním výkrese bíle, ve výkrese koncepcce dopravní infrastruktury žlutou čarou) – komunikace na nich už fyzicky existuje. Zatímco pozemky p.č. 773/205, 773/180, 773/179, 773/78, 773/79, 773/80, 773/268, 773/275, 773/82, 773/203 v k.ú. Velké Popovice jsou v územním plánu vyznačeny pouze kresbou katastrální mapy, protože na nich komunikace nebyla doposud realizována a nacházejí se převážně v části zastavitelné plochy P10 pro kterou je stanovena podmínka zpracování územní studie. Tyto pozemky jsou vyznačeny dle stávajícího stavu dle katastru nemovitostí a překryty červenou šrafovou v území, kde jsou územním plánem navrhovány a vymezeny jako zastavitelná plocha se způsobem bydlení v rodinných domech – městské (BI), popř. zelenou šrafovou v části vymezené pro plochu zeleně soukromé a vyhrazené, zahrady (ZS). Všechny pozemky jsou dle katastru nemovitostí ornou půdou. Závazně zde vymezovat umístění místních komunikací a sítí technické infrastruktury za situace, kdy je zcela jisté, že musí dojít k přeparcelaci a změně uspořádání území (z důvodu nového vymezení dopravního napojení plochy přes pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 do ulice Nová Lipová a nového vymezení pásu zahrad okolo východní části plochy P10, z důvodu nutnosti vymezení veřejných prostranství) by bylo kontraproduktivní, protože by neumožňovalo umístění staveb jiným způsobem. Co se týká konkrétně možnosti napojení pozemků ve vlastnictví podatele námítky, tak ty se nacházejí v části plochy P10, pro kterou není přepsána územní studie, pro umístění komunikace na přilehlých pozemcích p.č. 773/179 a 773/205 je stále platné územní rozhodnutí č.j. 2888/1027/06, takže územní plán výstavbu komunikace nijak neomezuje.

Z výše uvedených důvodů se sice námitce nevyhovuje a zákres místních komunikací na pozemcích p.č. 773/205, 773/180, 773/179, 773/78, 773/79, 773/80, 773/268, 773/275, 773/82, 773/203 v k.ú. Velké Popovice zůstává beze změny, to však nijak neomezuje výstavbu komunikace pro dopravní připojení pozemků ve vlastnictví podatele námítky. V plochách BI je obecně přípustné umísťování komunikací, aniž by musely být konkrétně v územním plánu vymezeny.

Námitka uvedená pod bodem 2) se zamítá.

Odůvodnění:

Pěší propojení jsou v územním plánu navržena v místech, která jsou na území obce považována za důležitá k zajištění pěší průchodnosti územím obce. Nejsou vymezena koridorem na konkrétních pozemcích, ale vyznačena směrově, protože důležité není, na kterém konkrétní pozemku přesně má být pěší průchod zachován či vytvořen (v měřítku územního plánu to ani není možné), ale odkud a kam má být směřován.

Podatel námítky je vlastníkem pozemku v zastavitelné ploše P10. Pěší propojení P04 je navrženo mimo zastavitelnou plochu P10, pro pěší propojení v prostoru ulice Nová Lipová, nedotýká se tedy vlastníků pozemků v této ploše.

Pěší propojení P05 je v územním plánu navrženo pro pěší propojení z prostoru ulice Nová Lipová do lipové aleje, v logické poloze v přímé návaznosti na komunikaci směrem k Radosti a na veřejných pozemcích ve vlastnictví obce. Jedná se o prostor, poblíž pozemek p.č. 773/175 v k. ú. Velké Popovice ve vlastnictví podatele námítky, avšak bez přesahu na jeho pozemek.

Z výše uvedených důvodů zůstává návrh pěších propojení v územním plánu vymezen beze změny. Možnost využití pozemku p.č. 773/175 v k. ú. Velké Popovice ve vlastnictví podatele námítky pro výstavbu rodinného domu tím není dotčena nebo omezena.

Námítka uvedená pod bodem 3) se zamítá.

Odůvodnění:

Podmínka zpracování územní studie ÚS2 – Velké Popovice – západ, stanovená pro část zastavitelné plochy P10 zůstane v územním plánu stanovená. Tato územní studie je stanovená pro část plochy P10, ve které ještě nebyla zahájena výstavba, přestože je západní část území nynější zastavitelné plochy P10 vymezená v územně plánovací dokumentaci (Územním plánu obce Velké Popovice, resp. jeho změnou č. +, která nabyla účinnosti 5.1. 2005) již od roku 2005 a územní rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury již vydané už od roku 2007 (viz v námitce zmíněné územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. 2888/1027/06) a je stále platné. Stavební povolení pro realizaci staveb dopravní ani technické infrastruktury zde vydané není, ani zde neprobíhá výstavba rodinných domů. Výstavba v současné době probíhá pouze v části zastavitelné plochy P10, pro kterou podmínka zpracování územní studie stanovená není, protože na rozdíl od části, plochy, kde územní studie předepsána je, jsou tu stavby dopravní a technické infrastruktury již z velké části realizovány a postupně probíhá výstavba rodinných domů. Důvodem pro stanovení podmínky zpracování územní studie je mimo jiné nutnost prověření nového dopravního napojení plochy P10 z ulice Nová Lipová (a s tím souvisejících změn dopravní obslužnosti a umístění sítě technické infrastruktury uvnitř plochy), změn stávající parcelace (část zastavitelné plochy musela být z důvodu veřejného zájmu ochrany lesa vymezena jako plocha ZS – zeleň soukromá a vyhrazená, zahrady), včetně vymezení veřejných prostranství minimálně v rozsahu dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Podatel námítky vlastní pozemek p.č. 773/175 v k.ú. Velké Popovice, který leží v části zastavitelné plochy P10, pro kterou podmínka zpracování územní není stanovená, tudíž se ho tato podmínka netýká.

Námítka uvedená pod bodem 4) se zamítá.

Odůvodnění:

Pro všechny pozemky v zastavitelné P10 zajišťuje územní plán možnost napojení na komunikace a sítě technické infrastruktury. Vyznačení komunikací a inženýrských sítí se však liší právě podle toho, zda jsou již realizované (dokončené, zkolaudované) či v území jinak napevno stabilizované (územním rozhodnutím o umístění stavby č.j. 2888/1027/06), anebo je jejich konkrétní návrh třeba upřesnit na základě podrobnějšího prověření – územní studií (odlišně oproti územnímu rozhodnutí o umístění stavby č.j. 2888/1027/06). Viz odůvodnění rozhodnutí o námitce pod bodem 1). Co se týká konkrétně možnosti napojení pozemku ve vlastnictví podatele námítky, tak ten se nachází v části plochy P10, pro kterou není přepsána územní studie, pro umístění komunikace na přilehlém pozemku p.č.773/179 je stále platné územní rozhodnutí č.j. 2888/1027/06, takže územní plán výstavbu komunikace a technické infrastruktury v tomto úseku nijak neomezuje.

Z výše uvedených důvodů se sice námitce nevyhovuje a zakres dopravní a technické infrastruktury nebude proveden zcela dle územního rozhodnutí č.j. 2888/1027/06, to však nijak neomezuje jejich výstavbu a výstavbu rodinného domu na pozemku 773/175 v k. ú.

Velké Popovice ve vlastnictví podatele námítky. Ten je vymezen v ploše bydlení v rodinných domech – příměstské BI, ve které je obecně přípustné umístování komunikací, aniž by musely být konkrétně vymezeny zakresleny v územním plánu.

Části námítky, kterou je požadováno aby pozemky p.č. 975/3, 975/4 a 69/84 v k.ú. Velké Popovice byly označeny jako komunikace, je již v územním plánu vyhověno, tyto pozemky jsou vyznačeny jako komunikace.

61. Tereza Fejtková, Náměstí Smiřických 81, Kostelec pod Černými lesy ze dne 24. 2. 2020

Připomínka k územnímu plánu.

Věc: Žádost o změnu pozemku na stavební parcelu

Dobrý den,

Jmenuji se Tereza Fejtková a žádám Vás o změnu v územním plánu Velkých Popovic, který je nyní téměř hotový. Žádám na poslední chvíli, protože jsem právě v těchto dnech dostala darem část pozemku a náhodou jsem se dověděla, že se nyní projednává územní plán. Na základě telefonického hovoru s paní Němcovou podávám tuto připomínku.

Má matka Jana Černá Doskočilová je vlastníkem % pozemku v Řepčicích, kterou mi darovala 14. 2. 2020 (viz přiložená darovací smlouva). Podala jsem návrh na Katastrální úřad na zápis vlastnického práva.

Druhou čtvrtinu pozemku vlastní strýc Jiří Šmíd a celá polovina pozemku patří mé babičce Janě Šmídové.

Pozemek je nyní v územním plánu veden jako zemědělský půdní fond. Já bych se velice ráda do Řepčic přestěhovala a žila zde se svými dětmi. Na čtvrtině pozemku, která mi nyní patří, bych si ráda postavila malý domek k trvalému bydlení. Domek by nebyl velký a zahrada kolem by byla osázena stromy a zelení. Ráda bych podpořila zachování rázu krajiny i přírody na Velkopopovicku, a proto vyhovím případným pravidlům, která by budoucí stavba měla mít.

Pozemek, tak jak nyní je, není nijak využíván, ani obhospodařován. Přibližně 20 let se zde již nic nepěstuje, je zde louka. O změnu v územním plánu svých částí parcely stojí také strýc Jiří Šmíd a babička Jana Šmídová. Pokud bude potřeba, dodám jejich souhlas s ověřenými podpisy. Pozemek nebude určen k rozparcelování ani k prodeji, zůstane rodinným majetkem.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění.

Podání je nazvané „připomínka“, je však vypořádáno formou rozhodnutí o námítce, protože podatelka uplatňuje požadavek na změnu využití pozemku ve svém vlastnictví, resp. spoluvlastnictví. Pozemek, který z ¼ vlastní podatelka námítky, se nachází v katastrálním území Mokřany u Velkých Popovic, v části obce Řepčic, v nezastavěném území. Dle katastru nemovitostí se jedná o ornou půdu, v souladu s tímto stavem je v územním plánu vymezen jako zemědělská půda – orná půda. Při prověřování možností výstavby na tomto pozemku bylo zjištěno, že se jedná o ornou půdu vysoké II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Z tohoto důvodu se na něj vztahují zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovené v § 4 odst. 3 a 4 zákona č. 344/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

(4) Odstavec 3 se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití.

Na pozemek se nevztahuje výše uvedené ustanovení § 4 odst. 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, protože tento pozemek není obsažen v platné územně plánovací dokumentaci, resp. je zde vymezen rovněž jako nezastavěné území. Podléhá tedy ustanovení podle § 4 odst. 3 tohoto zákona, tzn., že by vymezení pozemku jako zastavitelné plochy bylo možné pouze tehdy, pokud by šlo o veřejný zájem, výrazně převažující nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Tak tomu v případě vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu, jedná se o soukromý zájem vlastníka pozemku.

Územní plán poskytuje dostatek rozvojových (zastavitelných) ploch pro bydlení, a to i v samotných Řepčicích, proto i z tohoto důvodu není zakládání nové zastavitelné plochy v tomto území možné považovat za nezbytné a odůvodnitelné.

Z důvodu převažujícího veřejného zájmu na ochraně nezastavěného území a na ochraně zemědělského půdního fondu proto nelze námitce vyhovět.

62. Miroslava Kabeláčová, Letní 167, Ládví, Jiřina Platilová, Listová 131, Ládví, Zdeňka Váchová Velké Popovice č.p. 399 ze dne 26. 2. 2020

Věc: námitka vlastníků pozemku proti návrhu Územního plánu Velké Popovice- lokalita L 02 – Krámský

Obecní úřad Velké Popovice v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů provedl Oznámení o veřejném projednání ÚP Velké Popovice, viz veřejná vyhláška.

V souladu s touto veřejnou vyhláškou č.j.: 00064/20/ST a tam uveřejněnou výzvou dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., podávají níže uvedení spoluvlastníci pozemku p.č. 292, kú Lojovice, obec Velké Popovice, vše na LV 1900 , dotčená lokalita navrhovaného Územního plánu L02 Krámský

(přikládá se grafická příloha), a to

Miroslava Kabeláčová nar.: 04. 01.1956, trvale bytem: Letní 167, Ládví, 251 68 Kamenice
Jiřina Platilová nar.: 01. 05.1946, trvale bytem listová 131, Ládví, 251 68 Kamenice
Zdeňka Váchová nar.: 18. 05.1952, trvale bytem č.p. 399, 251 69 Velké Popovice (dále jen „spoluvlastníci“) podávají tuto námitku.

Námitka a její odůvodnění:

Spoluvlastníci jako oprávněné již dne 24. 8. 2011 podali návrh na pořízení územního plánu Velké Popovice s tím, aby pozemek parcelní číslo PK 292, kú Lojovice, obec Velké Popovice jako celek byl zařazen mezi plochy pro trvalé bydlení v rodinných domech - lokalita Krámských, vše pod vaším č.j.: 03151/11/ST.

Dne 7.9.2011 byl odeslán váš dopis pod č.j.: 03151A+B/11/ST, že návrh byl přijat, bylo započato zpracování Průzkumů a rozborů a obec Velké Popovice doporučuje rovněž sledovat informace na webu obce.

Dne 8.10.2012 předali oprávněné doplnění Návrhu ze dne 24.8.2011 a obec potvrdila, že obdržela doplnění, které eviduje pod č.j.: 04661/12/ST.

Shora uvedená korespondence měla za cíl

- a) Zařadit pozemek p.č. 292, kú Lojovice, obec Velké Popovice do ÚP obce jako zastavitelné území pro výstavbu RD
- b) Umístit místní účelovou komunikaci, tak aby splnila svůj účel, na hranice dvou sousedících pozemků, tedy nikoli doprostřed zmenšené plochy zastavitelného území pro výstavbu RD na pozemku p.č. 292, kú Lojovice, obec Velké Popovice.

Velmi vhodná varianta byla a stále je umístit cestu na hranici pozemků p.č. 292 a 289/4, tedy nikoli doprostřed už tak zmenšeného zastavitelného území prostoru pro výstavbu RD.

Obě shora uvedené námítky z roku 2012 nebyly zcela akceptovány při zpracování nového ÚP obce Velké Popovice i nadále oproti sousedním pozemkům je zastavitelné území zmenšeno, což je patrné z Koordinačního výkresu 01- viz naše přiložená grafická příloha trz. Znevýhodněného území.

Spoluvlastníci zdůrazňují, že na dotčeném pozemku p.č. 292, kú Lojovice, obec Velké Popovice předpokládali výstavbu RD venkovského typu, ale z předloženého návrhu ÚP vyplývají pro nás zarážející skutečnosti

- a) byly jen z části akceptovány naše námítky, zejména doplnění ze dne 8.10.2012 pod vaším č.j.:04661/12/ST (posunutí cesty na hranice pozemků p.č. 292 a 289/4;
- b) Návrh územního plánu předložený na veřejné jednání dne 20.2.2020 i nadále zkracuje zastavitelné území na našem pozemku p.č. 292 pro výstavbu RD oproti sousedním pozemkům, což je patrné z Koordinačního výkresu 01 , lokalita L02 a L15 Krámských, neboť ostatní dotčené pozemky p.č. 270/5, st. 207, a zejména pak bezprostředně sousedící pozemky p.č. 287/4, 287/7 a 295/14, 295/15 nejsou vůbec či jen dokonce minimálně kráceny jako zastavitelné území, plocha pro výstavbu RD. Lze se tak oprávněně domnívat, že zde jde o neoprávněný zásah do vlastnických práv, neboť bezprostředně sousedící pozemky mají větší plochu zastavitelného území než náš pozemek p.č. 292, k.ú Lojovice.
- c) Spoluvlastníci s odvoláním na Koordinační výkres 01 a přiložený grafický návrh žádají, aby do návrhu Územní plánu bylo zahrnuto i tzv. znevýhodněné území na pozemku p.č. 292 - blíže naše grafická příloha, čímž by došlo i k vyrovnání poměrů zastavitelného území p.č. 292 s ostatními sousedními pozemky jak je uvedeno v předchozím bodě b).

Spoluvlastníci s ohledem na shora uvedené skutečnosti jakož písemné dokumenty žádají o rozšíření zastavitelného území pro výstavbu RD na pozemku p.č. 292 v souladu s výše uvedenými námítkami, neboť se mohou oprávněně domnívat, že jde o majetkovou újmu a o znevýhodnění jejich majetku proti sousedním pozemkům uvedených v bodě b).

Závěr:

Dotčení vlastníci pozemku p.č. 292 žádají o akceptování této námítky tak, že bude zastavitelné území pro výstavbu RD na pozemku p.č. 292 v jedné linii s se zastavitelným územím na pozemcích p.č. 287/4, 287/7 a na druhé straně se zastavitelným územím pozemků 295/14,295/15.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění.

Podatelky námítky nesouhlasí s vymezením severní hranice zastavitelné plochy L02 na svém pozemku p.č. 292 v k.ú. Lojovice, protože tato hranice je na jejich pozemku „kratší“ než na sousedních pozemcích. Zastavitelná plocha L02 je v územním plánu vymezená podle předchozího Územního plánu obce Velké Popovice. I tehdy byla zastavitelná plocha vymezená tak, že její severní okraj není kompaktní, ale na pozemcích p.č. 289/1 a 292 v k.ú. Lojovice je plocha L02 kratší než na sousedních pozemcích p.č. 287/7 a 295/14. Vyhovět požadavku podatele námítky, narovnat tvar plochy a zvětšit jí o část pozemku p.č. 292 v k.ú. Lojovice není možné z následujícího důvodu.

Dle údajů v katastru nemovitostí je pozemek p.č. 292 ornou půdou, vysoké II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, na kterou se vztahuje ustanovení § 4 odst. 3 a 4 zákona č. 344/1002 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, ze kterých vyplývá, že:

(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

(4) Odstavec 3 se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití.

Na pozemek se nevztahuje výše uvedené ustanovení § 4 odst. 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, protože tento pozemek není obsažen v platné územně plánovací dokumentaci. Podléhá tedy ustanovení podle § 4 odst. 3 tohoto zákona, tzn., že by vymezení pozemku jako zastavitelné plochy bylo možné pouze tehdy, pokud by bylo veřejným zájmem, výrazně převažujícím nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Tak tomu v případě zvětšení plochy určené pro výstavbu rodinných nemovitostí, rozšíření zastavitelné plochy L02 je soukromým zájmem vlastníka pozemku. I tak část pozemku p.č. 292 zařazená do zastavitelné plochy L02, umožňuje výstavbu rodinného domu.

Z výše uvedeného vyplývá, že byl požadavek uplatněný podatelkami námítky na vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 292 v k.ú. Lojovice průběhu zpracování návrhu důkladně prověřován, výsledkem je návrh zastavitelné plochy L02 v navrženém rozsahu. Rozšíření zastavitelné plochy L02 není možné, protože by bylo v rozporu se zákonem - se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovenými v zákonu o ochraně zemědělského půdního fondu.

Nejedná se o neoprávněný zásah do majetkových práv podatele námítky, protože část pozemku p.č. 292 nezahrnutá do zastavitelné plochy L02 je v souladu s katastrem nemovitostí vymezená jako stávající plocha v nezastavěném území – zemědělská půda – orná půda (NZo). Dle ustálené soudní judikatury není na vymezení zastavitelné plochy právní nárok. Co se týká tvrzené majetkové újmy a znevýhodnění jejich majetku oproti vlastníkům sousedních pozemků, pak to je vyvráceno výše uvedeným odůvodněním. Všechny sousední pozemky jsou také ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu a do zastavitelné plochy L02 byly zařazeny na základě zcela stejného prověření a posouzení pouze v rozsahu v jakém byly vymezeny v platné územně plánovací dokumentaci, tzn. v Územním plánu obce Velké Popovice.

Podatelky námitky dále nesouhlasí s návrhem místní účelové komunikace na svém pozemku p.č. 292 v k.ú. Velké Popovice s tím, že za výhodné považují její umístění na hranici pozemků p.č. 292 a 289/4, tedy nikoli doprostřed už tak zmenšeného zastavitelného území prostoru pro výstavbu RD. Návrh místní komunikace označená S3, vymezené jako návrhová plocha pro dopravní infrastrukturu silniční DS, byl v zastavitelné ploše L03 vymezen z důvodu nezbytnosti vymezení nové, popř. rozšíření stávající místní komunikace tak, byla zajištěna dopravní obsluha pozemků určených pro výstavbu rodinných domů odpovídajících prostorových parametrů. Tato komunikace (plocha DS) prochází mimo jiné i pozemky p.č. 292 ve vlastnictví podatelky námitky a p.č. 289/4 ve vlastnictví jiné osoby. Při jejím vymezení bylo zvoleno navržené řešení, kdy je komunikace navržena při hranici pozemků p.č. 292 a 289/4, aby byla zachována co možná nejlepší využitelnost obou pozemků pro výstavbu rodinného domu. Dále bylo po přepočtu velikostí obou pozemků s odečtením plochy nezbytné pro komunikaci, navrženo vymezení komunikace na pozemku p.č. 292 ve vlastnictví podatelky. A to na základě správního uvážení, že v tomto prostoru jsou 2 pozemky pro výstavbu 2 rodinných domů, 2 různých vlastníků a oběma by měly být poskytnuty pokud možno stejné podmínky pro výstavbu rodinného domu. Při tomto způsobu vymezení komunikace zůstávají na obou pozemcích přibližně stejně velké pozemky pro výstavbu rodinného domu o velikosti cca 1.400 m². Což je velikost pro výstavbu 1 rodinného domu zcela postačující (více rodinných domů na pozemcích umístit nelze, protože stanovená velikost stavebního pozemku je pro tento účel 1.000 m²).

63. Jiří Roubíček, Tererova 1551/8, Praha 4 ze dne 24. 2. 2020

Věc: Námitka k návrhu územního plánu obce Velké Popovice

Tímto podávám námitku k návrhu územního plánu obce Velké Popovice projednaného veřejně dne 20. 2. 2020. Námitku podávám k návrhu zastavitelného území označeného P18 v části obce Brtnice a to jako většinový majitel a dále jako oprávněný investor komunikace a infrastruktury na pozemku p.č. 639/2 jehož jsem majitel. (součást P18). V návrhu územního plánu je uvedeno max. počet RD 5, což ovšem neodpovídá velikosti daného území, kdy je zde budována (připravována) komunikace včetně inženýrských sítí pro celkem 6 RD, kdy další dva RD na poz. č. 849/21 a 849/22 budou obsluhovány z hlavní komunikace procházející obcí Brtnice. Budování komunikace a infrastruktury není levnou záležitostí a pro 3 RD (jak navrhuje stávající návrh) by ztrácelo smysl. Návrh územního plánu zřejmě vycházel z počtu parcel uvedených v katastru v letech 2018-2019, což ale neodpovídá skutečnosti. V lokalitě je možné za dodržení min. velikosti parcel 1000 m² na parcelu s velkou rezervou postavit v budoucnu domů 8. Proto jak výše uvedeno, žádám jako oprávněný investor komunikace a většinový majitel lokality o změnu max. počtu rodinných domů na 8 (slovy osm). K ostatním parametrům návrhu územního plánu nemám námitek. V příloze přikládám situační plánec.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V návrhu projednávaném podle § 50 stavebního zákona (společné jednání) byl maximální počet rodinných domů v této ploše stanoven ve výši 8 rodinných domů. K takto stanovené kapacitě nebylo ze strany krajského úřadu a dotčených orgánů uplatněno žádné stanovisko podle § 50 odst. 2 stavebního zákona ani připomínka ze strany veřejnosti podle § 50 odst. 3 stavebního zákona.

Zastavitelná plocha P18 má celkovou výměru cca 1,15 ha. V územním plánu je stanovena minimální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu 1.000 m². Z toho vyplývá, že v ploše lze umístit 8 rodinných domů i s rezervou pro případné komunikační napojení pozemků uvnitř plochy. Zastavitelná plocha P18 je vymezena v Brtnici, její vymezení je do územního plánu převzato z předchozího územního plánu, protože plocha je de facto využitím proluky mezi dvěma částmi zastavěného území a dotváří tak daný prostor do kompaktního tvaru. Proto zde není důvod neumožnit účelné využití plochy pro zástavbu.

64. Jitka Kvartková, Nová Lipová 620, Velké Popovice ze dne 27. 2. 2020

Území dotčené připomínkou: Vlastník nemovitosti ve čtvrti Nová Lipová

Věc: Připomínka k návrhu územního plánu Velké Popovice

Vznáším připomínku ve věci zachování celistvosti lipové aleje mezi čtvrtěmi Lipová - Nová Lipová a čtvrtí Na Větrově. Vznáším připomínku ve věci dopravního propojení čtvrtí Nová Lipová - Na Větrově.

Odůvodnění:

Celá lokalita byla od počátku zamýšlena jako rezidenční s relaxačními a sportovními prvky tak, aby byla chráněna lipová alej a aby mezi těmi třemi lokalitami byl zachován průchod pouze pro pěší a cyklisty.

Lipová alej je významným prvkem pro odpočinek lidí a také z hlediska ochrany přírody. Ve své části evidována jako VKP - navrhuji, aby byla takto vedena v celé své délce.

Dopravní napojení čtvrti Na Větrově bylo zamýšleno na silnici mezi hřbitovem a Brtnicí. Toto považuji za optimální řešení z hlediska dopravy a bezpečnosti. Při pořízování sítí a infrastruktury v nových stavebních lokalitách je běžné, že se vlastníci pozemků podílejí na těchto nákladech.

Navrhované napojení na stávající komunikaci na Nové Lipové by znamenalo výrazné zvýšení frekvence vozidel v této čtvrti a snížení životního komfortu zdejších obyvatel, zvýšenou hlučnost a bezpečnostní hlediska.

Výjezd na hlavní silnici ze čtvrti Nová Lipová je nepřehledný, zvýšený provoz by zde ještě zhoršil bezpečnostně dopravní situaci.

Cílem propojení čtvrtí pouze pro pěší je mimo jiné dalším prvkem ochrany majetku občanů a předcházení pohybu vozidel nežádoucích osob.

Příloha: Zástavba lokality Lipová

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Přestože je podání nazváno jako připomínka, je vypořádáno jako námitka, protože podatelka námítky je vlastníkem pozemku st.č. 1201 s rodinným domem č.p. 620 a pozemku p.č. 69/76 v k.ú. Velké Popovice poblíž lipové aleje, jíž se její námitka týká.

V územním plánu je lipová alej respektována a vymezená jako významný krajinný prvek VKP 80, pro jeho ochranu jsou v územním plánu omezující podmínky využití pro sousední plochy bydlení. Obec si rozhodně význam a nutnost ochrany lipové aleje uvědomuje.

Alej je v územním plánu vymezená v rozsahu stanoveného VKP 80 až po pozemky p.č. 69/84 a 975/4 v k.ú. Velké Popovice, které jsou již vyznačeny jako komunikace, a to z důvodu nezbytnosti eventuálního dalšího dopravního napojení zastavitelné plochy P10 na Větrově. To však nutně neznamená, že by případnou realizací tohoto dopravního řešení muselo dojít k likvidaci vzrostlých stromů. Tento prostor je dostatečně široký, aby i podél nové komunikace mohly být zachovány stávající stromy, popř. aby i podél této komunikace mohla být alej prodloužena.

Co se týká obav ze zvýšení frekvence dopravy, pak pro část zastavitelné plochy P10 je v územním plánu stanovená podmínka zpracování územní studie, ve které bude mimo jiné prověřena dopravní napojitelnost plochy P10 ze severozápadní části přes ulici Novou Lipovou. Vzhledem ke vzdálenosti pozemků a stavby podatelky od tohoto místa napojení (cca 200 m), nelze předpokládat, že by toto mohlo mít negativní dopad konkrétně na její kvalitu bydlení. Vlivem vymezení zastavitelné plochy P10 budou dotčeni všichni vlastníci sousedních pozemků a staveb v tom smyslu, že tato, doposud pouze částečně zastavěná plocha jednotlivými rodinnými domy, může být v budoucnu zastavěná zcela, což změní charakter doposud nezastavěného území včetně nárůstu dopravy. Tuto změnu však do obce nepřináší nynější územní plán, ale je důsledkem předchozího Územního plánu Velké Popovice (1998) a jeho změny č. 1 (2004), ve kterém byl tento rozvoj navržen a schválen. Díky předchozímu územnímu plánu mohla být realizována stávající nová zástavba rodinných domů v ulicích Lipová a Nová Lipová (včetně rodinného domu podatelky námítky) a již byla zahájena výstavba i v zastavitelné ploše P10. Nový územní plán pouze musí reagovat na tento stav a v rámci možností řešit koncepci dopravního napojení plochy P10, protože pouze jeden vjezd (a výjezd) do území z ulice Na Větrově, není pro předpokládanou kapacitu výstavby únosný.

Dále byla v rámci veřejného projednání uplatněna podání/námítky oprávněných investorů:

OI 3. GasNet, s.r.o., ze dne 6. 2. 2020

Obdrželi jsme oznámení ve věci územního plánu Velké Popovice.

K tomuto sdělujeme následující stanovisko.

V řešeném území se nachází následující plynárenská zařízení ve správě GasNet, s.r.o.:

- Vysokotlaké plynovody,
- Zařízení pro regulaci tlaku zemního plynu, středotlaké plynovody a přípojky.

K návrhu územního plánu Velké Popovice nemáme žádné připomínky.

Pozn.: Stanovisko vychází ze znalosti současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o. k datu vydání tohoto stanoviska.

Příloha: Orientační situace plynárenského zařízení v měřítku 1 : 36000

Námítka se bere na vědomí.

Odůvodnění:

GasNet, s.r.o. je podle § 52 odst. 2 stavebního zákona oprávněným investorem s právem uplatnění námítek k návrhu územního plánu. Ve sdělení de facto žádná námítka k návrhu

Územního plánu Velké Popovice uplatněna nebyla, resp. bylo konstatováno, že k němu nejsou ze strany GasNet, s.r.o. žádné připomínky.

OI 4. Krajská správa a údržba silnic SK, ze dne 19. 2. 2020

Věc: Vyjádření k návrhu územního plánu Velké Popovice, § 52 stavebního zákona

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, která zastupuje Středočeský kraj jako vlastníka silnic II. a III. třídy Vám k návrhu územního plánu Velké Popovice sděluje:

- Územní plán musí být v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.
- Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Žádná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy) nebudou hrazena z prostředků majetkového správce silnice.
- Minimalizovat počet vjezdů na silniční síť a počet křižovatek místních komunikací se silnicemi II. a III. třídy.
- Při výstavbě nových pozemních komunikací dodržovat platné normy a technické podmínky, zejména b§ 9 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Námítka se bere na vědomí.

Odůvodnění:

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace je podle § 52 odst. 2 stavebního zákona oprávněným investorem s právem uplatnění námitek k návrhu územního plánu. Ve sdělení de facto žádná námítka k návrhu Územního plánu Velké Popovice uplatněna nebyla. Jedná se o sdělení s upozorněním na nutnost dodržení souladu se Zásadami územního rozvoje a respektování platných právních předpisů. Návrh není nutné upravovat.

OI 5. NET4GAS, s.r.o., ze dne 24. 2. 2020

Věc: Oznámení o veřejném projednání návrhu územního plánu Velké Popovice

Dotčené sítě:

Plynárenská zařízení: VTL plynovod nad 40 barů DN700

Plynárenská telekomunikační zařízení: metalický kabel, optický kabel

Na základě Vašeho oznámení o „veřejném projednání návrhu územního plánu Velké Popovice“ ze dne 7. 1. 2020 č.j. 00063/20/ST Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Digitální data dotčených podzemních zařízení NET4GAS, s.r.o. si můžete vyžádat na e-mailové adrese data@net4gas.cz.

2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo 200 m kolmé

vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační síť stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

3. Na WEB portálu <http://portal.geostore.cz/uap/> jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na adrese: data@net4gas.cz. Data na webovém portále jsou vždy aktuální. Pasport č. 1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zpracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.

4. Upozorňujeme, že zkratka VVTL se již nepoužívá, aktuální platný název je VTL plynovod nad 40 barů.

5. Umístit stavby v bezpečnostním pásmu plynových zařízení, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

V zájmovém území, která je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o. Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

K návrhu územního plánu Velké Popovice máme následující připomínku, která je uplatňována v rámci § 50 zákona č. 183/2000 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Upozorňujeme, že plánovaná plocha P39 zasahuje do bezpečnostního pásma inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je dle § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě. V této souvislosti požadujeme do Textové části odůvodnění – Územní plán Velké Popovice do kapitoly 10. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv, uvést k ploše P39 následující: „Respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení.“

Odůvodnění připomínek:

Jedná se o požadavek vyplývající z platné legislativy. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu je dle § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

GasNet, s.r.o. je podle § 52 odst. 2 stavebního zákona oprávněným investorem s právem uplatnění námitek k návrhu územního plánu. Proto je jeho výše uvedená připomínka, u které uvádí, že je uplatňována podle § 50 stavebního zákona vyhodnocena jako námitka

uplatněná podle § 52 stavebního zákona, protože byla uplatněná v rámci řízení o návrhu územního plánu s veřejným projednáním podle § 52 stavebního zákona.

Dle požadavku oprávněného investora je do textové části odůvodnění územního plánu doplněno k odůvodnění zastavitelné plochy P39 upozornění na nutnost respektování ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů. Toto upozornění je doplněno do kapitoly 13.1.1 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, protože se týká zastavitelné plochy, nikoliv do kapitoly 13.10 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv. VTL plynovod nad 40 barů a telekomunikační zařízení spol. NET4GAS s.r.o. jsou v textové části odůvodnění v kapitole 13.4.2 odůvodnění územního plánu popsány, včetně limitů využití území z nich vyplývajících a jsou zakresleny v koordinačním výkrese.

OI 6. Povodí Vltavy, státní podnik, ze dne 24. 2. 2020

Návrh územního plánu v k.ú. Velké Popovice, vyjádření správce povodí a oprávněného investora:

Dne 13. 1. 2020 jsme obdrželi návrh územního plánu Velké Popovice. Zadavatelem je Obec Velké Popovice, Komenského 254, 251 69 Velké Popovice. Zpracovatelem je Ing. arch. Ivan Kaplan – AGURA STUDIO, Vinohradská 156, Praha 3, 130 00.

Vodovod:

Velké Popovice

Veřejný vodovod v obci Velké Popovice je zásobován pitnou vodou ze zemního vodojemu Pivovaru Velké Popovice. Pro zásobování obce Velké Pavlovice a místní částí Brtnice je uvažováno s ponecháním stávající koncepce společného odběru pitné vody z vodárenské soustavy Želivka s místním Pivovarem Velké Popovice, který zabezpečuje dopravu vody ze své ČS Brtnice do vodojemu Velké Popovice s následným předáním obci.

Lojovice

V obci je navrženo rozšíření vodovodu pro veřejnou potřebu.

Řepčice

Místní část Řepčice nemá vybudovaný vodovod. Zásobování obyvatel vodou je z domovních studní, jejichž kvalita nevyhovuje. V současnosti je připraveno napojení rozvodné vodovodní sítě místní části Řepčice na vybudovaný zásobní řad ze stávajícího vodojemu Vlková, který se nachází v k.ú. Ládví. Řad je ukončen v místní části Řepčice.

Zdrojem vody pro místní část Řepčice bude štolový přivaděč z úpravny vody Želivka. V současné době je pitná voda čerpána z čerpací stanice Brtnice výtlačným potrubím DN 200 do VDJ Mandava a VDJ Vlková.

Odpadní vody:

Velké Popovice a Brtnice

V části obce je oddílná kanalizace v délce 19,2 km. 97% obyvatel je napojeno na centrální ČOV S odtokem do Mokřanského potoka.

Lojovice

V osadě není splašková ani dešťová kanalizace. V 10% jsou splaškové vody čištěny v DČOV S odtokem do povrchových vod a v 90% jsou splaškové vody akumulovány v bezodtokových jímkách s vyvážením na ČOV ve Velkých Popovicích. Po roce 2020 budou veškeré odpadní vody akumulované v bezodtokových jímkách likvidovány na ČOV Velké Popovice.

Řepčice

Místní část Řepčice nemá splaškovou ani dešťovou kanalizaci. Splaškové vody jsou v 10% čištěny DČOV s odtokem do povrchových vod a v 90% akumulovány v bezodtokových jímkách a s vyvážením na ČOV ve Velkých Popovicích. Po roce 2020 budou veškeré odpadní vody akumulované v bezodtokových jímkách likvidovány na ČOV Velké Popovice. V návrhu ÚP je z taktických důvodů ponechána pozice pro lokální ČOV.

Mokřany

Místní část Mokřany nemá splaškovou ani dešťovou kanalizaci. Postup podobný jako u Řepčic. V návrhu ÚP z taktických důvodů ponechána pozice pro lokální ČOV z původní koncepce.

Odvod dešťových ploch navrhuje:

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch musí být zasakovány na pozemcích příslušných jednotlivým objektům. Dešťové vody, které nebude možné na základě hydrogeologického posudku zasakovat, budou na pozemcích jednotlivých staveb (u rodinných domů, komunikacích) retenovány.

Odvádění dešťových vod ze zastavěného území pomocí dešťové kanalizace je v areálu Pivovaru, – zaústěny jsou do rybníka nebo do Mokřanského potoka. V obci Velké Popovice a Brtnici je dešťová kanalizace vybudována ve 3 lokalitách, v Hálkově a Havlíčkově ulici se zaústěním do bezejmenného toku, v Ruské ulici se zaústěním do bezejmenného toku v lese Záduška, v ulici Na Dlaskově a v ulici V Parku se zaústěním do Mokřanského potoka. V ostatních místních částech dešťová kanalizace není - lokálně se jedná o zatrubněné příkopy.

ÚP navrhuje:

ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy v záplavových územích místních vodotečí.

Rozšíření vodojemu Velké Popovice na zast. ploše P 42 2x jímání vody v pramenné jímce: severozápadně od Řepčic a západně od Mokřan.

ČOV Lojovice navržena nově, ČOV Řepčice a Mokřany převzaty z původní dokumentace. Výstavba v nově vymezených zastavitelných plochách je podmíněna napojením na veřejnou kanalizaci. Veškerá nová kanalizace bude budována zásadně jako oddílná a bude napojena na lokální ČOV.

A. Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor nemá k návrhu územního plánu Velké Popovice námitek.

B. Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, souhlasíme s návrhem územního plánu Velké Popovice s následujícími podmínkami:

1. Napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci a ČOV bude projednáno s jeho provozovatelem, resp. vlastníkem.
2. Technologie nově navržených ČOV bude navržena dle nejlepších dostupných technologií.

Technologii ČOV doporučujeme upřesnit v rámci územního a stavebního řízení, projektovou dokumentaci požadujeme předložit ke stanovisku správce povodí.

3. V případě vybudování obecní kanalizace ukončené ČOV budou jednotlivé objekty napojeny na veřejnou kanalizaci a jímky na vyvážení či dočasná čistící zařízení budou odstaveny z provozu.

4. Další stupeň územně plánovací dokumentace nám bude předložen k vyjádření.

5. Srážkové vody budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona a § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území.

Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních.

Námítka je vzata na vědomí.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Povodí Vltavy s.p. je podle § 52 odst. 2 stavebního zákona oprávněným investorem s právem uplatnění námitek k návrhu územního plánu. Stavební zákon přitom nerozlišuje, zda oprávněný investor uplatní námitku jako vlastník, správce či provozovatel veřejné infrastruktury. V bodu A. podání Povodí Vltavy s.p. nemá námitek. V bodu B. podání souhlasí s podmínkami. Tyto podmínky se však netýkají územního plánu, ale následné projektové přípravy, územních a stavebních řízení a realizace staveb vodovodů, kanalizací, ČOV, konkrétních podmínek pro likvidaci dešťových vod, případně procesních postupů pro projednání s Povodím Vltavy, s. p. či odkazů na právní předpisy. Proto je nelze do podmínek územního plánu zpracovat. Obecné podmínky pro likvidaci dešťových vod jsou v územním plánu již zpracovány.

Poučení:

Proti rozhodnutí o námitce se nelze odvolat ani podat rozklad (§ 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).