

Územní plán Ondřejov

Příloha č. 3

Návrh rozhodnutí o námitkách podaných k opakovanému veřejnému projednání návrhu Územního plánu Ondřejov konanému dne 4. 1. 2022

Pozn.: Plné znění námitek vč. příloh jsou k dispozici po vyžádání u pořizovatele

Námitka č. 1	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 1	Zdeněk Vávra	Parc. č. 1277/11 v k.ú. Třemblat
č. ev.	151260/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	10.6.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Nesouhlasím – koridory propojení na pozemku p. č. 1277/11 v k. ú. Třemblat i společné hranici se sousedními pozemky a parcele č. 1277/7 (jiný vlastník) v okolí společné hranice s pozemkem p.č. 1277/11

Znehodnocení, devastace parcel vstupem osob a vjezdem vozidel v místě a okolí navrhovaného koridoru propojení.

Přílohy: 2x – kopie katastrální mapy a zakreslené koridory prop.

- 1) Návrh nového koridoru. Nesouhlasím
- 2) Původní historický a využívaný koridor propojení. Souhlasím

Odůvodnění:

V místě nedaleko návrhu koridoru propojení je historický a po staletí užívaný koridor propojení, který zajišťuje prostupnost krajinou a propojení území.

Trasa historického koridoru propojení: P.č. 1687/12 (využití cesta), 1687/11 (cesta), podél p.č. 1278 (les), p.č. 1286/1 (les), 1286/5 (les), parcela p.č. 1286/4 (využití cesta).

V návrhu územního plánu není zakreslen historický koridor propojení.

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Namítající není dotčen návrhem koridoru propojení. Trasa vymezená koridorem vede přes pozemek jiného vlastníka, který v rozhodné lhůtě pro podání námitky svá práva neuplatnil. Koridor propojení vhodně spojuje po hranici parcely sousedního pozemku místní části v Třemblatu a to způsobem, který nejméně zatěžuje obhospodařování zemědělského půdního fondu. Navržená účelová komunikace neznemožňuje dosavadní užívání dané plochy.

Námitka č. 2	Autor Námitky	Pozemky dotčené námitkou
č. 2	Zdeněk Vávra	Parc. č. 1574/2 a st. 128/1 v k.ú. Třemblat
č. ev.	153071/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	11.6.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Nesouhlasím – zeleň soukromá a vyhrazená – ZS – na parcelách p.č. 128/1, p.č. 1574/2, k.ú. Třemblat

Žádám opravu – na účel využití

Parcela p.č. 128/1 – plocha smíšená obytná – SV

Parcela p.č. 1574/2 – Plocha smíšená obytná – SV

Odůvodnění:

Možnost stavby, drobné stavby.

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek st. 128/1 je vymezen v plném rozsahu v ploše „SV – plochy smíšené obytné“. Pozemek parc. č. 1574/2 je v katastru nemovitostí evidován jako druh pozemku zahrada se způsobem ochrany zemědělský půdní fond. Pozemek je vymezen funkční plochou rozdílným způsobem využití vyhovující danému druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí. Vymezená plocha zeleně účelně vytváří ochrannou bariéru k přílehlé komunikaci a vodní nádrži.

Námitka č. 3	Autor Námitky	Pozemky dotčené námitkou
č. 3	Jan Vávra, Helena Vávrová	Parc. č. 203/1, 203/2, 204, 197/55, 345/45 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	173229/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	26.6.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Žádáme o zařazení pozemků parcelní číslo 203/2 a 204 v kat. úz. Ondřejov do plochy US 2 B, tedy rozšíření plochy US 2B o naše pozemky. Nyní jsou tyto dva pozemky zařazený v ploše ZS s čímž zásadně nesouhlasíme.

Odůvodnění: pozemky 203/2 a 204 navazují na náš pozemek parc. č. 197/55, který je v návrhu územního plánu obce Ondřejov do plochy US 2 B již zahrnut. Rozšířením plochy US 2 B o naše pozemky 203/2 a 204 vše v kat. úz. Ondřejov u Prahy dojde jen o nevelké rozšíření plochy US 2 B (necelých 0,09 ha) a dojde k lepšímu využití plochy již navržené k zástavbě. Pozemky jsou vklíněny mezi plochy stávající a plánované zástavby, tedy na ně přímo navazují. Zařazením uvedených pozemků nedojde k narušení krajinného rázu a naopak budou dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí. Na našich pozemcích mají naše děti velký zájem realizovat stavby pro své bydlení. Není naším zájmem, jako rodilých občanů obce, stavební pozemky prodávat, ale plně je využít pro bydlení našich potomků. Předmět žádosti v následujícím obrázku vyznačen žlutě.

Odůvodnění:

Ve výkresu Koordinační výkres odůvodnění 05/2020 pro společné jednání, tisk východní, jsou nepravdivě na našich pozemcích parc. č. 197/55, 203/2, 203/1 a 204 v kat. úz. Ondřejov u Prahy zakresleny investice do půdy – meliorace (limity využití území OPK).

Na našich pozemcích parc. č. 197/55, 203/2, 203/1 a 204 v kat. úz. Ondřejov u Prahy se žádné stavby meliorací nenalézají a ani nebyly v minulosti realizovány, což prohlašuje spoluvlastitelka pozemků paní Helena Vávrová.

Tuto stejnou námitku jsme uplatňovali v podání MÚ Říčany uskutečněném dne 27.12.2018 a žádali jsme předložení podkladů prokazujících oprávnění zakreslení investice do půdy meliorací na našich pozemcích. Do dnešního dne jsme žádné podklady prokazující tvrzení o uskutečněných melioracích neobdrželi.

Žádostí dle 106/1999 Sb. Ze dne 17.6.2020 jsme požádali starostu obce Ondřejov o poskytnutí kopii listin a jiných dokladů, na základě kterých jsou v návrhu územního plánu obce Ondřejov na pozemku parc. č. 197/55 v kat. úz. Ondřejov u Prahy meliorace zakresleny a které prokazují vybudování meliorací na uvedeném pozemku. Zároveň jsme požádali o sdělení, kdo je vlastníkem uvedené stavby meliorací, neboť pozemek parc. č. 197/55 v kat. úz. Ondřejov u Prahy není zatížen věcným břemenem, paní Helena Vávrová, nar. 1937, jako pamětnice tvrdí, že na tomto pozemku žádné meliorace provedeny nebyly. Ke stavbě meliorací se nikdy nikdo jako vlastník nehlásil a vlastníci předmětného pozemku stavbu meliorací nikdy od nikoho nepřevzali.

Žádost do dnešního dne vedení obce Ondřejov nevyřídilo.

Do dnešního dne nebylo žádnými doklady prokázáno tvrzení (pořizovatele, projektanta, obce Ondřejov) o existenci investice do půdy – meliorací na našich pozemcích.

Vzhledem k tomu, že nebyla ze strany obce Ondřejov, která rozhodla o pořízení územního plánu a pro kterou se plán

pořizuje, prokázána existence stavby meliorací na našich pozemcích parc. č. 197/55, 203/2, 203/1 a 204 v kat. úz. Ondřejov u Prahy a žádáme jejich odstranění (odstranění zakreslených investic – meliorací) z návrhu územního plánu obce Ondřejov. Předmět žádosti v následujícím obrázku vyznačen žlutě.

V minulosti jsme žádali obec Ondřejov o směnu části našich pozemků za obecní pozemek a to z důvodu umožnění rozšíření úzkých obecních komunikací na úkor pozemků v našem vlastnictví. První žádost o směnu adresované obci Ondřejov byla ze dne 24.8.2016, následovaly urgencye ze dne 28.2.2017 a 12.12.2017 (kopie byly přílohou podání – připomínky k návrhu územního plánu obce Ondřejov podané na podatelnu MÚ Říčany dne 27.12.2018). Do dnešního dne jsme žádnou oficiální odpověď na naši žádost o směnu pozemků neobdrželi. S nabídkou obce, která nám byla ústně starostou obce učiněna, a to výměna našich pozemků za obecní v poměru 20:1, či prodej části našich pozemků obci Ondřejov za 50 Kč/m², nesouhlasíme, neboť je pro nás naprosto nepřijatelná.

Z tohoto důvodu nesouhlasíme s návrhem VP na našich pozemcích parcelní číslo 197/55 a 345/45 v kat. úz. Ondřejov u Prahy. Přestože jsme žádali zastupitelstvo obce Ondřejov o neprodlené projednání naší výše uvedené žádosti o směnu pozemků, dosud se tak nestalo. Žlutě na níže uvedených obrázcích vyznačeny navržené VP, se kterými nesouhlasíme.

Vyhodnocení: Námitky se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Předmětné pozemky parc. č. 203/2 a 204 v k.ú. Ondřejov jsou z hlediska platného územního plánu zařazeny do zastavěného území do plochy „B – Bydlení obecné“. Dle hlavního využití jsou pozemky vhodné pro bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech. Limit meliorace byl do koordináčního výkresu převzat z územně analytických podkladů. Dle informačního systému melioračních staveb se jedná o stavby ZVHS (zemědělské vodohospodářské služby) realizovány do roku 1960. V průběhu pořizování územního plánu se návrh ÚP odesílá jednotlivým dotčeným orgánům, žádný z těchto dotčených orgánů nestanovil další podmínky využití území z hlediska ochrany melioračního systému a s návrhem území pro plochu BI souhlasil. Případný stavební záměr v území meliorací doporučujeme probrat s vlastníkem meliorací (ÚP neřeší vlastnické vztahy). Směna pozemků s obcí a jejich cena je záležitostí, která se netýká návrhu územního plánu.

Územní plán v dané lokalitě vymezuje plochu „VP – Veřejné prostranství“ – jedná se o stanovení základního, systému dopravy, který obsluží dané území. Návrh veřejného prostranství – komunikačního systému se jeví jako racionálnější řešení, které „zokruhuje“ území, nevzniknou slepé a neprůjezdné komunikace. Návrh veřejného prostranství jí také v souladu s vyhl. 501/2006 Sb, §7, odst. 2: „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou veřejné prostranství o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“.

Námitka č. 4	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 4	Jaroslava Dvořáková	Parc. č. 2140 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	175937/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	29.6.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 2140 v kat. úz. Ondřejov u Prahy. V severní části mého pozemku parc. č. 2140 v kat. úz. Ondřejov u Prahy byl v minulosti vybudován kanalizační řád splaškové kanalizace a to bez jakéhokoliv souhlasu vlastníka pozemku – jedná se tedy o černou stavbu minimálně v rozsahu, kdy je tato stavba uložena na pozemku v mém vlastnictví.

Návrh územního plánu sice uvádí, že je kanalizační řád uložen severně od mého pozemku, ale skutečností je jiná, řád je uložen v severní části mého pozemku. V minulosti jsem vedení obce Ondřejov několikrát žádala o směru pozemků (již od roku 2016), kdy jsem navrhovala vyměnit severní část mého pozemku par. č. 2140 v kat. úz. Ondřejov u Prahy

za část obecních pozemků ležících u mé zahrady parc. č. 2167/1 v kat. úz. Turkovice u Ondřejova. Tyto pozemky (parc. č. 2170/10 a 2170/11 k.ú. Turkovice u Ondřejova) obec nevyužívá. Na mou žádost obec do dnešního dne nereagovala. Vzhledem k tomu, že obec nebyla ochotna nikterak řešit černou stavbu kanalizačního řádu na části mého pozemku parc. č. 2140 v kat. úz. Ondřejov u Prahy, byla jsem nucena již v roce 2019 požádat příslušný vodoprávní úřad o zahájení řízení o odstranění nepovolené (černé) stavby na mém pozemku.

Námítka: nesouhlasím s umístěním kanalizačního řádu v severní části mého pozemku parc. č. 2140 v kat. úz. Ondřejov u Prahy.

Ve výkresu parcelace je na mém pozemku parc. č. 2140 v kat. úz. Ondřejov u Prahy, v jeho severní části navrženo veřejné prostranství (žlutě označeno). Nesouhlasím s tímto návrhem umístění veřejného prostranství v severní části mého pozemku. Jak výše uvedeno, v minulosti jsem nabízela obci Ondřejov směnu této části mého pozemku (ve kterém je načerno i uložena část kanalizačního řádu), přestože má nabídka byla učiněna již v roce 2016, obec mi dosud neodpověděla, nesnažila se tuto věc nikterak vyřešit.

Námítka: Nesouhlasím s umístěním veřejného prostranství v severní části mého pozemku parc. č. 2140 v kat. úz. Ondřejov u Prahy, žádám odstranění návrhu VP z mého pozemku parc. č. 2140 v kat. úz. Ondřejov u Prahy.

Odůvodnění:

Nesouhlasím s navrženým dělením pozemků, kdy v jižní části mého pozemku je navržena jakási „komunikace“?? (žlutě označeno). Tato rádobý komunikace nerespektuje vlastnické hranice, nemá parametry komunikace a není ani zřejmé, z jaké nutné komunikační potřeby je navržena, neboť pozemky v této lokalitě jsou přístupné z pozemních komunikací navržených západně a jižně (označeno zeleně). Navržená „komunikace“ je navržena nadbytečně, naprosto nelogicky oddělila z mého pozemku parc. č. 2140 v jeho jihozápadní části malou část pozemku, která by neměla v budoucnosti jakékoliv využití (označeno oranžově).

Námítka: nesouhlasím s umístěním „komunikace“, či toho, co je zakresleno v jižní části mého pozemku parc. č. 2140 kat. úz. Ondřejov u Prahy (níže označeno žlutě).

Pokud nebude přihlédnuto k uplatněným námítkám a nedojde k jejich vyřešení budu se nucena proti návrhu územního plánu odvolat, odvolání bych řešila se svým právním zástupcem.

Vyhodnocení: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Umístění kanalizačního řádu zakresleno na pozemku veřejného prostranství parc. č. 2850/1, který je v majetku Obce Ondřejov. Trasa vedení kanalizačního řádu je převzata z územně analytických podkladů zpracovaných v rámci správního obvodu obce s rozšířenou působností města Říčany. Stejně umístění je zakresleno i v dokumentaci Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje navrhující koncepci řešení zásobování pitnou vodou a koncepci odkanalizování a čištění odpadních vod. Skutečnou realizaci návrh územního plánu nemůže ovlivnit. Zamyšlené možnosti směny nebo odprodeje části pozemku jakožto jakékoliv změny vlastnických vztahů územní plán neřeší. Předložená ilustrace je převzata z územní studie č. 4 „Luční“ k územnímu plánu z roku 2015. Návrh územního plánu navrhuje lokalitu odlišným způsobem bez záboru pozemku veřejným prostranstvím. Vymezení namítaného veřejného prostranství nebylo obsaženo v návrhu územního plánu pro společné ani veřejné projednání. Obdobně se nevyhovuje s nesouhlasem o umístění komunikace v prostřední části pozemku. Návrh územního plánu nevynechává komunikaci na pozemku vlastníka.

Námitka č. 5	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 5	Miroslava Novotná	Parc. č. 2035/1 v k.ú. Turkovice u Ondřejova
č. ev.	176961/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	29.6.2020	

Obsah námitky

Text námitky

K jednání konaného 29.6.2020 od 15:00 žádám o zařazení pozemku vedeného k zástavbě, *Plocha „B“ či „SV“*

Odůvodnění:

Z důvodu výstavby objektu pro bydlení

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Plocha pozemku není začleněna do zastavitelné plochy. Pozemek je vymezen plochou NZ – plochy zemědělské – stávající stav. Pozemek je v katastru evidován druhem pozemku trvale travním porostem se způsobem ochrany jako zemědělský půdní fond. Z většinové části pozemku je pozemek zařazen do podmínek investice do půdy. V ploše od nabytí změny č. 1 z roku 2011 nebyla realizována změna k zastavěnosti na pozemku. K vyřazení pozemku dochází po více než 5 letém odstupu od nabytí účinnosti změny územního plánu začleňující pozemek do zastavitelného území, která zastavění pozemku umožnila. Pozemek nebyl do přípravy návrhu územního plánu v roce 2022 využit k zástavbě. Pozemek nesplňuje obecné požadavky na umístování tak, aby bylo umožněno jeho napojení na pozemní komunikaci umožňující přístup požární techniky chránící životy, zdraví obyvatel, zvířat a ochranu majetku před požáry. K pozemku nevede žádná navazující parcela s druhem využití komunikace. Pozemek je navrácen do ploch nezastavěného území mimo jiné z důvodu ochrany nezastavěného území a ochrany zemědělského půdního fondu. V obecném případě nelze nad rámec prokázat potřebu dalších vymezení zastavitelných ploch stanovených územním plánem. V souladu s touto prioritou Krajský úřad Středočeského kraje v rámci pořizování územního plánu množství nově navrhovaných ploch v územním plánu Ondřejov považoval jako neopodstatněné a upozorňoval na jejich snížení.

Námitka č. 6	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 6	Miroslava Novotná	Parc. č. 2049/1 v k.ú. Turkovice u Ondřejova
č. ev.	176963/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	29.6.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Ve stávajícím územním plánu je část pozemku 317/1 o výměře 2825 m² (vyznačena červeně) již zahrnuta do zastavovacího plánu. V novém návrhu územního plánu je tato část vyjmuta. Proti této skutečnosti podávám námitku. Další námitku podávám proti zbývající části pozemku 317/1 o výměře 4172 m² (vyznačena modře), která není dosud v zastavovacím plánu.

Odůvodnění:

Z důvodu výstavby objektu pro bydlení

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Plocha pozemku není začleněna do zastavitelné plochy. Pozemek je vymezen plochou NZ – plochy zemědělské – stávající stav. Pozemek je v katastru evidován druhem pozemku trvale travním porostem ze způsobem ochrany jako zemědělský půdní fond. Z většinové části pozemku je pozemek zařazen do podmínek investice do půdy. V ploše od nabytí změny č. 1 z roku 2011 nebyla realizována změna k zastavitelnosti na pozemku. K vyřazení pozemku dochází po více než 5 letech od nabytí účinnosti změny územního plánu začleňující pozemek do zastavitelného území, která zastavění pozemku umožnila. Pozemek nebyl do přípravy návrhu územního plánu v roce 2022 využit k zástavbě. Pozemek nesplňuje obecné požadavky na umístování tak, aby bylo umožněno jeho napojení na pozemní komunikaci umožňující přístup požární techniky chránící životy, zdraví obyvatel, zvířat a ochranu majetku před požáry. K pozemku nevede žádná navazující parcela s druhem využití komunikace. Pozemek je navrácen do ploch nezastavitelného území mimo jiné z důvodu z důvodu ochrany nezastavitelného území a ochrany zemědělského půdního fondu. V obecném případě nelze nad rámec prokázat potřebu dalších vymezení zastavitelných ploch stanovených územním plánem. V souladu s touto prioritou Krajský úřad Středočeského kraje v rámci pořizování územního plánu množství nově navrhovaných ploch v územním plánu Ondřejov považoval jako neopodstatněné a upozorňoval na jejich snížení. Nadto je v této lokalitě požadavek zachování ochrany pohledových vazeb z k.ú. Lensedly kde se nachází vesnická památková zóna (VPZ). Významnou památkovou a urbanistickou hodnotou této VPZ jsou pohledové vazby této VPZ s okolní nezastavenou krajinou. Uvedená plocha parc. č 2049/1 se nachází na horizontu, případná zástavba zde mohla být viditelná přímo z území VPZ. Vesnická památková zóna Lensedly, náleží mezi nejhodnotnější vesnická sídla v České republice, je dochovaným celkem reprezentujícím vesnické osídlení v regionu Ondřejovska a je jediným plošně chráněným vesnickým sídlem v okrese Praha – východ.

Námitka č. 7	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 7	Ivana Bůzková	Parc. č. 317/1 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	176981/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	30.6.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Ve stávajícím územním plánu je část pozemku 317/1 o výměře 2 825m² (vyznačena červeně) již zahrnu do zastavovacího plánu. V novém návrhu územního plánu je tato část vyjmuta. Proti této skutečnosti podávám námitku. Další námitku podávám proti zbývající části pozemku 317/1 o výměře 4 172 m² (vyznačena modře), která není dosud v zastavovacím plánu.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že ani jedna část pozemku není samostatně využitelná, žádám proto o zapracování obou částí pozemku 317/1 do nového zastavovacího plánu. Posledních cca 20let žádám o zapracování tohoto celého pozemku do územního plánu. Ze dvou stran jsou pozemky již v zastavovacím plánu. Proto nevidím důvod nevyhovět mé námitce.

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Předmětný pozemek parc. č. 317/1 je z hlediska územního plánu Ondřejov zařazen do plochy „NZ – plochy zemědělské“. Mezi pozemky určenými pro zástavbu se nachází další pás zemědělské půdy na pozemku parc. č. 317/53 a pozemek parc. č. 321 je zařazen do plochy „ZS – Zeleň soukromá“. Tento pozemek parc. č. 321 tvoří „pozvolnou“ hranici mezi zastavitelným územím a volnou krajinou. Územní plán navrhuje dostatek zastavitelných ploch pro výstavbu, zároveň umožňuje využití proluk pro zástavbu v zastavěném území.

Námitka č. 8	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 8	Natalja Aristova	Parc. č. 2054/6 v k.ú. Turkovice u Ondřejova
č. ev.	179118/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	1.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

ZS – zeleň soukromá a vyhrazená – nesouhlasím s tímto návrhem. Tento problém jsem řešila už v roce 2018 s panem starostou obce Ondřejov, kdy jsem uviděla na zdi vestibulu obce mapu části obce Turkovice, kde byla nově část mého pozemku vyznačena zelenou barvou, Pan starosta zkontrolovat stav a řekl, že evidentě se jedná o chybu projektanta . Žádám o zařazení do BI.

Odůvodnění:

Zmíněná část pozemku není porostlá stromy, jedná se o louku. Obklopená stavebními pozemky a je vhodná pro stavbu RD, protože zrovna tato část pozemku není ve svahu.

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek je částečně vymezen přestavbovou plochou pro bydlení TU P4. Pozemek je určen maximálně pro 1 rodinný dům v ploše „B – bydlení obecné“. Zbývající část pozemku je ponechána pro zahradu v ploše „ZS – zeleň soukromá a vyhrazená“. Do minimální plochy v zastavěném území lze započítat i plochu vymezenou zahradou (ZS), která je součástí shodného pozemku jednoho vlastníka. Vymezení plochy je přizpůsobeno k začlenění do lokality zastavitelných ploch a k zachování ochrany pohledových vazeb k Lensedlům, kde se nachází vesnická památková zóna (VPZ).

Námitka č. 9	Autor Námitky	Pozemky dotčené námitkou
č. 9	Markéta Padevětová	Parc. č. st. 71/1, 71/2 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	180585/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	2.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Nesouhlasím s vyznačením funkční plochy DS „dopravní infrastruktura - silniční stav“ ve výkresech územního plánu na pozemku parc. č. 2832/16 k.ú. Ondřejov u Prahy (ostatní plocha - jiná plocha) v mém spoluvlastnictví. Předmětný pozemek není jako ostatní komunikace evidován ani v katastru nemovitostí. Předmětný pozemek tvoří spolu s ostatními parcelami funkční celek zastavěný stavební pozemek rodinným domem č.p.96.

Pozemek není ani veřejným prostranstvím (je oplocen).

Vymezení pro komunikaci územním plánem není pro rozvoj území účelné.

Navrhuji grafickou část upravit - pozemek parc. č. 2832/16 k.ú. Ondřejov u Prahy zahrnout do plochy SV.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Námitce je vyhověno v plném rozsahu. Plocha je začleněna do ploch „SV – plochy smíšené obytné“. Regulativy pro plochu SV zahrnují jako přípustné využití pozemní komunikace a veřejná prostranství bez nutnosti konkretizace vedení trasy komunikací a podobné infrastruktury.

Námitka č. 10	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 10	Zdeněk Vávra	Parc. č. 1277/11 v k.ú. Třeblat
č. ev.	181262/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	3.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Nesouhlasím – koridory propojení na pozemku p.č. 1277/11 i společné hranici se sousedními pozemky a parcely č.č. 1277/7 (jiný vlastník) v okolí společné hranice s pozemkem p.č. 1277/11

Znehodnocení, devastace parcel vstupem osob a vjezdem vozidel v místě a okolí navrhovaného koridoru propojení.

Přílohy: 2x – kopie katastrální mapy a zakreslené koridory prop.

- 1) Návrh nového koridoru. Nesouhlasím
- 2) Původní historický a využívaný koridor propojení. Souhlasím

Odůvodnění:

V místě nedaleko návrhu koridoru propojení je historický a po staletí užívaný koridor propojení, který zajišťuje propustnost krajinou a propojení území.

Trasa historického koridoru propojení: P.č. 1687/12 (využití cesta), 1687/11 (cesta), podél p.č. 1278 (les), p.č. 1286/1 (les), 1286/5 (les), parcela p.č. 1286/4 (využití cesta).

V návrhu územního plánu není zakreslen historický koridor propojení!

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Namítající není dotčen návrhem koridoru propojení. Trasa vymezená koridorem vede přes pozemek jiného vlastníka, který v rozhodné lhůtě pro podání námítky svá práva neuplatnil. Koridor propojení vhodně spojuje po hranici parcely sousedního pozemku místní části v Třeblátu a to způsobem, který nejméně zatěžuje obhospodařování zemědělského půdního fondu. Navržená účelová komunikace neznemožňuje dosavadní užívání dané plochy.

Námítka č. 11	Autor Námítky	Pozemek dotčený námítkou
č. 11	Astronomický ústav AV ČR, v.v.i.	Parc.na LV 211 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	181336/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	3.7.2020	

Obsah námítky

Text námítky

Připomínka 1)

Žádáme doplnit Regulační plán pro tři pozemky v původní proluce ON 15 + pozemky blíže k hvězdárně v tomto znění: S ohledem na blízkost staveb k observatoři Astronomického ústavu AV ČR je třeba dodržet tato opatření:

- a) Noční venkovní svícení omezit pouze do dolního poloprostoru, nelze svítit nad vodorovnou rovinu. Barva světla musí být v teple bílých odstínech, vyjádřeno Náhradní teplotou chromatičnosti musí být hodnota CCT nižší nebo rovna 2 700 K.
- b) Pokud budou okna situována směrem k observatoři, musí být v noci zastíněna žaluziemi nebo podobně. c) V nočních hodinách, kdy probíhají na observatoři pozorování, je třeba omezit kouř z topeniště na nejmenší možnou míru.

Připomínka 2)

Žádáme doplnit do Regulačního plánu obce tyto požadavky na venkovní osvětlování v obci: svícení pouze do dolního poloprostoru a náhradní teplotou chromatičnosti CCT max. 2 700 K.

Připomínka 3)

Žádáme jednosměrně přístupové komunikace k pozemkům v původní proluce nyní nově určeným pro zástavbu takto: směrem na jih, tedy z kopce, z důvodu ochrany pozorovacích podmínek observatoře (svícení při stoupání do kopce).

Připomínka 4)

Žádáme, aby současná cesta pod hvězdárnou, v návrhu ÚP pod nově uvedeným lesoparkem, nebyla plánována jako silnice a aby byla pro motorová vozidla slepá, teda aby nebyl umožněn průjezd. Sledujeme tím z důvodu ochrany pozorovacích podmínek observatoře záruku omezeného provozu z důvodu prašnosti.

Připomínka 5)

Požadujeme zanesení stávajícího stavu všech komunikací na hvězdárně včetně účelových a zpevněných cest.

Odůvodnění:

Připomínky 1, 2, 3 a 4 vyplývají ze zásadní potřeby ochrany pozorovacích podmínek observatoře - viz. níže.

Připomínka 5 vychází z potřeby zachytit současný stav včetně všech historicky vzniklých komunikací.

Potřeba stavební uzávěry vyhlášené v roce 1959 je od té doby pravidelně vyhodnocována. Vycházíme především z požadavků na pozorovací podmínky pro naše přístroje na observatoři a posuzujeme změny v pozorovacích programech.

K 20. dubnu 2020 konstatujeme, že pozorovací programy započaté v šedesátých letech minulého století stále pokračují. K nim se navíc v mezidobí přidaly další, dnes to je především rozšíření pozorovacích programů u největšího dalekohledu v ČR, který nově pozoruje i exoplanety a také erupтивní hvězdy. Tento národní přístroj navíc po rozsáhlé a světově unikátní rekonstrukci je nově osazen kamerou a bude pořizovat tzv. fotometrii, která je citlivá na rozptýlené světlo v ovzduší. Z našich měření je vidět, že Ondřejov je zdrojem rozptýleného světla a trend je rostoucí.

Pozorovací podmínky pro přístroje ondřejovské observatoře je třeba ochraňovat v těchto kategoriích:

- noční svícení a omezení rozptylu světla z blízkých světelných zdrojů do ovzduší - zamezení prašnosti v okolí - zamezení tepelných emisí v okolí, a to jak v nočních hodinách, tak kvůli slunečním pozorováním také ve dne

To vše stavební uzávěra, resp. vymezení nezastavitelného území kolem observatoře, resp. Regulační plán splňuje. V souladu s tím Astronomický ústav A V ČR v mezidobí řadu pozemků ve stavební uzávěře vykoupil a začínáme na těch místech na naše náklady budovat přírodní prostředí parku (nově v ÚP zaneseno).

Zdůrazňujeme, že ondřejovská hvězdárna je světově začleněnou a spolupracující observatoří s mnoha vynikajícími výsledky. Provozujeme národní přístroj - Perkův dvoumetrový dalekohled, největší u nás, jehož provoz stojí nemalé prostředky a který je nově zapojen do dalších pozorovacích programů a také v rámci mezinárodní spolupráce do mise Evropské kosmické agentury PLATO (start v roce 2026).

Světově nejlepší výsledky poskytují přístroje Oddělení meziplanetární hmoty zapojené do Evropské bolidové sítě, která je z Ondřejova řízena, a které jsou umístěny na střeše budovy Kosmické laboratoře.

Ochrana pozorovacích podmínek formou stavební uzávěry / resp. začlenění tohoto nezastavitelného území do Územního plánu, resp. Regulačním plánem je naprosto zásadní pro zachování současného výzkumu na hvězdárně v Ondřejově.

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

1 a 2) V územním plánu jsou v blízkosti observatoři Astronomického ústavu AV ČR vymezeny regulační plány s podrobnějšími požadavky na využití území s ohledem na pozorovací podmínky observatoře. Regulační plány definují požadavky na orientaci oken, jejich zastínění a regulaci venkovního osvětlení i u soukromých staveb, parametry venkovního svícení, velikost zpevněných ploch a střech s ohledem na ohřev (vlnění) vzduchu nad těmito plochami, způsob vytápění objektů s ohledem na emise sazí a poléťavého prachu. Vymezení lokalit podmíněné zpracováním regulačních plánů navazuje na stávající limit předešlého územního plánu, kde byla stanovena limita využití území stavební uzávěrou Astronomického ústavu AV ČR. Parametry snížení rušivého venkovního světla jsou s ohledem na pozorovací podmínky astronomické observatoře Ondřejov začleněny. Přesnější parametry typu svícení příp. teplota chromatičnosti osvětlení včetně lokalizace svícení, orientace oken a zastínění bude upřesněna v podrobnější dokumentaci regulačních plánů. Provozování jednotlivých staveb a jejich topení zvláště omezování kouře z bytových topenišť nelze regulovat územním plánem. V územním plánu s ohledem na předešlou stavební uzávěru Astronomického ústavu zamýšlená opatření v nezbytně nutné míře k zamýšlenému účelu zachování pozorovacích podmínek a ke zmírnění světelného znečištění. Vlastníci přilehlých pozemků nebudou omezováni v možnostech výstavby. V dotčených lokalitách mohou ale vykonávat svojí pravomoc výstavby za splnění podrobnějších pravidelch oproti přísnější předchozí stavební uzávěře.

3) Podmínka jednosměrného provozu je z hlediska územního plánu přílišnou podrobností. Organizace silničního provozu je záležitostí navazujících řízení, územní plán pouze stanovuje možnosti umístění veřejných prostranství – komunikací v jednotlivých funkčních plochách.

4) Územní plán v dané lokalitě lesoparku stanovuje pro předmětné území plochu „NS – plochy smíšené nezastavitelného území“, nestanovuje „tvrdé“ propojení mezi stávajícími komunikacemi plochou veřejného prostranství. Hlavní využití plochy NS jsou krajinné prvky a rozptýlená zeleň; přípustné využití dále např. cyklostezky. Dopravní infrastruktura je v dané ploše podmíněně přípustná za podmínky dodržení, že nedojde k narušení, či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinoformujících funkcí. Další využití plochy lesoparku je záležitostí navazujících řízení, ve kterých Astronomický ústav jako mezující soused může případně uplatnit své námitky. Územní plán stanovuje obecné podmínky pro využití území, které lze uplatnit napříč celým územím. Snížením případné prašnosti může být dále také otázkou materiálového vyhotovení případné komunikace.

5) Zanesení stávajících komunikací v rámci areálu Astronomického ústavu není z hlediska územního plánu nezbytně nutné. Celý areál je z hlediska ÚP zařazen do ploch „NS – plochy smíšené obytné“ nebo do plochy „AV - plochy Astronomického ústavu AV ČR“. V obou plochách jsou komunikace (dopravní infrastruktura) zařazeny do přípustného, případně podmíněně přípustného využití. Takto nastavena koncepce a regulace územního plánu umožňuje v budoucnu případnou úpravu, nebo rozšíření stávajících komunikací a umožňuje větší možnosti správy areálu.

Námitka č. 12	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 12	Ing. Jana Nápravníková	Parc. č. 1290/26 a st. 405 v k.ú. Třemblat
č. ev.	181899/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

- a) Omezení vlastnických práv
- b) Neumožnění bydlení
- c) Odebrání možnosti žádat o dotace ze státního rozpočtu
- d) Neumožnění použití úroků z hypotečního úvěru v podobě snížení jejich výše od základu daně z příjmů fyzických osob

Odůvodnění:

Dne 18.6.2018 Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje – úřad územního plánování, oznámil vydání opatření obecné povahy týkající se Změny č. 5 územního plánu obce Ondřejov (č.j. 11353/2018-MURI/OÚPRR/1175). Úplné znění je zveřejněno na webových stránkách obce Ondřejov (dále také „ÚP vč. změny č. 5“), které je ke dni podání námitky k návrhu územního plánu obce Ondřejov účinné.

Podatelé námitek, Ing. Jana Nápravníková a Ing. Martin Nápravník, vlastní ve společném jmění manželů budovu s číslem popisným, rodinný dům, to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha – východ pro obec Ondřejov a katastrální území Třemblat na listu vlastnictví č. 395.

Specifikované nemovitosti ve společném jmění manželů Nápravníkových jsou jimi užívány k trvalému bydlení. Stavba domu byla kolaudována jako rodinný dům, nikoliv jako rekreační objekt a jako rodinnému domu bylo této stavbě zároveň přiděleno i číslo popisné, tedy č.p. 128. Stavba je užívána – jak již bylo uvedeno – k trvalému, celoročnímu bydlení manželů Nápravníkových a jejich rodiny, nikoliv jako stavby užívaná občasně pro rekreaci.

Součástí ÚP vč. změny č. 5 je mj. výkres územní části Třemblat označený jako „3.2 Hlavní výkres“. Dle ÚP vč. změny č. 5 se pozemek a rodinný dům ve vlastnictví manželů Nápravníkových nacházejí v ploše označené jako „Rekreace –

chatové osady“.

V odstavci „Rekreace – chatové osady“ článku 6 „Podmínky využití funkčních ploch – část první“ ÚP vč. změny č. 5 je mj. uvedeno:

„2 Přípustné funkční využití – 2.1 Funkční plocha je vymezena pro rekreaci v objektech individuální rekreace – chatách.

3 Podmíněné funkční využití – 3.1 Stávající, již postavené, objekty rodinných domů je možné dostavovat a přestavovat tak, aby jejich celková hrubá podlažní plocha nepřesáhla 300 m²,...

5. Urbanistická koncepce – 5.2 Podíl zpevněných ploch včetně plochy zastavěné smí činit max. 30%.

Jak je patrné z výše uvedeného, dosavadní úprava umožňuje manželům Nápravníkovým užívat jejich nemovitosti k trvalému bydlení jako rodinný dům se zahradou, zároveň jim umožňuje jejich rodinný dům stavebně upravovat při respektování stanovených limitů.

Popis navrhovaného stavu provedeného novým navrhovaným územním plánem:

V části c 2. „vymezení zastavitelných ploch“ návrhu územního plánu Ondřejov, který byl veřejně projednán s výkladem projektanta dne 29.6.2020, (dále také „nový návrh ÚP Ondřejov“) je mj. uvedeno:

V části m.11) Odůvodnění návrhu zastavitelných ploch a změn v zastavěném území návrhu územního plánu – odůvodnění pro veřejné projednání je mj. uvedeno:

„TM₁, 2 a 3 plocha pro silniční

Odůvodnění: propojení stávajících částí dopravní dostupností stávající enklávy chat, odpovídá stávajícímu zpřístupnění objektů

TM P₃ plocha pro rekreaci

Odůvodnění: jedná se o dva rodinné domy, které jsou ve větší enklávě chat, ke stavbám je velmi špatné napojení a obecně je téměř neproveditelné komunikace zkapacitnit na potřebnou úroveň alespoň pro IZS, územní plán stabilizuje stávající rodinné domy, ale jejich růst by měl být omezen shodně jako okolní stavby pro rodinnou rekreaci

Pozn. V enklávě je ještě jeden rodinný dům na pozemku parc. č.st. 235, tento objekt má ale dopravní dostupnost z hlavní komunikace do 50m, proto nebyl do plochy změny zařazen...“.

V odstavci RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci části f7. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání nového návrhu ÚP Ondřejov je mj. uvedeno:

a) Hlavní využití

1. Plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či zahradních chat)

b) Přípustné využití

1. Plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)

2. Komunikace, parkovací stání

3. Veřejná prostranství

4. Veřejná zeleň, dětská hřiště

5. Související technická infrastruktura

6. Sportovní plochy

c) Nepřípustné využití

1. Bydlení, výroba, sklady, komerce a služby, občanská vybavenost.“.

Jak je patrné z výše uvedeného, nový návrh ÚP Ondřejov zcela zásadním způsobem zasáhne do vlastnického práva manželů Nápravníkových, jakožto práva ústavně garantovaného, zejména do jeho jednotlivých složek – práva na pokojné užívání svého majetku a práva na užívání svého majetku způsobem obvyklým. Důvody, proč tomu tak je, jsou v podrobnostech rozvedeny níže.

Námítka 1) Nemovitosti ve vlastnictví manželů Nápravníkových nebude možné nadále využívat k trvalému bydlení ÚP vč. změny č. 5 (tedy nynější, stávající úprava v území) vymezuje pro plochu „Rekreace – chatové osady“ podmíněně funkční využití, a to pro stávající, již postavené, objekty rodinných domů. Toto vymezení umožňuje dostavovat, přestavovat tyto objekty, a z podstaty definice rodinného domu vyplývá možnost trvalého bydlení. Podle stávajícího stavu tak mohou manželé Nápravníkovští užívat své nemovitosti k trvalému bydlení, což také činí, přičemž rodinnému domu bylo přiděleno číslo popisné (č.p. 128), neboť byl kolaudován jako rodinný dům, nikoliv jako rekreační objekt.

Novým návrhem ÚP Ondřejov (tedy novou, navrhovanou úpravou v území) by mělo dojít ke změně ploch nemovitostí ve vlastnictví manželů Nápravníkových (tedy pozemku p.č. 1290/26 a p.č.st. 405, jehož součástí je stavba č.p. 128 v k.ú. Třemblat) na „rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci“ (dále také „RI“).

Plocha RI však v navrhované úpravě výslovně vymezuje nepřipustné využití – a to bydlení. Žádné podmíněně funkční využití nový návrh ÚP Ondřejov v této oblasti nepřipouští.

Tato skutečnost je však zcela zásadní a má dalekosáhlé dopady do vlastnického práva manželů Nápravníkových, neboť:

- v navrhované podobě stanovuje, že ve vymezeném území RI již nebude možné trvale bydlet, neboť bydlení je označováno za výslovně nepřipustný způsob využití této plochy;
- navrhovaná úprava vůbec nereflektuje stávající stav, tedy skutečnost, že stavba ve vlastnictví manželů Nápravníkových byla kolaudována jako rodinný dům a bylo jí přiděleno číslo popisné, a je využívána k trvalému celoročnímu bydlení, nikoliv k občasným rekreačním návštěvám;
- navrhovaná úprava tak zcela zásadním způsobem zasahuje do vlastnického práva manželů Nápravníkových k jejich nemovitostem, neboť tyto nebude možno užívat tak, jako doposud, či přesněji řečeno je v obvyklém rozsahu nebude možné užívat vůbec, jelikož v domě nebude možné bydlet;
- jde o zásah do ústavně garantovaných složek vlastnického práva, především pak do práva na pokojné užívání vlastního majetku, neboť navrhovaná úprava fakticky činí z manželů Nápravníkových bezdomovce, když jim znemožňuje v jejich domě bydlet;
- nový návrh ÚP Ondřejov zároveň v tomto ohledu porušuje základní zásady činnosti správních orgánů, jimiž jsou i orgány územního plánování povinny se řídit, tedy zejména povinnost každého správního orgánu šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě přímo dotýká, vyjádřenou v ustanovení § 2 odst. 3 správního řádu; v daném případě však orgány územního plánování tuto zásadu porušují a zcela ignorují, když miní do vlastnického práva manželů Nápravníkových zasáhnout tak podstatným způsobem, který jim znemožní bydlení;
- zároveň se ve své podstatě jedná o vyvlastnění nemovitostí ve vlastnictví manželů Nápravníkových, k němuž však může dojít jen na základě zákona (nikoliv na základě pouhého opatření obecné povahy, v jehož formě je nový návrh ÚP Ondřejov vydáván), a za finanční náhradu; čímž orgány územního plánování při přípravě nového návrhu ÚP Ondřejov v této části porušují zásadu legality dle ustanovení § 2 odst. 1 správního řádu, jakož i povinnost uplatňovat svou pravomoc pouze k účelům, k nimž jim byla svěřena, jakož i v rozsahu, v jakém jim byla svěřena - v daném případě však orgány územního plánování svou pravomoc i působnost jednoznačně překračují, neboť k vyvlastnění nejsou oprávněny;

stanou-li se nemovitosti ve vlastnictví manželů Nápravníkových plochou rekreační, v níž je nepřipustné trvalé bydlení, bude tato skutečnost mít řadu dalších důsledků, které nemusí být na první pohled patrné, zejména pak:

- nebude možné od základu daně odečítat úroky z hypotečního úvěru, neboť dům ve vlastnictví manželů Nápravníkových již nebude rodinným domem k trvalému bydlení, ale pouhým rekreačním objektem, u nichž není takový odpočet možný;
- nebude možné žádat o žádné dotace ze státního rozpočtu určené pro rodinné domy a jejich energetickou a funkční soběstačnost (pořízení tepelného čerpadla, fotovoltaické elektrárny, čističky odpadních vod, aj.);
- rodinnému domu bude odňato číslo popisné a přiděleno číslo evidenční, čímž však dojde k rozporu s kolaudačním rozhodnutím, které zní na rodinný dům s číslem popisným, nikoliv na rekreační objekt.

Veškeré shora popsané skutečnosti manželé Nápravníkovští výslovně namítají a navrhují, aby ve vztahu k pozemku p. č. 1290/26 a p. č. st. 405, jehož součástí je stavba č. p. 128 v k. ú. Třemblat byla zachována stávající úprava, případně v rámci nové úpravy znovu projednány a upraveny podmínky přípustného využití plochy RI tak, aby tyto plochy bylo možno užívat k trvalému bydlení.

NÁMITKA 2) NERESPEKTOVÁNÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU PŘÍJEZDOVÉ CESTY K RODINNÉMU DOMU

K nemovitostem ve vlastnictví manželů Nápravníkových, jakož i k ostatním objektům v dané lokalitě vede jediná přístupová cesta (pozemek p. č. 1738 v k. ú. Třemblat), která zde vede od nepaměti a vznikla prostým užíváním cesty. Tato cesta zcela přirozeně rozděluje zdejší lesní porost a zcela respektuje terénní profil dané lokality. Zároveň je tato přístupová cesta samostatným pozemkem ve smyslu katastrálního rozdělení, tedy pozemkem p. č. 1738 v k. ú. Třemblat.

Důvodem změny plochy nemovitostí manželů Nápravníkových na plochu RI má být mimo jiné skutečnost, že k jejich nemovitostem je velmi špatné dopravní napojení. Doslova je v části m.11) Odůvodnění návrhu zastavitelných ploch a změn v zastavěném území návrhu územního plánu-odůvodnění mj. uvedeno „TM P3 ... ke stavbám je velmi špatné napojení a obecně je téměř neproveditelné komunikace zkapacitnit na potřebnou úroveň alespoň pro IZS“ a ve stejné části Odůvodnění návrhu zastavitelných ploch a změn v zastavěném území návrhu územního plánu-odůvodnění je mj. uvedeno „ TM1,2 a 3 ... propojení stávajících částí dopravní dostupností stávající enklávy chat; odpovídá stávajícímu zpřístupnění objektů“.

Příjezdová komunikace je zpevněná, o šířce minimálně 2,5 metru, a splňuje veškeré znaky veřejné přístupové komunikace tak, jak je vymezil Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 10. 03. 2016, sp. zn. 7 As 252/2015. Současně je tato komunikace registrována pod názvem "Ke Křovině".

Zároveň je třeba zdůraznit, že obec Ondřejov již od roku 2011 (stávající územní plán vč. změny č. 1) realizuje změnu této příjezdové cesty, tedy pozemku p. č. 1738, na komunikaci.

Nemovitosti ve vlastnictví manželů Nápravníkových jsou od této komunikace, která je jediným možným přístupem do dané lokality, vzdáleny sotva 15 metrů. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že rodinný dům je ve vzdálenosti do 50 m od komunikace.

Manželé Nápravníkoví tak výslovně namítají, že přístupová komunikace z podstaty věci není a nemůže být dostatečným důvodem pro změnu plochy RD nově na plochu RI, neboť tato komunikace je dostatečně široká a zpevněná nejen pro běžný provoz a přístup ke zdejším nemovitostem, ale i pro související obslužnost těchto nemovitostí (přůjezd fekálního vozu, průjezd stavebních strojů, aj.).

NÁMITKA 3) SOUVISEJÍCÍ ROZDÍLNÝ DISKRIMINAČNÍ PŘÍSTUP PŘI VYMEZOVÁNÍ PLOCH

S námitkou specifikovanou shora pod bodem 2) souvisí i další námitka, a to zjevně diskriminační přístup orgánů územního plánování při vymezení ploch RI vůči stávajícím vlastníkům rodinných domů v dané lokalitě.

V odůvodnění k návrhu změny „plochy RD v zóně R1, vhodná změna na RI“ je mj. uvedeno „v enklávě je ještě jeden rodinný dům na pozemku part. č. st. 235, tento objekt má ale dopravní dostupnost z hlavní komunikace do 50m, proto nebyl do plochy změn zařazen ...“ (vyznačeno na obrázku č. 1).

Stavba na pozemku p. č. st. 235 v k. ú. Třemblat se rovněž nachází v enklávě chat, stejně jako nemovitosti ve vlastnictví manželů Nápravníkových. Dle nového návrhu ÚP Ondřejov však ve vztahu k pozemku p. č. st. 235 nedochází ke změně plochy RD na RI -přičemž důvodem má být skutečnost (jak je popsáno shora a jak je uvedeno v odůvodnění nového návrhu ÚP Ondřejov), že "tento objekt má ale dopravní dostupnost z hlavní komunikace do 50m, proto nebyl do plochy změn zařazen".

Je třeba výslovně namítat a zdůraznit, že takový přístup orgánů územního plánování je zjevně diskriminační, neboť:

- jak bylo podrobně popsáno pod námitkou 2) shora, nemovitosti ve vlastnictví manželů Nápravníkových se nacházejí toliko přibližně 15 metrů od příjezdové komunikace, tedy mají rovněž zajištěnou dopravní dostupnost z hlavní komunikace do 50 metrů; a zároveň

- být oba pozemky, tedy pozemek p. č. st. 235, jakož i pozemky ve vlastnictví manželů Nápravníkových, navazují na stávající enklávu chat, ke změně na RI, tedy plochu rekreace, má dojít toliko u nemovitostí ve vlastnictví manželů Nápravníkových;

- odůvodnění, které k provedení takové změny ve vztahu k nemovitostem manželů Nápravníkových, a k neprovedení takové změny u pozemku p. č. st. 235, orgány územního plánování uvádějí, je nedostatečné, vnitřně a logicky rozporné, a jako takové i nepřezkoumatelné, což manželé Nápravníkoví výslovně namítají;

z postupu orgánů územního plánování je patrné, že s různými zájmy různých dotčených osob zacházejí různě, byť skutková situace je obdobná, přičemž tak činí bez přesvědčivého odůvodnění; takové počínání orgánů územního plánování lze jednoznačně označit za diskriminační.

Dalším příkladem vymezených ploch jako „SV“ nacházející se v enklávě chat, jsou pozemky, např. parcelní č. 1454/2 a 1454/3, v okolí komunikace „Brožkova“ (vyznačeno na obrázku č. 2), které jsou umístěny téměř zrcadlově nemovitostem ve vlastnictví manželů Nápravníkových. Avšak tyto pozemky nejsou novým návrhem ÚP Ondřejov nijak dotčeny, tj. nedochází ke změně využití ploch z bydlení na rekreaci.

Z výše uvedeného vyplývá, že zpracovatel návrhu ÚP Ondřejov při vymezení funkčních ploch nepostupoval jednotně.

NÁMITKA 4) ROZPOR V ODŮVODNĚNÍ

Novým návrhem ÚP Ondřejov by měla být provedena změna mj. TM₂ (plocha pro silniční dopravu) z důvodu „propojení stávajících částí dopravní dostupnosti stávající enklávy chat“. Avšak důvodem pro změnu plochy RD (tedy plochy nemovitostí ve vlastnictví manželů Nápravníkových) na RI (změna označená „TM P₃“) je mj., že ke stavbám je velmi špatné napojení.

Z odůvodnění ke změně označené „TM P₃“ není zřejmý důvod pro realizaci změny z RD na RI, když novým návrhem ÚP Ondřejov by měla být realizována plocha pro silniční dopravu (viz také odůvodnění námítky 2).

NÁMITKA 5) ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘIPOUŠTÍ NEJEDNOZNAČNÝ VÝKLAD

5A)

Současný stav: Úplné znění územního plánu vč. změny č. 5 obce Ondřejov je zveřejněno na webových stránkách obce Ondřejov (dále také „ÚP vč. změny č. 5“), které ke dni podání námítky I< návrhu územního plánu obce Ondřejov je účinné. Součástí ÚP vč. změny č. 5 je mj. výkres části Třemblat označený „3.2 Hlavní výkres“ (dále také „výkres“). Pozemky v okolí komunikace „Brožkova“ např. p. č. 1454/2 a p. č. 1454/32, na kterých jsou umístěny stavby-objekty bydlení, jsou vymezeny v ploše „Rekreace-chatové osady“ (obrázek č. 1). Pozemek p. č. 1290/83 není ve výkresu zakreslen. OBRÁZEK č. 1

Navrhovaný stav: Součástí návrhu ÚP Ondřejov je mj. výkres části Třemblat označený „Hlavní výkres návrh 05/2020 pro veřejné projednání TISK-západní část“ (dále také „výkres-návrh“). Pozemky v okolí komunikace „Brožkova“ např. parcelní č. 1454/2 a 1454/32 (obrázek č. 2) a pozemek parcelní č. 1290/83 (obrázek č. 3) jsou vymezeny v ploše „SV“. V návrhu ÚP Ondřejov - odůvodnění k „TM P₃“ je mj. uvedeno, „... rodinný dům na pozemku parc. č. st. 235 ... nebyl do plochy změny zařazen“. V návrhu ÚP Ondřejov není uvedeno, že u těchto pozemků dochází ke změně vymezení plochy z „Rekreace-chatové osady“ na „SV“.

Součástí pozemku parcelní č. 1454/2 je parcelní č. st. 322 a součástí pozemku parcelní č. 1454/3 je parcelní č. st. 323. 3 Součástí je stavba-rodinný dům parcelní č. st. 235. 4 Sv - plochy smíšené obytné, stav

Je tak třeba výslovně namítat, že porovnáním výkresů ÚP vč. změny č. 5 a nového návrhu ÚP Ondřejov lze dospět k závěru, že:

- a) územní plán vč. změny č. 5, který je zveřejněn na webových stránkách obce Ondřejov, neodpovídá skutečnosti. Což může mít za následek, že všichni uživatelé a adresáti (např. veřejnost, ústřední orgány státní správy) tohoto významného dokumentu, kterým je možné omezovat vlastnická práva, uvádí v omyl; a zároveň že
- b) ke změně vymezení plochy došlo bez předchozí změny územního plánu.

Manželé Nápravníkoví proto žádají, aby byl zachován jednotný přístup orgánů územního plánování i ve vztahu k jim vlastněným nemovitostem.

5B)

Současný stav: Součástí ÚP vč. změny č. 5 je mj. výkres části Třemblat označený „3.2 Hlavní výkres“. Stavba umístěná na parcelní č. st. 405, která je součástí pozemku parcelní č. 1290/26 (obrázek č. 4) není ve výkresu zobrazena, ačkoliv v roce 2007 bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, kterým byla stavba povolena I< užívání.

Dále je dle tohoto výkresu vymezena plocha pozemků parcelní č. 1290/36 a č. 1290/22 jako „Louka, pastvina“ (obrázek č. 5). Pozemek parcelní č. 1290/36 se nachází na hranici s pozemkem parcelní č. 1290/26. Avšak dle návrhu ÚP Ondřejov je plocha pozemků parcelní č. 1290/36 a č. 1290/22 vymezena jako „DS — dopravní infrastruktura — silniční, stav“ (obrázek č. 6).

Výslovně je tak třeba namítat skutečnost, že výkres nového návrhu ÚP Ondřejov je zavádějící, jelikož jeho uživatel či adresát (např. veřejnost, ústřední orgán státní správy) může dojít k mylnému závěru, že k pozemku parcelní č. 1290/26 je již existující přístupová komunikace.

Manželé Nápravníkoví proto žádají, aby pozemky a stavby zobrazené ve výkresu, který je nedílnou součástí územního plánu, byly zakresleny dle skutečnosti, tj. ke stavu 28. 2. 2020.

V části a. Vymezení zastavěného území je mj. uvedeno „Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s

právním a předpisem a zachycuje stav k 28. 2. 2020."

S ohledem na vše shora uvedené proto manželé Nápravníkovi navrhují a žádají, aby:

- a) plocha využití nemovitostí ve vlastnictví manželů Nápravníkových byla změněna na „SV“, nikoliv na „RI“, tj. stejné vymezení plochy jako např. parcelní č. 1290/8, jehož součástí je stavba-rodinný dům umístěný na pozemku parcelní číslo st. 235, nebo parcelní č. 1454/2, jehož součástí je stavba-objekt k bydlení.

a/nebo

b) plocha využití pozemků vyznačených na obrázku č. 1 a obrázku č. 2 byla změněna na „RI“ a současně do části f 7 Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání územního plánu obce Ondřejov požadují pro plochu „Rekreace — chatové osady“ doplnění:

- 1) podmíněného funkčního využití, které by umožnilo bydlení ve stávajících, postavených, rodinných domech, realizaci změn na stavbách (například přístavba);
- 2) prostorového uspořádání pro stávající, postavené, rodinné domy v ploše „Rekreace-chatové osady“ obdobně jako jsou stanoveny pro plochu „SV —plochy smíšené obytné“.

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Ad1) Územní plán není retroaktivní, nemá zpětnou účinnost ke stavbám již realizovaných a zkolaudovaných. V žádném případě se nemění možnosti využívat stávající stavby, které byly v souladu s předchozí platnou územně plánovací dokumentací. Výklad územně plánovací dokumentace, kde se v předmětné ploše RI – rekreace stanovuje nepřípustné využití pro rodinné domy je odchylné od povahy územně plánovací dokumentace. Nový návrh územního plánu nestanovuje odstranění nesouladných staveb s navrženým budoucím využitím. Navrhovaná úprava stanovuje relevantní podmínky v dané lokalitě a nerozšiřuje možnosti pro další výstavbu rodinných domů. Ze shora předestřených skutečností lze vyvodit, že nedojde k výzvě k odstranění čísla popisného, odstranění stavby a případně zmiňovaného vyvlastnění. V plochách rekreačních je ponechána stávající úprava rodinných domů. Stavební možnosti pro budoucí úpravy stavby jsou možné pouze v rámci stavebních úprav, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

Ad2) Pozemek parc. č. 1290/26 a pozemek st. 405 jehož součástí je stavba č.p. 128 evidovaná jako typ stavby budova s číslem popisným se způsobem využití rodinný dům. Pozemky jsou vymezeny plochou „RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci“ z důvodu špatného dopravního napojení s nemožností současnou dopravní komunikaci vhodným způsobem rozšířit. Přístupová komunikace je v souladu pro možnosti výstavby rodinné rekreace. Pro zpřístupnění pozemku rodinného domu je minimální šířka veřejného prostranství min. 8m. Pro splnění obecných požadavků na umístování rodinných domů je potřeba umožnit jejich napojení na pozemní komunikaci umožňující dostatečný přístup požární techniky chránící životy, zdraví obyvatel, zvířat a ochranu majetku před požáry. Pozemní komunikace pro přístup k pozemku pro rodinný dům není dostatečná.

Ad3) Pozemek st. 235 je obdobně vymezen za stejných výše popsanych záležitostí s dopravním napojením. V lokalitě „Ke Křovině“ a „Na Kopci“ jsou proporcionalně nastaveny stejné podmínky ploch s rozdílným způsobem využití.

Ad4) Záměrem vymezení dopravní infrastruktury TM2 je elementární zpřístupnění stávající rekreační zástavby. Šířka komunikace je v souladu s parametry pro veřejnou přístupovou komunikaci splňující šířku příjezdové komunikace o šířce minimálně 2,5 m.

Ad5A) V předkládané lokalitě jsou pozemky přístupné z veřejné přístupové komunikace o šíři cca 8m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Pro tyto lokality je možné vymezit plochy pro bydlení s možností i dalšího rozvoje.

ad5B) obdobně Ad1,Ad2

Námitka č. 13	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 13	Vlastimil Vilímek	Parc. č. 1487/34 v k.ú. Třemblat
č. ev.	181978/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	2.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Nemohu souhlasit s odejmutím pozemku p.c. 1487/34. V příloze detailněji popisují námitky proti návrhu nového územního plánu. Příloha: 1) popis, 2) katastrální mapa, 3) sloučení

Odůvodnění:

Znemožnění rozvoje obce Třemblat.

Znehodnocení soukromého a obecního vlastnictví vzhledem k razantnímu snížení tržní ceny všech dotčených pozemků.

Pozemky se stávají bez užitku.

Příloha:

Nemohu souhlasit s důvody odejmutí pozemku p.č. 1487/34 ze zastavitelné části obce Třemblat a jsem povinován vznést námitku a chránit hodnotu svého soukromého vlastnictví.

Argumenty k vyjmutí pozemku LV 281 o výměře 2538 m² v obci Třemblat, ze zastavitelné části obce Třemblat, které mimo jiné zazněli na veřejném projednávání změny Územního plánu Ondřejov konané dne 29.6.2020 na obecním úřadě v Říčanech.

1) Hlavním důvodem je zejména absentující dopravní napojení

Je-li stávající faktickým stavem prokázána stávající komunikace, která byt' není zakreslena v katastrální mapě. Je na toto potřeba nahlížet

Jak zaznělo na zasedání veřejného projednání změny územního plánu obce Ondřejov, v některých lokalitách se správně na tento faktický stav nahlíží a v některých lokalitách se rovnou zakresluje komunikace přímo do nového znění územního plánu.

Máme předjednáno s vlastníky přilehlých pozemků především s pí. Kublíková Marcela č.L.V. 106, která nám přislíbila odprodej části pozemku.

Máme vyjádření starosty obce Ondřejov p. Mgr. Vladimíra Zamyslického, který písemně sdělil dne 19.10.2017 a to doslovně citace textu "na Vaši žádost potvrzujeme, že pozemek p.č. 1487/38, k.ú. Třemblat, je využíván pro příjezd k přilehlým pozemkům". Z letecké mapy je rovněž patrné užívání komunikace.

2) Nepodání žádosti na vydání stavebního povolení v délce nejméně 5-ti let

Majitel pozemku od roku 2013 byl p. Arthem Shubin, který se dostal do finančních starostí a na jeho veškeré nemovitosti včetně pozemku v Třemblat byla vložena zástava jeho věřitele. V roce 2017 kupuje všechny pohledávky pana Shubina firma Godar invest s.r.o., která v roce 2019 uplatňuje své právo prodeje nemovitosti za dlužníkem Artema Shubina. V roce 2019 kupuji do svého vlastnictví pozemek v Třemblat za účelem výstavby rodinného domu.

Vstupuji do jednání s vlastníky sousedního pozemku p.c. 1487/35 a společně plánujeme rozdělení našich dvou sousedních pozemků 1487/35 a 1487/34 z dvou úzkých pruhů (viz foto katastrální mapa do dvou ucelených obdélníkových tvarů viz příloha plánované rozdělení pozemků).

Jak je patrné z výše uvedeného, nemůže být pohlíženo na 5ti letou lhůtu.

3) S názorem „Riziko vzniku škody vyjmutí pozemku ze zastavitelné části obce je minimální a to z důvodu, že nyní je pozemek veden jako orná půda a bude i nadále po vyjmutí ze zastavitelné části obce veden jako orná půda,

nemohu souhlasit. Mám k dispozici vypracovaný znalecký posudek o ceně nemovitých věcí vypracovaný XP invest s.r.o. Ing. Jitka Mašínová č. 8264-728/2019 ze dne 5.4.2019, který stanovuje hodnotu pozemku na cenu obvyklou 1 050 000 Kč. Který stanovuje cenu pozemku orné půdy v zastavitelné části obce.

Případná škoda vyjmutí plánovanému pozemku se zastavitelné části obce se nedotýká pouze mého pozemku p.c. 1487/34, ale také ostatních vlastníků přilehlých pozemků. Především sousedního pozemku p.c. 1487/35 a 1487/38, 1487/33, 1487/32, 1487/30, 1487/29, 1487/1.

Žádám o zohlednění mých faktických připomínek a ponechání pozemku p.c. 1487/34 nadále v zastavitelné části obce Třemblat. Znemožnění rozvoje obce. Podotýkám, že na stávajícím pozemku se plánuje s výstavbu rodinného domu v nejbližších letech. Znehodnocení ceny mého pozemku 1487/34 a sousedních pozemků, nevyjímaje pozemku obce Ondřejov 1487/38.

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemky nebudou začleněny do zastavitelné plochy z důvodu ochrany nezastavitelného území a ochrany zemědělského půdního fondu. Není jasně stanovena potřeba vymezení dalších rozvojových lokalit, i když se nacházejí v bezprostředním sousedství pro trvalé bydlení. V souladu s touto prioritou Krajský úřad Středočeského kraje v rámci pořizování územního plánu množství nově navrhovaných ploch v územním plánu Ondřejov považoval jako neopodstatněné a upozorňoval na jejich snížení. K pozemku v současné době není evidována v katastru nemovitostí přístupová komunikace. Pozemky, které jsou vymezeny pro plochu bydlení po splnění prostorových podmínek uspořádání a zajištění přístupu na pozemek z pozemní komunikace ve smyslu stavebního zákona a vyhlášky určeny k zástavbě. Tento pozemek ani po dlouhém období po začlenění do zastavitelných ploch nebyl připojen k zastavěnému území dopravní komunikací k přístupu na pozemek. Nově vymezené trasy veřejného prostranství obsahující trasy komunikací se zpravidla určují ke stávající výstavbě, která historicky vznikla bez přístupových komunikací. K pozemkům na kterých není žádná výstavba se nově veřejná prostranství a komunikace nevymezují.

Námitka č. 14	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 14	Marcela Kubíková	Parc. č. 1487/29 v k.ú. Třemblat
č. ev.	181981/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	3.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Navrhovanou změnou Územního plánu má dojít ke změně využití pozemku ze zastavitelného „bydlení“ na nezastavitelný „plocha vodní a hospodářská“ a došlo by tak k nucenému omezení do mých vlastnických práv.

Odůvodnění:

Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti a navazuje na současnou trvalou zástavbu rodinných domů a stávajícím ÚP je určen k výstavbě rodinného domu. Zařazení do kategorie vodní a vodohospodářské, nedává s ohledem na umístění a velikost pozemku, žádný smysl. Svým umístěním je poloha pozemku shodná s dalšími pozemky v blízkém okolí, které jsou novým ÚP určeny k bydlení (Plocha TM₄ – bydlení).

To, že nebyl dosud využit k výstavbě neznamená, že s ním není takto plánováno. K souhlasu se stavebním povolením m.j. potřebuji prokázat existenci přístupové cesty. K jejímu vzniku jsem byla před 3 lety kontaktována jedním ze zastupitelů obce s dotazem, zda bych za účelem zřízení cesty souhlasila se zúžením tohoto mého pozemku a to zejména pro obslužnost pozemků dále po „cestě“ 1487/38 směrem k rybníku Brožkovna. Jako přístupovou cestu

k přilehlým pozemkům jí pan starosta písemně označil a Potvrdil dne 19.10.2017 v písemné formě, kterou vlastníci pozemku 1487/35 připojili ke své Námitce ke stejnému Územnímu plánu. Řekla jsem, že ano pokud nebude dotčená minimální plocha mého pozemku pro vydání souhlasu se stavbou. Dál obec v tomto duchu nic nepodnikala. Až nedávno, kdy za účelem zřízení cesty kolem mého pozemku (byť ne pro původní obslužní cestu směrem k rybníku Brožkovna) získala pozemek parc. č. 1487/44 a mohla tak zcelit dopravní obslužnost a propojit tak pozemky 1487/21 a 1456/31 a 1456/4, které jsou vedené jako „ostatní“ komunikace. Ano, toto je veřejný zájem a já tento okamžik dostupnosti mého pozemku dychtivě vyhlížím a místo toho mám o možnost jeho zástavby přijít...

Ano, obec může namítat, že získaný pozemek 1487/44 není komunikace, ale „orná půda“, ale tak jako jsem na svém pozemku dosud nezačala stavět já, tak předpokládám, že obec na tomto pozemku neplánuje provádět orbu či jinak zemědělsky hospodařit a její záměr není žádným tajemstvím. Myslím, že jí nic nebrání v tom, aby požádala o vyjmutí z půdního fondu za účelem způsobu využití na „ostatní komunikaci“ a ze získaných informací nepochybuji, že toto v úmyslu má a to společně s částí pozemku 1487/38 (kterou k orbě také využívá a má charakter cesty a je tak využívána), v rozsahu který přímo doléhá na šíři mého pozemku. V novém ÚP je pak pozemek 1487/38 zařazen do kategorie DS – dopravní infrastruktura silniční.

V plánovaném kroku vůči mému pozemku ze strany obce nevidím soulad v zásadách a principech proporcionality, kterým se má územní plán řídit a připadá mi naopak zcela nelogický.

Věřím, že z důvodů výše uvedených nejsou mé námítky liché, mylné, nerozhodné či nesprávné a budu doufat, že nedojde k nepochopitelnému zásahu do mých vlastnických práv.

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek je zařazen do plochy „NP – plochy přírodní“. Pozemek dle územního plánu po změně č. 5 byl částečně vymezen pro zástavbu pro bydlení. K pozemku není v současné době vedena přístupová komunikace a to ani v katastru nemovitostí jako plocha komunikace. Pozemky, které mohou být vymezeny pro plochu bydlení jsou vymezovány tak, aby k nim byl přístup z pozemní komunikace ve smyslu stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky. Tento pozemek ani po dlouhém období po začlenění do zastavitelných ploch nebyl připojen k zastavěnému území dopravní komunikací s přístupem na pozemek. Po vybudování přístupové komunikace lze znova požádat o začlenění do zastavitelných ploch. Plochy pozemků, které nejsou v současné době přístupné z komunikací nebyly vymezeny nad rámec prokazatelně odůvodnitelných zastavitelných ploch v územním plánu. Takovéto vymezování se prokázalo nad rámec potřeby celkového množství zastavitelných ploch.

Námitka č. 15	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 15	Tomáš Trnka	Parc. č. 1487/1 v k.ú. Třemblat
č. ev.	181984/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	3.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Navrhovanou změnou Územního plánu má dojít ke změně využití pozemku ze zastavitelného „bydlení“ na nezastavitelný „plocha vodní a hospodářská“.

Odůvodnění:

Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti a navazuje na současnou trvalou zástavbu rodinných domů a stávajícím ÚP je určen k výstavbě rodinného domu. Zařazení do kategorie vodní a vodohospodářské, nedává s ohledem na umístění a velikost pozemku, žádný smysl. Svým umístěním je poloha pozemku shodná s dalšími pozemky v blízkém okolí, které jsou novým ÚP určeny k bydlení (Plocha TM₄ – bydlení).

To, že nebyl dosud využit k výstavbě neznamená, že s ním není takto plánováno. Podíl na pozemku jsem zakoupil právě v této víře a s vědomím plánovaného budoucího přístupu a s ostatními spoluvlastníky jsem navázal jednání o odkupu jejich podílů za tímto účelem.

K souhlasu se stavebním povolením m.j. potřebuji prokázat existenci přístupové cesty. Jako přístupovou cestu k přilehlým pozemkům pan starosta písemně označil a Potvrdil dne 19.10.2017 v písemné formě pozemek parc. č. 1487/38. Toto Potvrzení připojili vlastníci pozemku parc. č. 1487/35 ke své Námitce ke stejnému ÚP.

V novém ÚP je pak pozemek 1487/38 zařazen právě do kategorie DS – dopravní infrastruktura silniční.

Stejně tak obec plánuje a za tímto účelem pořídila pozemek parc. č. 1487/44, kterým se oblast dopravně propojí (dopravní propojení pozemků parc. č. 1487/21 a 1456/31 a 1456/4. V plánovaném kroku vůči mému pozemku ze strany obce nevidím soulad v zásadách a principech proporcionality, kterým se má územní plán řídit a připadá mi naopak zcela nelogický. Věřím, že z důvodů výše uvedených nejsou mé námitky liché, mylné, nerozhodné či nesprávné a budu doufat, že nedojde k nepochopitelnému zásahu do mých vlastnických práv.

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek je zařazen do plochy „NP – plochy přírodní“. Pozemek dle územního plánu po změně č. 5 byl částečně vymezen pro zástavbu pro bydlení. K pozemku není v současné době vedena přístupová komunikace a to ani v katastru nemovitostí jako plocha komunikace. Pozemky, které mohou být vymezeny pro plochu bydlení jsou vymezovány tak aby k nim byl přístup z pozemní komunikace ve smyslu stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky. Tento pozemek ani po dlouhém období po začlenění do zastavitelných ploch nebyl připojen k zastavěnému území dopravní komunikací s přístupem na pozemek. Po vybudování přístupové komunikace lze znova požádat o začlenění do zastavitelných ploch. Plochy pozemků, které nejsou přístupné z komunikací nejsou vymezovány nad rámec prokazatelně odůvodnitelných zastavitelných ploch územního plánu. Takoveto vymezování se prokázalo nad rámec potřeby celkového množství zastavitelných ploch.

Námitka č. 16	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 16	Ladislav Král	Parc. č. 1487/1 v k.ú. Třemblat
č. ev.	181988/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	3.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Navrhovanou změnou Územního plánu má dojít ke změně využití pozemku ze zastavitelného „bydlení“ na nezastavitelný „plocha vodní a hospodářská“.

Odůvodnění:

Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti a navazuje na současnou trvalou zástavbu rodinných domů a stávajícím ÚP je určen k výstavbě rodinného domu. Zařazení do kategorie vodní a vodohospodářské, nedává s ohledem na umístění a velikost pozemku, žádný smysl. Svým umístěním je poloha pozemku shodná s dalšími pozemky v blízkém okolí, které jsou novým ÚP určeny k bydlení (Plocha TM₄ – bydlení).

To, že nebyl dosud využit k výstavbě neznamená, že s ním není takto plánováno. K souhlasu se stavebním povolením m.j. potřebuji prokázat existenci přístupové cesty. Jako přístupovou cestu k přilehlým pozemkům pan starosta

pisemně označil a Potvrdil dne 19.10.2017 v písemné formě pozemek parc. č. 1487/38. Toto Potvrzení připojili vlastníci pozemku parc. č. 1487/35 ke své Námitce ke stejnému ÚP.

V novém ÚP je pak pozemek 1487/38 zařazen právě do kategorie DS – dopravní infrastruktura silniční.

Stejně tak obec plánuje a za tímto účelem pořídila pozemek parc. č. 1487/44, kterým se oblast dopravně propojí (dopravní propojení pozemků parc. č. 1487/21 a 1456/31 a 1456/4. V plánovaném kroku vůči mému pozemku ze strany obce nevidím soulad v zásadách a principech proporcionality, kterým se má územní plán řídit a připadá mi naopak zcela nelogický. Věřím, že z důvodů výše uvedených nejsou mé námitky liché, mylné, nerozhodné či nesprávné a budu doufat, že nedojde k nepochopitelnému zásahu do mých vlastnických práv.

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek je zařazen do plochy „NP – plochy přírodní“. Pozemek dle územního plánu po změně č. 5 byl částečně vymezen pro zástavbu pro bydlení. K pozemku není v současné době vedena přístupová komunikace a to ani v katastru nemovitostí jako plocha komunikace. Pozemky, které mohou být vymezeny pro plochu bydlení jsou vymezovány tak aby k nim byl přístup z pozemní komunikace ve smyslu stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky. Tento pozemek ani po dlouhém období po začlenění do zastavitelných ploch nebyl připojen k zastavěnému území dopravní komunikací s přístupem na pozemek. Po vybudování přípustné komunikace lze znova požádat o začlenění do zastavitelných ploch. Plochy pozemků, které nejsou přípustné z komunikací nejsou vymezovány nad rámec prokazatelně odůvodnitelných zastavitelných ploch územního plánu. Takovéto vymezování se prokázalo nad rámec potřeby celkového množství zastavitelných ploch.

Námitka č. 17	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 17	Miroslav Ruprecht	Parc. č. 1487/1 v k.ú. Třemblat
č. ev.	181989/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	3.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Navrhovanou změnou Územního plánu má dojít ke změně využití pozemku ze zastavitelného „bydlení“ na nezastavitelný „plocha vodní a hospodářská“.

Odůvodnění:

Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti a navazuje na současnou trvalou zástavbu rodinných domů a stávajícím ÚP je určen k výstavbě rodinného domu. Zařazení do kategorie vodní a vodohospodářské, nedává s ohledem na umístění a velikost pozemku, žádný smysl. Svým umístěním je poloha pozemku shodná s dalšími pozemky v blízkém okolí, které jsou novým ÚP určeny k bydlení (Plocha TM₄ – bydlení).

To, že nebyl dosud využit k výstavbě neznamená, že s ním není takto plánováno. K souhlasu se stavebním povolením m.j. potřebuji prokázat existenci přístupové cesty. Jako přístupovou cestu k přilehlým pozemkům pan starosta písemně označil a Potvrdil dne 19.10.2017 v písemné formě pozemek parc. č. 1487/38. Toto Potvrzení připojili vlastníci pozemku parc. č. 1487/35 ke své Námitce ke stejnému ÚP.

V novém ÚP je pak pozemek 1487/38 zařazen právě do kategorie DS – dopravní infrastruktura silniční.

Stejně tak obec plánuje a za tímto účelem pořídila pozemek parc. č. 1487/44, kterým se oblast dopravně propojí (dopravní propojení pozemků parc. č. 1487/21 a 1456/31 a 1456/4. V plánovaném kroku vůči mému pozemku ze strany obce nevidím soulad v zásadách a principech proporcionality, kterým se má územní plán řídit a připadá mi naopak zcela nelogický. Věřím, že z důvodů výše uvedených nejsou mé námitky liché, mylné, nerozhodné či nesprávné a budu doufat, že nedojde k nepochopitelnému zásahu do mých vlastnických práv.

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek je zařazen do plochy „NP – plochy přírodní“. Pozemek dle územního plánu po změně č. 5 byl částečně vymezen pro zástavbu pro bydlení. K pozemku není v současné době vedena přístupová komunikace a to ani v katastru nemovitostí jako plocha komunikace. Pozemky, které mohou být vymezeny pro plochu bydlení jsou vymezovány tak aby k nim byl přístup z pozemní komunikace ve smyslu stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky. Tento pozemek ani po dlouhém období po začlenění do zastavitelných ploch nebyl připojen k zastavěnému území dopravní komunikací s přístupem na pozemek. Po vybudování přípustné komunikace lze znova požádat o začlenění do zastavitelných ploch. Plochy pozemků, které nejsou přípustné z komunikací nejsou vymezovány nad rámec prokazatelně odůvodnitelných zastavitelných ploch územního plánu. Takovému vymezování se prokázalo nad rámec potřeby celkového množství zastavitelných ploch.

Námitka č. 18	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 18	Jaromír Srba	Parc. č. 1487/1 v k.ú. Třemblat
č. ev.	181991/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	3.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Navrhovanou změnou Územního plánu má dojít ke změně využití pozemku ze zastavitelného „bydlení“ na nezastavitelný „plocha vodní a hospodářská“.

Odůvodnění:

Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti a navazuje na současnou trvalou zástavbu rodinných domů a stávajícím ÚP je určen k výstavbě rodinného domu. Zařazení do kategorie vodní a vodohospodářské, nedává s ohledem na umístění a velikost pozemku, žádný smysl. Svým umístěním je poloha pozemku shodná s dalšími pozemky v blízkém okolí, které jsou novým ÚP určeny k bydlení (Plocha TM₄ – bydlení).

To, že nebyl dosud využit k výstavbě neznamená, že s ním není takto plánováno. K souhlasu se stavebním povolením m.j. potřebuji prokázat existenci přístupové cesty. Jako přístupovou cestu k přilehlým pozemkům pan starosta písemně označil a Potvrdil dne 19.10.2017 v písemné formě pozemek parc. č. 1487/38. Toto Potvrzení připojili vlastníci pozemku parc. č. 1487/35 ke své Námitce ke stejnému ÚP.

V novém ÚP je pak pozemek 1487/38 zařazen právě do kategorie DS – dopravní infrastruktura silniční.

Stejně tak obec plánuje a za tímto účelem pořídila pozemek parc. č. 1487/44, kterým se oblast dopravně propojí (dopravní propojení pozemků parc. č. 1487/21 a 1456/31 a 1456/4. V plánovaném kroku vůči mému pozemku ze strany obce nevidím soulad v zásadách a principech proporcionality, kterým se má územní plán řídit a připadá mi naopak zcela nelogický. Věřím, že z důvodů výše uvedených nejsou mé námitky liché, mylné, nerozhodné či nesprávné a budu doufat, že nedojde k nepochopitelnému zásahu do mých vlastnických práv.

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek je zařazen do plochy „NP – plochy přírodní“. Pozemek dle územního plánu po změně č. 5 byl částečně vymezen pro zástavbu pro bydlení. K pozemku není v současné době vedena přístupová komunikace a to ani v katastru nemovitostí jako plocha komunikace. Pozemky, které mohou být vymezeny pro plochu bydlení jsou vymezovány tak aby k nim byl přístup z pozemní komunikace ve smyslu stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky. Tento pozemek ani po dlouhém období po začlenění do zastavitelných ploch nebyl připojen k zastavěnému území

dopravní komunikací s přístupem na pozemek. Po vybudování přípustné komunikace lze znovu požádat o začlenění do zastavitelných ploch. Plochy pozemků, které nejsou přípustné z komunikací nejsou vymezovány nad rámec prokazatelně odůvodnitelných zastavitelných ploch územního plánu. Takovéto vymezování se prokázalo nad rámec potřeby celkového množství zastavitelných ploch.

Námitka č. 19	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 19	Eva Hromasová	Parc. č. 1487/1 v k.ú. Třemblat
č. ev.	181992/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	3.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Navrhovanou změnou Územního plánu má dojít ke změně využití pozemku ze zastavitelného „bydlení“ na nezastavitelný „plocha vodní a hospodářská“.

Odůvodnění:

Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti a navazuje na současnou trvalou zástavbu rodinných domů a stávajícím ÚP je určen k výstavbě rodinného domu. Zařazení do kategorie vodní a vodohospodářské, nedává s ohledem na umístění a velikost pozemku, žádný smysl. Svým umístěním je poloha pozemku shodná s dalšími pozemky v blízkém okolí, které jsou novým ÚP určeny k bydlení (Plocha TM₄ – bydlení).

To, že nebyl dosud využit k výstavbě neznamená, že s ním není takto plánováno. K souhlasu se stavebním povolením m.j. potřebuji prokázat existenci přístupové cesty. Jako přístupovou cestu k přilehlým pozemkům pan starosta písemně označil a Potvrdil dne 19.10.2017 v písemné formě pozemek parc. č. 1487/38. Toto Potvrzení připojili vlastníci pozemku parc. č. 1487/35 ke své Námitce ke stejnému ÚP.

V novém ÚP je pak pozemek 1487/38 zařazen právě do kategorie DS – dopravní infrastruktura silniční.

Stejně tak obec plánuje a za tímto účelem pořídila pozemek parc. č. 1487/44, kterým se oblast dopravně propojí (dopravní propojení pozemků parc. č. 1487/21 a 1456/31 a 1456/4. V plánovaném kroku vůči mému pozemku ze strany obce nevidím soulad v zásadách a principech proporcionality, kterým se má územní plán řídit a připadá mi naopak zcela nelogický. Věřím, že z důvodů výše uvedených nejsou mé námitky liché, mylné, nerozhodné či nesprávné a budu doufat, že nedojde k nepochopitelnému zásahu do mých vlastnických práv.

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek je zařazen do plochy „NP – plochy přírodní“. Pozemek dle územního plánu po změně č. 5 byl částečně vymezen pro zástavbu pro bydlení. K pozemku není v současné době vedena přístupová komunikace a to ani v katastru nemovitostí jako plocha komunikace. Pozemky, které mohou být vymezeny pro plochu bydlení jsou vymezovány tak aby k nim byl přístup z pozemní komunikace ve smyslu stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky. Tento pozemek ani po dlouhém období po začlenění do zastavitelných ploch nebyl připojen k zastavěnému území dopravní komunikací s přístupem na pozemek. Po vybudování přípustné komunikace lze znovu požádat o začlenění do zastavitelných ploch. Plochy pozemků, které nejsou přípustné z komunikací nejsou vymezovány nad rámec prokazatelně odůvodnitelných zastavitelných ploch územního plánu. Takovéto vymezování se prokázalo nad rámec potřeby celkového množství zastavitelných ploch.

Námitka č. 20	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
----------------------	----------------------	---------------------------------

č. 20	Jana Brázdilová, Velfloviců zastoupená JUDr. Michalem Bernardem, Ph.D.	Parc. č. 2725/2, 2745/8, 2745/16, 2725/3, 2729/7 a 2729/6 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182355/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s vymezením pozemků parc. č. 2725/2, 2745/8, 2745/16, 2725/3, 2729/7 a 2729/6 vše v k.ú. Ondřejov u Prahy v návrhu územního plánu obce Ondřejov ve funkční ploše „ZS – zeleň u soukromá a vyhrazená“, namísto dosavadní funkční plochy „Souvislá nízkopodlažní výstavba“. Dotčený vlastník požaduje, aby pozemky parc. č. 2725/2, 2745/8, 2745/16, 2725/3, 2729/7 a 2729/6 vše v k.ú. Ondřejov u Prahy byly v novém územním plánu obce Ondřejov funkčně vymezeny ve stejné funkční ploše jako v dosud platném a účinném územním plánu obce tak, aby na těchto pozemcích mohly být realizovány stavební záměry tak, jak to doposud územní plán obce Ondřejov dovoluje.

Odůvodnění:

Dotčený vlastník, spolu s dalšími podílovými vlastníky, považuje výše uvedené pozemky, společně s pozemkem parc. č. 222 a stavbou č.p. 171, za jeden funkční a propojený celek, který tvoří dům, příslušenství a zahrada. Takto byly pozemky uchovávány jako souvislý celek již od doby, kdy je vlastnil p. Josef Frič, zakladatel hvězdárny v Ondřejově.

Následně tyto pozemky zdědily dědičky pana Friče, mezi kterými je i dotčený vlastník. Všechny uvedené pozemky byly doposud zahrnuty do jedné a stejné funkční plochy – „Souvislá nízkopodlažní výstavba“. Z neznámých důvodů však v návrhu nového územního plánu došlo k rozdělení výše uvedených pozemků do různých funkčních ploch. Dům, který se nachází na pozemku parc. č. 171 byl zařazen do funkční plochy „SV – plochy smíšené obytné“, zatímco zbytek pozemků, které s domem č.p. 171 tvoří jeden funkční celek, byl zařazen do funkční plochy „ZS – zeleň soukromá a vyhrazená“, která je nezastavitelná stavbami pro bydlení i stavbami, které by sloužili jako příslušenství pro podporu osob užívající dům č.p. 171.

Výše zmíněné pozemky jsou v platném a účinném územním plánu obce Ondřejov umístěny ve funkční ploše „Souvislá nízkopodlažní výstavba“ jako stav, která na těchto pozemcích umožňuje realizovat stavební záměry, a to jak stavby pro bydlení, tak i stavby sloužící pro podporu osob užívající dům č.p. 171. V návrhu nového územního plánu obce Ondřejov je však většina pozemků vlastníka zařazena do funkční plochy „ZS – zeleň soukromá a vyhrazená“, která stavební záměry pro bydlení vylučuje.

Některé stavby se však již nyní na pozemcích nalézají – jedná se např. o septik, který se nachází na pozemku parc. č. 2729/6 či zděné přístupové schodiště k domu č.p. 171, které se nachází na pozemku parc. č. 2725/3.

Dle dotčeného vlastníka je nelogické, aby území stávající z několika pozemků tvořících jeden funkční celek, na které jsou umístěny různé stavby v různých částech pozemku a které bylo zařazeno do jedné a stejné funkční plochy jako stav, bylo nově rozděleno tak, že pozemek, na kterém se nachází dům č.p. 171, bude zařazen do funkční plochy „SV – plochy smíšené obytné“ a zbytek pozemků do funkční plochy „ZS – zeleň soukromá a vyhrazená“.

V případě realizace změny funkční plochy na výše uvedených pozemcích dojde u těchto pozemků ke zcela zásadní ztrátě hodnoty těchto pozemků, kdy bude nově zcela vyloučena jakákoliv stavební činnost, která je dle současného územního plánu za určitých podmínek (při poskytnutí výjimky ze stavební uzávěry) umožněna, neboť se výše uvedené pozemky nyní nacházejí v zastavitelné ploše a jsou součástí zastavěného území obce. Touto změnou dojde k výraznému snížení hodnoty všech dotčených pozemků a ke značnému omezení jejich využití, což dotčený vlastník považuje za zásah do svého práva pozemky užívat, které je garantovaného Listinou základní práv a svobod.

Dotčený vlastník též namítá, že na pozemku parc. č. 2725/2 bylo dne 26.2.2018 vydáno územní rozhodnutí Městského úřadu Mnichovice. č.j. MUMN/993/2018/padm, na 4 stavbu dvougaráže o zastavěné ploše 33 m² a tato stavba byla zahájena (je před dokončením).

Důkaz: - územní rozhodnutí Městského úřadu Mnichovice. č.j. MUMN/993/2018/padm - Oznámení o zahájení stavby - prohlídkou na místě

Dotčený vlastník namítá, že návrh územní plánu obce Ondřejov nerespektuje již vydané a pravomocné územní rozhodnutí na výstavbu objektu garáže, která má sloužit jako stavba vedlejší ke stavbě hlavní domu č.p. 171 na parcele č. 222, a to, že stavba je realizována. Objekt garáže je před dokončením a po dokončení bude realizován zápis objektu garáže do katastru nemovitostí. Návrh ÚP je tedy v rozporu se skutečným stavem dotčené plochy.

Dne 21.6.2017 proběhlo veřejné předběžné představení návrhu nového územního plánu obce Ondřejov na obecním úřadě v Ondřejově, kde byl tento návrh představen občanům, a kde p. Ing. arch. Russe informoval občany o potřebě provedení redukce ploch stavebních pozemků v obci, a to na základě jinak neupřesněného požadavku Středočeského kraje na snížení množství pozemků k zastavění. Dotčený vlastník se domnívá, že návrh nového územního plánu obce Ondřejov žádný takovýto konkrétní požadavek na snížení zastavěných pozemků v obci nestanovuje.

Dne 4.6.2019 na dalším představení návrhu nového územního plánu na OÚ Ondřejov s p. arch. Russem dotčený vlastník za přítomnosti právního zástupce tuto věc projednával. Dotčenému vlastníku bylo panem architektem slíbeno, že její požadavek na zahrnutí pozemků zpět do původní funkční plochy bude proveden, neboť návrh na vypuštění plochy ze stavebních pozemků pro stavby pro bydlení uvedený v návrhu ÚP ke společnému jednání je nedůvodný. K velkému překvapení dotčeného vlastníka se tak ale v návrhu ÚP k veřejnému projednání nestalo.

Z hlediska transparentnosti a předvídatelnosti návrhu územního plánu dotčený vlastník namítá, že tato zcela zásadní změna navrhovaná na předmětných pozemcích je v návrhu územního plánu označena jako stabilizovaná plocha (stav), nikoliv jako návrhová plocha. To je jednak věcně nesprávně – viz stabilizovaný stav pro bydlení („Souvislá nízkopodlažní výstavba“) dle stávajícího ÚP a vystavěná garáž. Za druhé to dotčený vlastník pokládá za úmyslnou snahu tuto změnu prosadit, aniž by si toho kdokoli všiml (zásadně se všichni věnují plochám návrhovým, nikoliv stabilizovaným). V odůvodnění návrhu ÚP k této zásadní změně z pohledu zásahu do vlastnických práv též není jakákoliv zmínka.

Dotčený vlastník též namítá, že v odůvodnění plochy „ZS zeleň – soukromá a vyhrazená“ došlo oproti dosavadní ploše „Zeleň soukromá“ k zásadním změnám. V odůvodnění plochy „ZS zeleň – soukromá a vyhrazená“ je uvedeno, že tato plocha byla stanovena z důvodu, aby byl v daném území zachován dominantní podíl nezastavěných a nezápevněných ploch. Dotčený vlastník namítá, že se předmětné pozemky nacházejí v lokalitě, která je zastavěná, předmětné pozemky sousedí s pozemky, kde se nacházejí stavby rodinných domů, tudíž zde není možné mluvit o dominantní podílu nezastavěných ploch, navíc byly pozemky dlouhodobě ve funkční ploše, která umožňovala výstavbu a dosavadní územní plán výstavbu na těchto pozemcích předpokládal. Důvodem vymezení této plochy má být i snaha o vytvoření podmínek, které nepodporují zástavbu ve více řadách na jednom pozemku. V případě pozemků dotčeného vlastníka je však zástavba vyloučena úplně.

Dle dotčeného vlastníka tak důvody stanovení plochy „ZS zeleň – soukromá a vyhrazená“, které jsou uvedeny v jejím odůvodnění, neodpovídají situaci s pozemky dotčeného vlastníka. V daném případě se nejedná o pozemky, které by se nacházely v lokalitě, která by urbanisticky zohledňovala přechod do volné krajiny, naopak se jedná o lokalitu zastavěnou a případná stavba na předmětných pozemcích by navazovala a doplňovala již současnou zástavbu. Dle dotčeného vlastníka tak stanovení plochy „ZS zeleň – soukromá a vyhrazená“ v tomto případě není na místě a jediným cílem stanovení této plochy je bezdůvodné znemožnění jakékoliv výstavby na předmětných pozemcích, které byly dlouhodobě určeny k zástavbě.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem

(kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 sp. zn. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., 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 nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Dotčený vlastník je přesvědčen, že návrh územního plánu obce Ondřejov není v souladu s výše uvedenou zásadou proporcionality. Navržené řešení na dotčeným vlastníkům vlastněných pozemcích je v rozporu s kritériem vhodnosti a potřebnosti, kritériem minimalizace zásahů, nediskriminace a zákazu libovůle. Není zde jediný důvod, proč toto funkční vymezení musí být umístěno právě na předmětných pozemcích. Jedná se o zásadní nedůvodný a nepotřebný zásah do vlastnického práva dotčeného vlastníka.

Předmětné pozemky jsou zařazeny mezi pozemky v zastavitelném území, jsou součástí zastavěného území obce jako stav, dotčený vlastník s tímto využitím dlouhodobě počítal, což lze doložit i tím, že na parc. č. 2725/2 bylo v roce 2018 vydáno územní rozhodnutí na stavbu garáže jako vedlejší stavbu hlavní stavby č.p. 171 na parc. č. 222. . Pozemky v současnosti navazují na pozemky, na kterých se již nyní stavby nacházejí a jsou součástí funkční plochy "Souvislá nízkopodlažní výstavba". Pozemky jsou součástí zastavěného území obce. 6

Dle dotčeného vlastníka je takto zásadní změna funkční plochy v tomto případě nedůvodná a zasahuje do vlastnických práv dotčeného vlastníka nad míru, kterou správní soudy považují za přiměřenou.

Pakliže je třeba do nového územního plánu zvýšit podíl zeleně, mělo by se tak dít formou nerozšiřování nových návrhových zastavitelných ploch, když jsou zde zatím nevyužité zastavitelné plochy dle původního územního plánu, které vlastníci hodlají využít a již tak činí. Tyto plochy i s ohledem na plánované a realizované stavby na nich mají být využity k zastavění přednostně.

Dotčený vlastník považuje za diskriminační, pokud jsou v obci návrhem ÚP navrhovány nové zastavitelné plochy, když dosud nedošlo k využití ploch určených k zastavění stávajícím územním plánem. Návrh významného množství nových zastavitelných ploch v obci považuje dotčený vlastník za této situace za nezákonný. Dotčený vlastník považuje za diskriminační, pokud zájmy jednoho vlastníka pozemků v obci jsou prosazovány na úkor vlastníků jiných.

Dotčený vlastník upozorňuje, že vyjádření Astronomického ústavu AV ČR, v.v.i. č.j. ASU-POD-449/2019 z 10.9.2019 není stanoviskem dotčeného orgánu – nejedná se o dotčený orgán. Jedná se pouze o vyjádření vlastníka sousedního pozemku. Bylo by smutnou ironií, kdyby změnu ze zastavitelné plochy na nezastavitelnou měl odůvodňovat zásah Astronomického ústavu AV ČR, jemuž rodina (tj. Fričovi) dotčeného vlastníka předmětné pozemky pro hvězdárnu v Ondřejově darovala.

Vyjádření Astronomického ústavu zároveň nepožaduje změnu funkčního využití, žádá o zachování stavební uzávěry – tedy zastavitelné plochy, kde lze vydat výjimku na základě postupu podle § 99 stavebního zákona.

Zároveň je z platného územního plánu zcela zřejmé, že hranice ochranného pásma mikrovlnných spojů Astronomického ústavu AV ČR, v.v.i. nedosahuje k předmětným pozemkům dotčeného vlastníka. Tedy ani to nelze pokládat za zdůvodnění zásahu do práv dotčeného vlastníka.

Předmětné pozemky se nacházejí v území mezi stávajícími budovami č.p. 146 a 171, tudíž se jedná o území, které je již nyní značně zastavěno a pokud by byla na pozemcích vybudována nová stavba, navazovala a doplňovala by již současnou zástavbu.

Z výše uvedených důvodů dotčený vlastník zásadně nesouhlasí se změnou funkční plochy předmětných pozemků a žádá, aby byly předmětné pozemky parc. č. 2725/2, 2745/8, 2745/16, 2725/3, 2729/7, 2729/6 v k. ú. Ondřejov u Prahy zařazeny do stejné funkční plochy „SV – plochy smíšené obytné“ jako pozemek parc. č. 222, na kterém se nachází dům č.p. 171, a nikoliv do funkční plochy „ZS - zeleň soukromá a vyhrazená“ jak je uvedeno v návrhu nového územního plánu obce Ondřejov.

Dotčený vlastník v rámci korektních vztahů s obcí upozorňuje, že pakliže bude návrh územního plánu v této podobě schválen, bude nucen se proti němu bránit zákonem stanovenými právními prostředky, tj. správní žalobou ve smyslu § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, V případě zrušení územního plánu soudem by kromě povinnosti k náhradě nákladů soudního řízení došlo též k zmaření investovaných prostředků obce a času a energie strávené nad tímto náročným dokumentem; především však by došlo k ohrožení rozvoje celé obce.

Zároveň dotčený vlastník avizuje, že se bude domáhat náhrady škody ve smyslu § 102 stavebního zákona, popřípadě přímo na základě čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod (náhradu lze přiznat i za omezení vlastnického práva územním plánem, které nelze podřadit přímo pod situace předvídané § 102 stavebního zákona. V takovém případě se náhrada přiznává přímo na základě čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod - viz rozšířený senát NSS 1 Ao 1/2009-120, ÚS Pl. ÚS 41/97), způsobené zásahem do vlastnických práv dotčeného vlastníka. Dotčený vlastník je však přesvědčen, že tento postup nebude třeba.

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Pozemky jsou nově vymezeny v ploše „SV – plochy smíšené obytné“. Pozemky parcelních čísel 2725/2, 2725/3, 2729/7 a 2729/6 jsou začleněny do přestávkových ploch ON P11 se stanovením vypracováním regulačním plánem. Oblast přestavbových ploch představuje jeden funkční celek umožňující další rozvoj dané lokality. Regulačním plánem se nad rámec nemění hlavní podmínky prostorové regulace nad rámec jiných ploch. Regulative směřují k přizpůsobení navrhovaných staveb usměrnění objemu, hmotového řešení, tvaru nebo podlažností k zachování převládajícího charakteru stávající okolní zástavby. Doplnění požadavku regulačního plánu je v souladu se stávajícím limitem platného územního plánu s využitím stavební uzávěry Astronomického ústavu AV ČR. Územní plán tímto způsobem nepřesahuje legitimní očekávání vlastníka o zvláštních podmínkách pro dané území. Nové vymezení respektuje pravomocné územní rozhodnutí staveb vydané před nabytím platnosti nově pořizovaného územního plánu a navrženým úpravám minimalizuje zásahy. Dotčení vlastníci ve vymezené lokalitě po vypracování regulačního plánu mohou plně v daném rozsahu stanoveného prostorového uspořádání naplnit potřeby pro svoje záměry. Regulačním plánem jsou v dané lokalitě v přiměřené míře zamýšleny ochrany pozorovacích podmínek Hvězdárny Ondřejov. Zachování stavební uzávěry ve znění §99 nebude ve znění územního plánu doplněna. Stavební uzávěru vydává v přenesené působnosti rada případně zastupitelstvo při projednání s dotčenými úřady a s veřejností. Parametry venkovního osvětlení s ohledem na pozorovací podmínky jsou hodné ochrany. V rámci možností jsou ochrany území pro jednotlivé stabilizované, přestavbové nebo zastavitelné plochy v právu obce na samosprávu.

Námitka č. 21	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 21	Rudolf Altrichter a Kateřina Altrichtová	Parc. č. 540/12 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182545/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Naše připomínky na neveřejném projednání nebyly zpracovatelem zapracovány, neproběhl žádný další kontakt ze strany zpracovatele ÚP. Změna využití na pozemku 540/12 způsobí jeho nevyužitelnost pro jakékoliv budování průmyslové stavby a tím naprostou likvidaci naší investice.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek se nachází v obdobné ploše s rozdílným způsobem využití jako v předchozím územním plánu po změně č. 5 a to v ploše „VS – plochy smíšené výrobní“ s hlavním využitím pro plochy výrobních areálů či plochy skladů. V předešlém územním plánu byly pozemky vymezeny v ploše „P – průmyslová výroba a sklady“ s hlavním využitím pro umístění průmyslových zařízení a skladových areálů bez zvýšení nároků na nákladní dopravu. Na pozemku je zároveň vymezena plocha ZO k odstupu výrobních areálu od prostředí bydlení. Předmětnou plochu lze započítat do minimálního podílu zeleně na pozemku stejného vlastníka. Stavební záměry jsou navíc v předmětné ploše rozšířeny např. o plochy komerční zařízení sloužící například pro administrativu a maloobchodní prodej.

Námitka č. 22	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 22	Ludmila Brázdilová, Velfloviců 637	Parc. č. 2725/2, 2745/8, 2745/16, 2725/3, 2729/7 a 2729/6 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182546/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

3.1. Námitka - nesouhlas se zahrnutím dotčených pozemků mezi nestavební pozemky (tj. mezi pozemky neumožňující výstavbu staveb pro bydlení). Dotčené pozemky se dle momentálně platného územního plánu nacházejí v zastavitelném a zastavěném území obce Ondřejov u Prahy v územním celku „C“ typu Souvislá nízkopodlažní zástavba. Dotčené pozemky považuji za jeden funkční celek s pozemkem parc. č. 222 v k. ú. Ondřejov, kterou také spoluvlastním, a na kterém stojí stavba - rodinný dům č.p. 171. Pozemek č. 222 se nachází v návrhu územního plánu v území funkčního typu „SV - plochy smíšené obytné“, tj. tento pozemek je v návrhu územního plánu zahrnut mezi pozemky umožňující výstavbu staveb k bydlení. Potvrzením skutečnosti, že pozemek parc. č. 2725/2 je pozemkem stavebním je i vydané stavební povolení na stavbu garáže v příloze.

3.2. Námitka - nesouhlas se zahrnutím dotčených pozemků do území typu ZS z důvodu nepravdivého odůvodnění pro dotčené pozemky vyžadované dle § 3 odst. 4 vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. V odůvodnění návrhu ÚP se uvádí:

ZS zeleň — soukromá a vyhrazená Zdůvodnění: V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je v územním plánu použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití, než stanovuje vyhláška. Důvodem přidání této plochy bylo vytvořit a zohlednit specifické podmínky a v některém případě i důraznějším způsobem podpořit stávající charakter území. Plochy byly vymezeny z důvodu funkční specifčnosti zejména v území, ve kterých má být zachován dominantní podíl nezastavěných a nezpevněných ploch, ale nemusí zde být nutně zachována možnost volného přístupu bez omezení, charakteristická pro veřejná prostranství. Jedná se o soukromou zeleň — zahrady, které nelze využít pro stavbu bydlení, avšak tyto plochy mohou vytvářet a z kvalitativně zázemí ke stávajícím stavbám nebo ke stavbám, které se v území budou realizovat. Důvodem vymezení byla i snaha o vytvoření podmínek, které nepodporují zástavbu ve více řadách na jednom pozemku, a to i v případě jeho dělení v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem. Vymezení plochy zahrad v zastavěném území bylo vedeno snahou o zajištění řešení, které z pohledu urbanistického vhodným způsobem zohlednilo přechod zástavby do volné krajiny, případně vytváří vnitrobloky zeleně uvnitř stávající zástavby. Původní začlenění těchto ploch do intravilánu obce bylo stanoveno s ohledem na skutečnost, že pozemky zahrad byly nebo jsou funkčně propojeny s historickou

zástavbou v obci, zejména s její původní zemědělskou (z dnešního hlediska spíše chovatelskou).

Výše uvedené považuji ve vztahu k dotčeným pozemkům za nepravdivé. Za nepravdivé považuji tvrzení „Jedná se o soukromou zezeň — zahrady, které nelze využít pro stavbu bydlení," a to proto, že dotčené pozemky je možné dle momentálně platného ÚP využít pro stavby využívané pro bydlení, protože se nacházejí v územním celku „C" typu Souvislá nízkopodlažní zástavba. Nepravdivé je také část odůvodnění „Důvodem vymezení byla i snaha o vytvoření podmínek, které nepodporují zástavbu ve více řadách na jednom pozemku, a to i v případě jeho dělení v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem." Toto tvrzení je nepravdivé proto, že změna využití dotčených pozemků z dnešního typu „Souvislá nízkopodlažní zástavba" na „ZS zezeň — soukromá a vyhrazená" neomezuje výstavbu staveb využívaných pro bydlení tak, aby nevznikala výstavba staveb pro bydlení ve více řadách, ale důsledkem zařazení dotčených pozemků mezi pozemky typu území ZS by bylo to, že na dotčených pozemcích nebude možné realizovat vůbec žádné stavby pro bydlení. Koncový stav na dotčených pozemcích v případě zahrnutí pozemků do typu území ZS uvedených v odůvodnění není v souladu se skutečným koncovým stavem, kdy namísto omezení výstavby staveb pro bydlení ve více řadách na jednom pozemku cílovým stavem bude to, že na dotčených pozemcích nebude umožněna vůbec žádná výstavba staveb pro bydlení. Uvedené odůvodnění se také odvolává na blíže nespecifikované „specifické podmínky". Použití naprosto všeobecného a nepřesného termínu „specifické podmínky" mi jako spoluvlastníkovi dotčených pozemků brání ve výkonu mých práv vyplývajících z mého titulu vlastnictví k této věci tj. v případě mého nesouhlasu v podání námítky. Dále také není pravdou, že by se pro typ využití území „ZS zezeň — soukromá a vyhrazená", ve srovnání s momentálně platným územním plánem, jednalo o „přidání této plochy", protože typ využití území „Zezeň soukromá a vyhrazená" se nachází i v momentálně platném ÚP. Dále si dovoluji uvést, v rozporu s historií je i tvrzení „Původní začlenění těchto ploch do intravilánu obce bylo stanoveno s ohledem na skutečnost, že pozemky zahrad byly nebo jsou funkčně propojeny s historickou zástavbou v obci, zejména s její původní zemědělskou (z dnešního hlediska spíše chovatelskou)." Důvodem nesprávnosti toho tvrzení je skutečnost, že dotčené pozemky vždy sloužily jako jeden funkční celek se stavbou č.p. 171, která byla postavena ve 30. letech minulého století mým příbuzným v linii přímé p. Josefem Janem Fričem, který věnoval hvězdárnu v Ondřejově včetně přilehlých pozemků Československému státu, jako „Dvojdomek pro pí. A. Brázdilovou a R.J. Friče v Ondřejově". Stavba č.p. 171 je tedy již mnoho desítek let součástí intravilánu obce a dotčené pozemky nikdy nesloužily k chovatelským nebo zemědělským účelům. Součástí intravilánu jsou stejnou dobu i dotčené pozemky, protože se tyto pozemky nacházejí mezi stavbami pro bydlení zastavěnými pozemky č. parc. 222 (stavba č.p. 171) a č. parc. 191 (stavba č. p. 146). Dále uvádím, že i jinde v Ondřejově se nacházejí stavby pro bydlení s „velkou" zahradou (např. parc. č. 2733/1 nebo nezastavěné parcely, které nejsou zastavěny žádnou stavbou (např. parc. č. 2743/3, 2735/4, 2741/3, 2741/5). Tyto parcely jsou v návrhu i nadále ponechány jako zastavitelné stavbami pro bydlení a nebyly zahrnuty do území typu ZS. Tento zcela rozdílný přístup považuji za diskriminační. Na závěr této námítky uvádím, zřízení typu území ZS na dotčených pozemcích s ohledem na skutečnost, že se pozemky nacházejí v zastavěném území, není v souladu s požadavky stanovenými v Návrhu zadání územního plánu Ondřejov odsouhlaseného Zastupitelstvem obce Ondřejov

3.3. Námítka — nesouhlas zahrnutí dotčených pozemků do území typu ZS z důvodu probíhající výstavby garáže dle vydaného územního rozhodnutí K této námítce uvádím, že na pozemku parc. č. 2725/2 bylo dne 26.2.2018 vydáno územní rozhodnutí Městského úřadu Mnichovice. č.j. MUMN/993/2018/padm, na stavbu dvougaráže o zastavěné ploše 33 m² a tato stavba byla zahájena (je před dokončením). V případě začlenění pozemku parc. č. 2725/2 mezi pozemky typu „ZS zezeň — soukromá a vyhrazená" se bude jednat o stavbu, která bude umístěna v rozporu v územním plánem tj. jako nepřipustná. Proto žádám, aby parc. č. 2725/2 byla zahrnuta do typu SV — plochy, aby se umístění předmětné garáže, která je nyní umístěna v souladu s typem území dle momentálně platného plánu, nově nedostalo do nesouladu s typem využití dle nového územního plánu. K výše uvedenému uvádím, že informaci o vydaném územním rozhodnutí na stavbu dvougaráže jsme předali již dříve v rámci podávání připomínek datovaných 27.12.2018.

3.4. Námítka — nesouhlas zahrnutí dotčených pozemků do území typu ZS z důvodu plánu na výstavbu rodinného domu

K této námítce uvádím, že v případě zajištění dostatečných finančních zdrojů bychom rádi se spoluvlastníky na parcele parc. č. 2725/2 v budoucnu realizovali stavbu jednoho rodinného domu pro své vlastní použití. Schválením návrhu nového územního plánu v předloženém znění dojde ke zmaření tohoto plánu, protože žádná výstavba stavby pro bydlení v území typu ZS nebude možná.

3.5. Námítka — nesouhlas zahrnutí dotčených pozemků do území typu ZS z důvodu značné ztráty jejich tržní hodnoty
Nesouhlasím se změnou typu využití dotčených pozemků z typu Souvislá nízkopodlažní zástavba, který umožňuje

jejich zastavění stavbami pro bydlení, na typ „ZS zeleň — soukromá a vyhrazená“, který realizaci staveb pro bydlení znemožňuje. V důsledku znemožnění realizace staveb pro bydlení v případě přijetí nového územního plánu v předloženém znění, dojde k nemožnosti výstavby stavby k bydlení nebo jakékoliv doplňkové stavby (jako výše jmenovaná dvojgaráž) na dotčených pozemcích. Tím dojde ke značnému snížení tržní hodnoty dotčených pozemků, což považují za zásadní zásah do svých vlastnických práv.

3.6. Námitka — zavádějící informace o změně typu využití dotčených pozemků v dokumentaci. Není pravdou, že dotčené území je v dnes platném územním plánu „zahradou“ nebo že by již dnes bylo dotčené území v platném územním plánu funkčního typu „Zeleň soukromá a vyhrazená“ a že tedy na dotčených pozemcích nedochází ve vztahu k dnes platnému územnímu plánu k žádné změně. Z mého pohledu ke změně funkčního využití dotčených pozemků dochází a to zásadní. Tato změna není přitom vyznačena na výkresu o1 jako území „ZS — zeleň soukromá a vyhrazená plochy změn“, a tato zásadní změna využití území není samostatně uvedena ani v textové části návrhu. Navíc tato změna typu využití území ze „Souvislá nízkopodlažní zástavba“ na „ZS — zeleň soukromá a vyhrazená plochy změn“, která činí dotčené pozemky nově nezastavitelnými stavbami pro bydlení, není v textové části návrhu nikde řádně odůvodněna. Ve výkresech č. 2 a o1 zveřejněného návrhu je nesprávně vyznačena funkční plocha dotčených pozemků, protože plocha dotčených pozemků je dle legendy výkresu zahrnuta mezi plochami "ZS -zeleň soukromá a vyhrazená, stav" i přes to, že dotčené pozemky funkční plochou „ZS - zeleň soukromá a vyhrazená“ dle momentálně platného územního plánu obce Ondřejov nejsou (momentálně dotčené pozemky jsou ve funkční ploše "Souvislá nízkopodlažní výstavba"). Dokumentace zveřejněná na elektronické Úřední desce obce Ondřejov u Prahy tedy obsahuje zásadní nepravdu a může vést u zveřejněného návrhu ke zcela nesprávnému závěru, že se ve funkčním využití dotčených pozemků v případě schválení zveřejněného návrhu, co se týká funkčního využití těchto pozemků, vůbec nic nemění (a přitom je pravdou pravý opak). Tento závěr je ale např. v případě dotčených pozemků zcela nesprávný, protože schválením zveřejněného návrhu by ke změně došlo, a to ke změně zcela zásadní. Požadují tedy, aby veškeré výkresy návrhu nového ÚP obsahovaly správně vyznačené plochy změn využití území a aby dokumentace odpovídala skutečnosti.

Přílohy:

Územní rozhodnutí na dvojgaráž.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Pozemky jsou nově vymezeny v ploše „SV – plochy smíšené obytné“. Pozemky parcelních čísel 222, 2725/2, 2725/3, 2929/6 a 2929/7 jsou začleněny do přestavbových ploch ON P11 se stanovením podmínky vypracováním regulačního plánu. Oblast přestavbových ploch představuje jeden funkční celek umožňující další rozvoj dané lokality. Regulačním plánem se nad rámec nemění hlavní podmínky prostorové regulace nad rámec jiných ploch. Regulativy směřují k přizpůsobení navrhovaných staveb usměrnění objemu, hmotového řešení, tvaru nebo podlažností k zachování převládajícího převládajícímu charakteru stávající okolní zástavby. Doplnění požadavku regulačního plánu je v souladu se stávajícím limitem platného územního plánu s využitím stavební uzávěry Astronomického ústavu AV ČR. Územní plán tímto způsobem nepřesahuje legitimní očekávání vlastníka o zvláštních podmínkách pro dané území. Nové vymezení respektuje pravomocné územní rozhodnutí staveb vydané před nabytím platnosti nově pořizovaného územního plánu a navrženým úpravám minimalizuje zásahy. Dotčení vlastníci ve vymezené lokalitě po vypracování regulačního plánu mohou plně v daném rozsahu stanoveného prostorového uspořádání naplnit potřeby pro svoje záměry. Regulačním plánem jsou v dané lokalitě v přiměřené míře zamýšleny ochrany pozorovacích podmínek Hvězdárny Ondřejov. Zachování stavební uzávěry ve znění §99 nebude ve znění územního plánu doplněna. Stavební uzávěru vydává v přenesené působnosti rada případně zastupitelstvo při projednání s dotčenými úřady a s veřejností. Parametry venkovního osvětlení s ohledem na pozorovací podmínky jsou hodné ochrany. V rámci možností jsou ochrany území pro jednotlivé stabilizované, přestavbové nebo zastavitelné plochy v právu obce na samosprávu.

Námitka č. 23	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 23	Květa Brázdilová	Parc. č. 2725/2, 2745/8, 2745/16, 2725/3, 2729/7 a 2729/6 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182550/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

3.1. Námitka - nesouhlas se zahrnutím dotčených pozemků mezi nestavební pozemky (tj. mezi pozemky neumožňující výstavbu staveb pro bydlení). Dotčené pozemky se dle momentálně platného územního plánu nacházejí v zastavitelném a zastavěném území obce Ondřejov u Prahy v územním celku „C“ typu Souvislá nízkopodlažní zástavba. Dotčené pozemky považuji za jeden funkční celek s pozemkem parč. č. 222 v k. ú. Ondřejov, kterou také spoluvlastním, a na kterém stojí stavba - rodinný dům č.p. 171. Pozemek č. 222 se nachází v návrhu územního plánu v území funkčního typu „SV - plochy smíšené obytné“, tj. tento pozemek je v návrhu územního plánu zahrnut mezi pozemky umožňující výstavbu staveb k bydlení. Potvrzením skutečnosti, že pozemek parc. č. 2725/2 je pozemkem stavebním je i vydané stavební povolení na stavbu garáže v příloze.

3.2. Námitka - nesouhlas se zahrnutím dotčených pozemků do území typu ZS z důvodu nepravdivého odůvodnění pro dotčené pozemky vyžadované dle § 3 odst. 4 vyhlášky MMR Č. 501/2006 Sb. V odůvodnění návrhu ÚP se uvádí:

ZS zeleň — soukromá a vyhrazená Zdůvodnění: V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je v územním plánu použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití, než stanovuje vyhláška. Důvodem přidání této plochy bylo vytvořit a zohlednit specifické podmínky a v některém případě i důraznějším způsobem podpořit stávající charakter území. Plochy byly vymezeny z důvodu funkční specifčnosti zejména v území, ve kterých má být zachován dominantní podíl nezastavěných a nezpevněných ploch, ale nemusí zde být nutně zachována možnost volného přístupu bez omezení, charakteristická pro veřejná prostranství. Jedná se o soukromou zeleň — zahrady, které nelze využít pro stavbu bydlení, avšak tyto plochy mohou vytvářet a zkvalitňovat zázemí ke stávajícím stavbám nebo ke stavbám, které se v území budou realizovat. Důvodem vymezení byla i snaha o vytvoření podmínek, které nepodporují zástavbu ve více řadách na jednom pozemku, a to i v případě jeho dělení v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem. Vymezení plochy zahrad v zastavěném území bylo vedeno snahou o zajištění řešení, které z pohledu urbanistického vhodným způsobem zohlednilo přechod zástavby do volné krajiny, případně vytváří vnitrobloky zeleně uvnitř stávající zástavby. Původní začlenění těchto ploch do intravilánu obce bylo stanoveno s ohledem na skutečnost, že pozemky zahrad byly nebo jsou funkčně propojeny s historickou zástavbou v obci, zejména s její původní zemědělskou (z dnešního hlediska spíše chovatelskou).

Výše uvedené považuji ve vztahu k dotčeným pozemkům za nepravdivé. Za nepravdivé považuji tvrzení „Jedná se o soukromou zeleň — zahrady, které nelze využít pro stavbu bydlení,“ a to proto, že dotčené pozemky je možné dle momentálně platného ÚP využít pro stavby využívané pro bydlení, protože se nacházejí v územním celku „C“ typu Souvislá nízkopodlažní zástavba. Nepravdivé je také část odůvodnění „Důvodem vymezení byla i snaha o vytvoření podmínek, které nepodporují zástavbu ve více řadách na jednom pozemku, a to i v případě jeho dělení v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem.“ Toto tvrzení je nepravdivé proto, že změna využití dotčených pozemků z dnešního typu „Souvislá nízkopodlažní zástavba“ na „ZS zeleň — soukromá a vyhrazená“ neomezuje výstavbu staveb využívaných pro bydlení tak, aby nevznikala výstavba staveb pro bydlení ve více řadách, ale důsledkem zařazení dotčených pozemků mezi pozemky typu území ZS by bylo to, že na dotčených pozemcích nebude možné realizovat vůbec žádné stavby pro bydlení. Koncový stav na dotčených pozemcích v případě zahrnutí pozemků do typu území ZS uvedených v odůvodnění není v souladu se skutečným koncovým stavem, kdy namísto omezení výstavby staveb pro bydlení ve více řadách na jednom pozemku cílovým stavem bude to, že na dotčených pozemcích nebude umožněna vůbec žádná výstavba staveb pro bydlení. Uvedené odůvodnění se také odvolává na bližší nespecifikované „specifické podmínky“. Použití naprosto všeobecného a nepřesného termínu „specifické podmínky“ mi jako spoluvlastníkovi dotčených pozemků brání ve výkonu mých práv vyplývajících z mého titulu vlastnictví k této věci tj. v případě mého nesouhlasu v podání námitky.

Dále také není pravdou, že by se pro typ využití území „ZS zeleň — soukromá a vyhrazená“, ve srovnání s momentálně platným územním plánem, jednalo o „přidání této plochy“, protože typ využití území „Zezeň soukromá a vyhrazená“ se nachází i v momentálně platném ÚP. Dále si dovoluji uvést, v rozporu s historií je i tvrzení „Původní začlenění těchto ploch do intravilánu obce bylo stanoveno s ohledem na skutečnost, že pozemky zahrad byly nebo jsou funkčně propojeny s historickou zástavbou v obci, zejména s její původní zemědělskou (z dnešního hlediska spíše

chovatelskou)." Důvodem nesprávnosti toho tvrzení je skutečnost, že dotčené pozemky vždy sloužily jako jeden funkční celek se stavbou č.p. 171, která byla postavena ve 30. letech minulého století mým příbuzným v linii přímé p. Josefem Janem Fričem, který věnoval hvězdárnu v Ondřejově včetně přilehlých pozemků Československému státu, jako „Dvojdomek pro pí. A. Brázdilovou a R.J. Friče v Ondřejově". Stavba č.p. 171 je tedy již mnoho desítek let součástí intravilánu obce a dotčené pozemky nikdy nesložily k chovatelským nebo zemědělským účelům. Součástí intravilánu jsou stejnou dobu i dotčené pozemky, protože se tyto pozemky nacházejí mezi stavbami pro bydlení zastavěnými pozemky č. parc. 222 (stavba č.p 171) a č. parc. 191 (stavba č. p. 146).

Dále uvádím, že i jinde v Ondřejově se nacházejí stavby pro bydlení s „velkou" zahradou (např. parc. č. 2733/1 nebo nezastavěné parcely, které nejsou zastavěny žádnou stavbou (např. parc. č. 2743/3, 2735/4, 2741/3, 2741/5). Tyto parcely jsou v návrhu i nadále ponechány jako zastavitelné stavbami pro bydlení a nebyly zahrnuty do území typu ZS. Tento zcela rozdílný přístup považuji za diskriminační. Na závěr této námítky uvádím, zřízení typu území ZS na dotčených pozemcích s ohledem na skutečnost, že se pozemky nacházejí v zastavěném území, není v souladu s požadavky stanovenými v Návrhu zadání územního plánu Ondřejov odsouhlaseného Zastupitelstvem obce Ondřejov

3.3. Námítka — nesouhlas zahrnutí dotčených pozemků do území typu ZS z důvodu probíhající výstavby garáže dle vydaného územního rozhodnutí K této námítce uvádím, že na pozemku parc. č. 2725/2 bylo dne 26.2.2018 vydáno územní rozhodnutí Městského úřadu Mnichovice. č.j. MUMN/993/2018/padm, na stavbu dvougaráže o zastavěné ploše 33 m² a tato stavba byla zahájena (je před dokončením). V případě začlenění pozemku parc. č. 2725/2 mezi pozemky typu „ZS zeleň — soukromá a vyhrazená" se bude jednat o stavbu, která bude umístěna v rozporu v územním plánem tj. jako nepřipustná. Proto žádám, aby parc. č. 2725/2 byla zahrnuta do typu SV — plochy, aby se umístění předmětné garáže, která je nyní umístěna v souladu s typem území dle momentálně platného plánu, nově nedostalo do nesouladu s typem využití dle nového územního plánu. K výše uvedenému uvádím, že informaci o vydaném územním rozhodnutí na stavbu dvougaráže jsme předali již dříve v rámci podávání připomínek datovaných .27.12.2018.

3.4. Námítka — nesouhlas zahrnutí dotčených pozemků do území typu ZS z důvodu plánu na výstavbu rodinného domu

K této námítce uvádím, že v případě zajištění dostatečných finančních zdrojů bychom rádi se spoluvlastníky na parcele parc. č. 2725/2 v budoucnosti realizovali stavbu jednoho rodinného domu pro své vlastní použití. Schválením návrhu nového územního plánu v předloženém znění dojde ke zmaření tohoto plánu, protože žádná výstavba stavby pro bydlení v území typu ZS nebude možná.

3.5. Námítka — nesouhlas zahrnutí dotčených pozemků do území typu ZS z důvodu značné ztráty jejich tržní hodnoty Nesouhlasím se změnou typu využití dotčených pozemků z typu Souvislá nízkopodlažní zástavba, který umožňuje jejich zastavění stavbami pro bydlení, na typ „ZS zeleň — soukromá a vyhrazená", který realizaci staveb pro bydlení znemožňuje. V důsledku znemožnění realizace staveb pro bydlení v případě přijetí nového územního plánu v předloženém znění, dojde k nemožnosti výstavby stavby k bydlení nebo jakékoliv doplňkové stavby (jako výše jmenovaná dvojaráž) na dotčených pozemcích. Tím dojde ke značnému snížení tržní hodnoty dotčených pozemků, což považuji za zásadní zásah do mých vlastnických práv.

3.6. Námítka — zavádějící informace o změně typu využití dotčených pozemků v dokumentaci Není pravdou, že dotčené území je v dnes platném územním plánu „zahradou" nebo že by již dnes bylo dotčené území v platném územním plánu funkčního typu „Zeľň soukromá a vyhrazená" a že tedy na dotčených pozemcích nedochází ve vztahu k dnes platnému územnímu plánu k žádné změně. Z mého pohledu ke změně funkčního využití dotčených pozemků dochází a to zásadní. Tato změna není přitom vyznačena na výkresu ol jako území „ZS — zeleň soukromá a vyhrazená plochy změn", a tato zásadní změna využití území není samostatně uvedena ani v textové části návrhu. Navíc tato změna typu využití území ze „Souvislá nízkopodlažní zástavba" na „ZS — zeleň soukromá a vyhrazená plochy změn", která činí dotčené pozemky nově nezastavitelnými stavbami pro bydlení, není v textové části návrhu nikde řádně odůvodněna. Ve výkresech č. 2 a ol zveřejněného návrhu je nesprávně vyznačena funkční plocha dotčených pozemků, protože plocha dotčených pozemků je dle legendy výkresu zahrnuta mezi plochami "ZS -zeleň soukromá a vyhrazená, stav" i přes to, že dotčené pozemky funkční plochou „ZS - zeleň soukromá a vyhrazená" dle momentálně platného územního plánu obce Ondřejov nejsou (momentálně dotčené pozemky jsou ve funkční ploše "Souvislá nízkopodlažní výstavba"). Dokumentace zveřejněná na elektronické Úřední desce obce Ondřejov u Prahy tedy obsahuje zásadní nepravdu a může vést u zveřejněného návrhu ke zcela nesprávnému závěru, že se ve funkčním využití dotčených pozemků v případě schválení zveřejněného návrhu, co se týká funkčního využití těchto pozemků, vůbec nic nemění (a přitom je pravdou pravý opak). Tento závěr je ale např. v případě dotčených pozemků zcela nesprávný, protože schválením zveřejněného návrhu by ke změně došlo, a to ke změně zcela zásadní. Požaduji tedy, aby veškeré výkresy návrhu nového ÚP obsahovaly správně vyznačené plochy změn využití území a aby dokumentace odpovídala skutečnosti.

Přílohy:

Územní rozhodnutí na dvojgaráž.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Pozemky jsou nově vymezeny v ploše „SV – plochy smíšené obytné“. Pozemky parcelních čísel 222, 2725/2, 2725/3, 2929/6 a 2929/7 jsou začleněny do přestavbových ploch ON P11 se stanovením podmínky vypracováním regulačního plánu. Oblast přestavbových ploch představuje jeden funkční celek umožňující další rozvoj dané lokality. Regulačním plánem se nad rámec nemění hlavní podmínky prostorové regulace nad rámec jiných ploch. Regulativy směřují k přizpůsobení navrhovaných staveb usměrnění objemu, hmotového řešení, tvaru nebo podlažnosti k zachování převládajícího převládajícímu charakteru stávající okolní zástavby. Doplnění požadavku regulačního plánu je v souladu se stávajícím limitem platného územního plánu s využitím stavební uzávěry Astronomického ústavu AV ČR. Územní plán tímto způsobem nepřesahuje legitimní očekávání vlastníka o zvláštních podmínkách pro dané území. Nové vymezení respektuje pravomocné územní rozhodnutí staveb vydané před nabytím platnosti nově pořizovaného územního plánu a navrženým úpravám minimalizuje zásahy. Dotčení vlastníci ve vymezené lokalitě po vypracování regulačního plánu mohou plně v daném rozsahu stanoveného prostorového uspořádání naplnit potřeby pro svoje záměry. Regulačním plánem jsou v dané lokalitě v přiměřené míře zamýšleny ochrany pozorovacích podmínek Hvězdárny Ondřejov. Zachování stavební uzávěry ve znění §99 nebude ve znění územního plánu doplněna. Stavební uzávěru vydává v přenesené působnosti rada případně zastupitelstvo při projednání s dotčenými úřady a s veřejností. Parametry venkovního osvětlení s ohledem na pozorovací podmínky jsou hodné ochrany. V rámci možností jsou ochrany území pro jednotlivé stabilizované, přestavbové nebo zastavitelné plochy v právu obce na samosprávu.

Námitka č. 24	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 24	Nature Company s.r.o.	Parc. č. 356/3 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182552/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Navrhuji nové znění regulativu „podmínky pro stavby v nezastavěném území podle paragrafu 18, odst. 5 takto:

Návrh nového znění regulativu:

Podmínky pro stavby v nezastavěném území podle paragrafu 18, odst. 5

1. Maximální velikost stavby nebo souboru staveb je 25m², max. výška 4m nad niveletou přilehlého terénu, podmínky maximální velikosti stavby musí být splněny obě.
2. Na jednotlivém pozemku může být umístěna jedna stavba na každých započatých 3ha
3. Vzdálenost staveb pro ustájení hospodářských zvířat a uskladnění jejich krmiva od zastavěného nebo zastavitelného území je min. 150m
4. Vzdálenost staveb pro rostlinnou výrobu a uskladnění výpěstků a osiva od zastavěného nebo zastavitelného území je min. 10m
5. Stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna

Odůvodnění:

Stavby pro rostlinnou výrobu a uskladnění výpěstků a osiva, na rozdíl od staveb pro ustájení hospodářských zvířat a uskladnění jejich krmiva nezatěžují zastavěné nebo zastavitelné území možným hlukem nebo zápachem. Proto navrhuji v regulativu pro každý z těchto typů staveb rozdílnou minimální vzdálenost od zastavěného nebo zastavitelného území.

Zároveň svým návrhem srozumitelněji formuluji vztah původně navrhovaného regulativu k ploše tří hektarů.

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Na pozemcích v plochách NZ – plochy zemědělské je hlavním využití půda se zemědělským využitím. Přípustné stavby jsou pouze pro stavby pro ustájení hospodářských zvířat a uskladnění jejich krmiva. Další stavby jsou požadavkem stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny příslušného k podání stanoviska výslovně vyloučeny z důvodu ochrany nezastavitelného území podle §18 zákona 183/2006 Sb. Ve stanovisku byly výslovně uvedeny přípustné stavby v nezastavěném území.

Námitka č. 25	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 25	Nature Company s.r.o.	Parc. č. 338/5 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182553/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Z našeho pozemku o výměře 147 m² navrhuje koordinální výkres zábor pro veřejné prostranství cca 64 m², což je cca 44% celkové výměry. Namítám nepřiměřenost velikosti tohoto záboru.

Odůvodnění:

Pro rozvojovou plochu „F“ je plánován zábor pro veřejné prostranství (dále jen VP) na pozemcích 338/4 (majitel Markéta Hejmová) a 338/5 (majitel Nature Company s.r.o.). VP má navrhovanou výměru cca 147 m². Z toho z pozemku 338/4 zabírá cca 83 m², což jsou cca 3%. Z našeho pozemku 338/5 zabírá cca 64 m², což je cca 44%. Chápu potřebu v rámci hranic řešeného území z rozvojové plochy vyčlenit zábor pro VP.

Pozemek 338/4 změnil zápis v katastru, druh pozemku, z „trvalý travní porost“ na „zahrada“. Ke stejné změně dojde i na pozemku 338/5. Do budoucna lze očekávat oplocení těchto zahrad.

Přístup k VP je zajištěn na pozemku „189/1 – ostatní komunikace“, majitel Jan Šafra. Tuto komunikaci využíváme jako přístup na naše pozemky 338/5 a 356/3. Je průjezdná pro nákladní automobily do 12 tun.

Navrhuji změnu rozvržení VP tak, aby z pozemku 338/4 zabíralo cca 114 m², což je cca 4,4% a z pozemku 338/5 zabíralo cca 36 m², což je cca 24,5%. Celkové VP by mělo zachovanou obdobnou velikost, 150 m².

Původní návrh měl v nejužším místě VP šířku méně než jeden metr. Navrhuji, aby VP mělo šířku dva metry, což zajistí dostatečnou prostupnost pro pěší do oblasti lesa. Zároveň navrhuji zúžení v místě zlomu, aby byl znemožněn průjezd čtyřkolek tímto prostorem do oblasti lesa a travních porostů.

Vyhodnocení: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek je vymezen je nově vymezen plochou „B – bydlení obecné“. Plocha bydlení zahrnuje možnosti pro bydlení spojené se související plochou soukromé zeleně. Příпустné aktivity jsou takové, které nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení. Veřejné prostranství není pevně vymezená v této ploše parcely. Je ale přípustná ve funkčním využití dané plochy.

Námitka č. 26	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 26	Václav Slováček	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/41 a st. 861 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182555/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

V dokumentu „NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT – NÁVRH 05/2020 PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ“ je v kapitole „f 4. Zpřesňující podmínky pro konkrétní rozvojové plochy“ uvedeno: „rozvojová plocha US1: B, SV – minimální velikost parcely je 850 m² u stávajících oddělených pozemků, pro další dělení platí min. velikost 1000 m².“ Dle výpisu z katastru není žádný ze stávajících oddělených pozemků v této oblasti menší než 1000 m² a proto je tato výjimka zbytečná. Žádám proto její odstranění. Není zde důvod pro nedodržení regulativu 1000 m². Podmínka by mohla vést k hustější zástavbě než v jiných částech řešených v návrhu územního plánu, což je zcela neopodstatněné. Hustší zástavba v této části může vést jednoznačně k vyššímu zatížení současných obyvatel v ulicích Čejkovská a v Lukách prašnosti, hlukem a zničení povrchu těchto komunikací.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemky v předmětné lokalitě US1 jsou rozparcelovány přes 1000 m². Stávající pozemky se nemůžou dělit pod hodnotu 1000 m². Předjímaná zástavba nemůže ve většině případů vzniknout na pozemcích menších než je udávaná hodnota pro oddělování pozemků. K tíži zahušťování jde plocha vymezená pro zastavění rodinnými domy na pozemku. Rodinné domy lze zastavět pouze na vymezené ploše „B – bydlení obecné“. K minimální šíři pozemku lze přiřadit plochu ZS – zeleně soukromé a vyhrazené. Pro samotné účely výstavby rodinného domu nicméně tyto plochy užít nelze. I přes určité možnosti přeparcelace není možné přílišně zahustit předmětnou lokalitu US1. Z vypracované územní studie se předpokládá maximální počet rodinných domů v lokalitě v počtu dvanáct. Předpokládány počet obyvatel pak 32, při průměrné obložnosti 2,7 (zdroj ČSÚ, Územní studie č. 1 k Územnímu plánu po změně č. 5 z roku 2015).

Námitka č. 27	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 27	Václav Slováček	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/41 a st. 861 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182557/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námítky

Územní studie č. 1 „POD HŘIŠTĚM“ řeší problém napojení tohoto území na silnici III. Třídy pouze po stávajících účelových komunikacích. Mezi ty patří komunikace 2854/1 v majetku obce, která má naprosto nevhodné parametry a její celkový stav je pro zvýšené množství dopravy absolutně nevhodný. Dále je přístup, potencionálně možný tak jak je uvedeno v US1, ulicemi V Lukách a Čejkovská. Tyto jsou v držení soukromých vlastníků a nemají zpevněný povrch. Stavba a užívání staveb na ploše vymezené v US1 povede zcela jednoznačně k nadměrnému zatížení obyvatel těchto ulic prachem a postupnému zničení jejich povrchu. Žádám proto, aby byla možnost zástavby na území řešeném v US1 podmíněna rozšířením a zpevněním komunikace 2854/1 v celé její délce až k silnici III. třídy.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námítce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Součástí návrhu územního plánu jsou návrhové plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Podmínkou pro realizaci zástavby v rozvojových plochách je rozšíření přilehlé komunikace parc. č. 2854/1. Územní plán v dané lokalitě US1 vymezuje plochy pro rozšíření veřejného prostranství VP. Přesný návrh na zpevnění komunikace není územním plánem specifikován a je přílišnou podrobností mimo měřítko územního plánu. Při rozšíření komunikace je možné v navazující dokumentaci nastavit podrobnější podmínky zpevnění a navrhnout rozšíření komunikace a to až k silnici III. třídy.

Námítka č. 28	Autor Námítky	Pozemek dotčený námítkou
č. 28	Václav Slováček	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/41 a st. 861 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182559/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námítky

Text námítky

Stávajícím obyvatelům ulice V Lukách a Čejkovská bude významně omezen přímý přístup k lesu. Obě ulice se přirozeně svažují jeho směrem a jsou k tomuto účelu hojně využívány nejen obyvateli těchto ulic, ale i ostatního území. Nová zástavba vůbec nepočítá s prostupností. Územní plán v části řešené Územní studií č. 1 „POD HŘIŠTĚM“ nezohledňuje prostupnost krajiny směrem k lesu a nestanoví veřejnou plochu, která by k tomu účelu mohla někde v území řešeném studií sloužit. Vzhledem k tomu, že současní obyvatelé si mnohdy své parcely zakoupili právě z důvodu blízkosti lesa, je pro ně řešení US1 naprosto nevhodné. Žádám proto o vymezení veřejného prostranství (pěšiny) v rámci plochy zahrnuté v US1, která by jim mohla k tomuto účelu v budoucnu sloužit.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námítce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Územní plán v dané lokalitě US1 přejímá vhodné řešení dané lokality v pořízené územní studii č.1 "POD HŘIŠTĚM". Územní studie je neopomenutelným podkladem pro pořízení územního plánu. V územní studii není řešena prostupnost daným územím k lesu. Územní studie řešila stávající dostupnost pozemků a vymezila plochy určené pro rozšíření účelové komunikace tak, aby bylo možné umístění povrchového odtoku z okolních ploch a komunikace.

Dále řešila možné úpravy splaškové kanalizace v rámci plochy veřejného prostranství pozemní komunikace. Po nabytí účinnosti nového územního plánu pozbyde platnosti a bude odregistrována z evidence územně plánovacích činností. V návrhu územního plánu je vyznačen koridor propojení kolem potoka Vejborka až k rekreačně využívanému lesu. Koridor propojení není navržen jako návrhová plocha veřejného prostranství ale pouze jako vyznačená prostupnost územím.

Námitka č. 29	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 29	Václav Slováček	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/41 a st. 861 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182560/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Mezi ulicemi V Lukách a Čejkovská se nachází na pozemku parcelní číslo 2427/1 pravděpodobně neevidovaný vodní tok – občasná vodoteč odvádějící povrchové dešťové vody z okolního území. V US1 „POD HRÍŠTĚM“ je rámcově řešeno odvodnění tohoto toku pouze na nově budované komunikaci. Není zde uvedeno, kam bude ústít a jak bude dále s touto odtokovou vodou naloženo. Žádám proto, aby bylo v Územním plánu stanoveno, kam bude vodoteč vyvedena a či pozemek bude tímto ovlivněn. Potencionálně to může ovlivnit i tu velmi malou prostupnost území směrem k přírodě, která by zde po realizaci zástavby, tak jak je současně řešena v návrhu územního plánu v rámci US1, zůstala.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Na pozemku parc.č. 2427/1 se dle územně analytických podkladů nevyskytuje vodní tok, který územní plán přejímá. Technická opatření odvodnění jednotlivých komunikací v takové podrobnosti není předmětem územního plánu. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch jsou řešeny následovně: srážkové vody budou zasakovány na pozemcích komunikací, nebo na veřejných přilehlých pozemcích, pouze bezpečnostní případy budou odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků; v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků.

Námitka č. 30	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 30	Pavlna Váchová	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/38 a st. 840 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182561/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Mezi ulicemi V Lukách a Čejkovská se nachází na pozemku parcelní číslo 2427/1 pravděpodobně nevidovaný vodní tok – občasná vodoteč odvádějící povrchové dešťové vody z okolního území. V US1 „POD HRŠTĚM“ je rámcově řešeno odvodnění tohoto toku pouze na nově budované komunikaci. Není zde uvedeno, kam bude ústít a jak bude dále s touto odtokovou vodou naloženo. Žádám proto, aby bylo v Územním plánu stanoveno, kam bude vodoteč vyvedena a čím pozemek bude tímto ovlivněn. Potencionálně to může ovlivnit i tu velmi malou prostupnost území směrem k přírodě, která by zde po realizaci zástavby, tak jak je současně řešena v návrhu územního plánu v rámci US1, zůstala.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Na pozemku parc.č .2427/1 se dle územně analytických podkladů nevyskytuje vodní tok, který územní plán přejímá. Technická opatření odvodnění jednotlivých komunikací v takové podrobnosti není předmětem územního plánu. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch jsou řešeny následovně: srážkové vody budou zasakovány na pozemcích komunikací, nebo na veřejných přilehlých pozemcích, pouze bezpečnostní případy budou odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků; v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků.

Námitka č. 31	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 31	Pavčina Váchová	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/38 a st. 840 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182562/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

V dokumentu „NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT – NÁVRH 05/2020 PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ“ je v kapitole „f 4. Zpřesňující podmínky pro konkrétní rozvojové plochy“ uvedeno: „rozvojová plocha US1: B, SV – minimální velikost parcely je 850 m² u stávajících oddělených pozemků, pro další dělení platí min. velikost 1000 m².“ Dle výpisu z katastru není žádný ze stávajících oddělených pozemků v této oblasti menší než 1000 m² a proto je tato výjimka zbytečná. Žádám proto její odstranění. Není zde důvod pro nedodržení regulativu 1000 m². Podmínka by mohla vést k hustější zástavbě než v jiných částech řešených v návrhu územního plánu, což je zcela neopodstatněné. Hustší zástavba v této části může vést jednoznačně k vyššímu zatížení současných obyvatel v ulicích Čejkovská a v Lukách prašnosti, hlukem a zničení povrchu těchto komunikací.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemky v předmětné lokalitě US₁ jsou rozparcelovány přes 1000 m². Stávající pozemky se nemůžou dělit pod hodnotu 1000 m². Předjímaná zástavba nemůže ve většině případů vzniknout na pozemcích menších než je udávaná hodnota pro oddělování pozemků. K tíži zahušťování jde plocha vymezená pro zastavění rodinnými domy na pozemku. Rodinné domy lze zastavět pouze na vymezené ploše „B – bydlení obecné“. K minimální šíři pozemku lze přiřadit plochu ZS – zeleně soukromé a vyhrazené. Pro samotné účely výstavby rodinného domu nicméně tyto plochy užít nelze. I přes určité možnosti přeparcelace není možné přílišně zahustit předmětnou lokalitu US₁. Z vypracované územní studie se předpokládá maximální počet rodinných domů v lokalitě v počtu dvanáct. Předpokládá se počet obyvatel pak 32, při průměrné obložnosti 2,7 (zdroj ČSÚ, Územní studie č. 1 k Územnímu plánu po změně č. 5 z roku 2015).

Námitka č. 32	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 32	Pavčina Váchová	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/38 a st. 840 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182563/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Stávajícím obyvatelům ulice V Lukách a Čejkovská bude významně omezen přímý přístup k lesu. Obě ulice se přirozeně svažují jeho směrem a jsou k tomuto účelu hojně využívány nejen obyvateli těchto ulic, ale i ostatního území. Nová zástavba vůbec nepočítá s prostupností. Územní plán v části řešené Územní studií č. 1 „POD HŘIŠTĚM“ nezohledňuje prostupnost krajiny směrem k lesu a nestanoví veřejnou plochu, která by k tomu účelu mohla někde v území řešeném studií sloužit. Vzhledem k tomu, že současní obyvatelé si mnohdy své parcely zakoupili právě z důvodu blízkosti lesa, je pro ně řešení US₁ naprosto nevhodné. Žádám proto o vymezení veřejného prostranství (pěšiny) v rámci plochy zahrnuté v US₁, která by jim mohla k tomuto účelu v budoucnu sloužit.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Územní plán v dané lokalitě US₁ přejímá vhodné řešení dané lokality v pořízené územní studii č.1 "POD HŘIŠTĚM". Územní studie je neopomenutelným podkladem pro pořízení územního plánu. V územní studii není řešena prostupnost daným územím k lesu. Územní studie řešila stávající dostupnost pozemků a vymezila plochy určené pro rozšíření účelové komunikace tak, aby bylo možné umístění povrchového odtoku z okolních ploch a komunikace. Dále řešila možné úpravy splaškové kanalizace v rámci plochy veřejného prostranství pozemní komunikace. Po nabytí účinnosti nového územního plánu pozbyde platnosti a bude odregistrována z evidence územně plánovacích činností. V návrhu územního plánu je vyznačen koridor propojení kolem potoka Vejborka až k rekreačně využívanému lesu. Koridor propojení není navržen jako návrhová plocha veřejného prostranství ale pouze jako vyznačená prostupnost územím.

Námitka č. 33	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 33	Pavčina Váchová	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/38 a st. 840 v k.ú. Ondřejov u Prahy

č. ev. 182566/2020

z fáze: veřejné projednání

doručeno dne: 7.7.2020

Obsah námítky

Text námítky

Územní studie č. 1 „POD HRŠTĚM“ řeší problém napojení tohoto území na silnici III. Třídy pouze po stávajících účelových komunikacích. Mezi ty patří komunikace 2854/1 v majetku obce, která má naprosto nevhodné parametry a její celkový stav je pro zvýšené množství dopravy absolutně nevhodný. Dále je přístup, potencionálně možný tak jak je uvedeno v US1, ulicemi V Lukách a Čejkovská. Tyto jsou v držení soukromých vlastníků a nemají zpevněný povrch. Stavba a užívání staveb na ploše vymezené v US1 povede zcela jednoznačně k nadměrnému zatížení obyvatel těchto ulic prachem a postupnému zničení jejich povrchu. Žádám proto, aby byla možnost zástavby na území řešeném v US1 podmíněna rozšířením a zpevněním komunikace 2854/1 v celé její délce až k silnici III. Třídy.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námítce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Součástí návrhu územního plánu jsou návrhové plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Podmínkou pro realizaci zástavby v rozvojových plochách je rozšíření přilehlé komunikace parc. č. 2854/1. Územní plán v dané lokalitě US1 vymezuje plochy pro rozšíření veřejného prostranství VP. Přesný návrh na zpevnění komunikace není územním plánem specifikován a je přílišnou podrobností mimo měřítko územního plánu. Při rozšíření komunikace je možné v navazující dokumentaci nastavit podrobnější podmínky zpevnění a navrhnout rozšíření komunikace a to až k silnici III. třídy.

Námítka č. 34	Autor Námítky	Pozemek dotčený námítkou
č. 34	Jan Vácha	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/38 a st. 840 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182567/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námítky

Text námítky

Mezi ulicemi V Lukách a Čejkovská se nachází na pozemku parcelní číslo 2427/1 pravděpodobně nevidovaný vodní tok – občasná vodoteč odvádějící povrchové dešťové vody z okolního území. V US1 „POD HRŠTĚM“ je rámcově řešeno odvodnění tohoto toku pouze na nově budované komunikaci. Není zde uvedeno, kam bude ústít a jak bude dále s touto odtokovou vodou naloženo. Žádám proto, aby bylo v Územním plánu stanoveno, kam bude vodoteč vyvedena a čím pozemek bude tímto ovlivněn. Potencionálně to může ovlivnit i tu velmi malou prostupnost území směrem k přírodě, která by zde po realizaci zástavby, tak jak je současně řešena v návrhu územního plánu v rámci US1, zůstala.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Na pozemku parc.č. 2427/1 se dle územně analytických podkladů nevyskytuje vodní tok, který územní plán přejímá. Technická opatření odvodnění jednotlivých komunikací v takové podrobnosti není předmětem územního plánu. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch jsou řešeny následovně: srážkové vody budou zasakovány na pozemcích komunikací, nebo na veřejných přilehlých pozemcích, pouze bezpečnostní přepady budou odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků; v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků.

Námitka č. 35	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 35	Jan Vácha	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/38 a st. 840 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182571/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Stávajícím obyvatelům ulice V Lukách a Čejkovská bude významně omezen přímý přístup k lesu. Obě ulice se přirozeně svažují jeho směrem a jsou k tomuto účelu hojně využívány nejen obyvateli těchto ulic, ale i ostatního území. Nová zástavba vůbec nepočítá s prostupností. Územní plán v části řešené Územní studií č. 1 „POD HŘIŠTĚM“ nezohledňuje prostupnost krajiny směrem k lesu a nestanoví veřejnou plochu, která by k tomu účelu mohla někde v území řešeném studií sloužit. Vzhledem k tomu, že současní obyvatelé si mnohdy své parcely zakoupili právě z důvodu blízkosti lesa, je pro ně řešení US1 naprosto nevhodné. Žádám proto o vymezení veřejného prostranství (pěšiny) v rámci plochy zahrnuté v US1, která by jim mohla k tomuto účelu v budoucnu sloužit.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Územní plán v dané lokalitě US1 přejímá vhodné řešení dané lokality v pořízené územní studii č.1 "POD HŘIŠTĚM". Územní studie je neopomenutelným podkladem pro pořízení územního plánu. V územní studii není řešena prostupnost daným územím k lesu. Územní studie řešila stávající dostupnost pozemků a vymezila plochy určené pro rozšíření účelové komunikace tak, aby bylo možné umístění povrchového odtoku z okolních ploch a komunikace. Dále řešila možné úpravy splaškové kanalizace v rámci plochy veřejného prostranství pozemní komunikace. Po nabytí účinnosti nového územního plánu pozbyde platnosti a bude odregistrována z evidence územně plánovacích činností. V návrhu územního plánu je vyznačen koridor propojení kolem potoka Vejborka až k rekreačně využívanému lesu. Koridor propojení není navržen jako návrhová plocha veřejného prostranství ale pouze jako vyznačená prostupnost územím.

Námitka č. 36	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 36	Jan Vácha	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/38 a st. 840 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182572/2020	z fáze: veřejné projednání

doručeno dne: 7.7.2020

Obsah námitky

Text námitky

Územní studie č. 1 „POD HŘÍŠTĚM“ řeší problém napojení tohoto území na silnici III. Třídy pouze po stávajících účelových komunikacích. Mezi ty patří komunikace 2854/1 v majetku obce, která má naprosto nevhodné parametry a její celkový stav je pro zvýšené množství dopravy absolutně nevhodný. Dále je přístup, potencionálně možný tak jak je uvedeno v US₁, ulicemi V Lukách a Čejkovská. Tyto jsou v držení soukromých vlastníků a nemají zpevněný povrch. Stavba a užívání staveb na ploše vymezené v US₁ povede zcela jednoznačně k nadměrnému zatížení obyvatel těchto ulic prachem a postupnému zničení jejich povrchu. Žádám proto, aby byla možnost zástavby na území řešeném v US₁ podmíněna rozšířením a zpevněním komunikace 2854/1 v celé její délce až k silnici III. Třídy.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Součástí návrhu územního plánu jsou návrhové plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Podmínkou pro realizaci zástavby v rozvojových plochách je rozšíření přilehlé komunikace parc. č. 2854/1. Územní plán v dané lokalitě US₁ vymezuje plochy pro rozšíření veřejného prostranství VP. Přesný návrh na zpevnění komunikace není územním plánem specifikován a je přílišnou podrobností mimo měřítko územního plánu. Při rozšíření komunikace je možné v navazující dokumentaci nastavit podrobnější podmínky zpevnění a navrhnout rozšíření komunikace a to až k silnici III. třídy.

Námitka č. 37	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 37	Jan Vácha	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/38 a st. 840 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182573/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

V dokumentu „NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT – NÁVRH 05/2020 PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ“ je v kapitole „f 4. Zpřesňující podmínky pro konkrétní rozvojové plochy“ uvedeno: „rozvojová plocha US₁: B, SV – minimální velikost parcely je 850 m² u stávajících oddělených pozemků, pro další dělení platí min. velikost 1000 m².“ Dle výpisu z katastru není žádný ze stávajících oddělených pozemků v této oblasti menší než 1000 m² a proto je tato výjimka zbytečná. Žádám proto její odstranění. Není zde důvod pro nedodržení regulativu 1000 m². Podmínka by mohla vést k hustější zástavbě než v jiných částech řešených v návrhu územního plánu, což je zcela neopodstatněné. Hustší zástavba v této části může vést jednoznačně k vyššímu zatížení současných obyvatel v ulicích Čejkovská a v Lukách prašností, hlukem a zničení povrchu těchto komunikací.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemky v předmětné lokalitě US₁ jsou rozparcelovány přes 1000 m². Stávající pozemky se nemůžou dělit pod hodnotu 1000 m². Předjímaná zástavba nemůže ve většině případů vzniknout na pozemcích menších než je udávaná hodnota pro oddělování pozemků. K tíži zahušťování jde plocha vymezená pro zastavění rodinnými domy na pozemku. Rodinné domy lze zastavět pouze na vymezené ploše „B – bydlení obecné“. K minimální šíři pozemku lze přiřadit plochu ZS – zeleně soukromé a vyhrazené. Pro samotné účely výstavby rodinného domu nicméně tyto plochy užít nelze. I přes určité možnosti přeparcelace není možné přílišně zahustit předmětnou lokalitu US₁. Z vypracované územní studie se předpokládá maximální počet rodinných domů v lokalitě v počtu dvanáct. Předpokládá se počet obyvatel pak 32, při průměrné obložnosti 2,7 (zdroj ČSÚ, Územní studie č. 1 k Územnímu plánu po změně č. 5 z roku 2015).

Námitka č. 38	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 38	Ing. Martin Neumann a Mgr. Eliška Neumannová	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/32 a st. 893 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182575/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Stávajícím obyvatelům ulice V Lukách a Čejkovská bude významně omezen přímý přístup k lesu. Obě ulice se přirozeně svažují jeho směrem a jsou k tomuto účelu hojně využívány nejen obyvateli těchto ulic, ale i ostatního území. Nová zástavba vůbec nepočítá s prostupností. Územní plán v části řešené Územní studií č. 1 „POD HŘIŠTĚM“ nezohledňuje prostupnost krajiny směrem k lesu a nestanoví veřejnou plochu, která by k tomu účelu mohla někde v území řešeném studií sloužit. Vzhledem k tomu, že současní obyvatelé si mnohdy své parcely zakoupili právě z důvodu blízkosti lesa, je pro ně řešení US₁ naprosto nevhodné. Žádám proto o vymezení veřejného prostranství (pěšiny) v rámci plochy zahrnuté v US₁, která by jim mohla k tomuto účelu v budoucnu sloužit.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Územní plán v dané lokalitě US₁ přejímá vhodné řešení dané lokality v pořízené územní studii č.1 "POD HŘIŠTĚM". Územní studie je neopomenutelným podkladem pro pořízení územního plánu. V územní studii není řešena prostupnost daným územím k lesu. Územní studie řešila stávající dostupnost pozemků a vymezila plochy určené pro rozšíření účelové komunikace tak, aby bylo možné umístění povrchového odtoku z okolních ploch a komunikace. Dále řešila možné úpravy splaškové kanalizace v rámci plochy veřejného prostranství pozemní komunikace. Po nabytí účinnosti nového územního plánu pozbyde platnosti a bude odregistrována z evidence územně plánovacích činností. V návrhu územního plánu je vyznačen koridor propojení kolem potoka Vejborka až k rekreačně využívanému lesu. Koridor propojení není navržen jako návrhová plocha veřejného prostranství ale pouze jako vyznačená prostupnost územím.

Námitka č. 39	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 39	Ing. Martin Neumann a Mgr. Eliška Neumannová	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/32 a st. 893 v k.ú. Ondřejov u Prahy

č. ev. 182576/2020

z fáze: veřejné projednání

doručeno dne: 7.7.2020

Obsah námítky

Text námítky

Mezi ulicemi V Lukách a Čejkovská se nachází na pozemku parcelní číslo 2427/1 pravděpodobně neevidovaný vodní tok – občasná vodoteč odvádějící povrchové dešťové vody z okolního území. V US1 „POD HRÍŠTĚM“ je rámcově řešeno odvodnění tohoto toku pouze na nově budované komunikaci. Není zde uvedeno, kam bude ústít a jak bude dále s touto odtokovou vodou naloženo. Žádám proto, aby bylo v Územním plánu stanoveno, kam bude vodoteč vyvedena a čím pozemek bude tímto ovlivněn. Potencionálně to může ovlivnit i tu velmi malou prostupnost území směrem k přírodě, která by zde po realizaci zástavby, tak jak je současně řešena v návrhu územního plánu v rámci US1, zůstala.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Na pozemku parc.č .2427/1 se dle územně analytických podkladů nevyskytuje vodní tok, který územní plán přejímá. Technická opatření odvodnění jednotlivých komunikací v takové podrobnosti není předmětem územního plánu. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch jsou řešeny následovně: srážkové vody budou zasakovány na pozemcích komunikací, nebo na veřejných přilehlých pozemcích, pouze bezpečnostní přepady budou odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků; v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků.

Námítka č. 40	Autor Námítky	Pozemek dotčený námítkou
č. 40	Ing. Martin Neumann a Mgr. Eliška Neumannová	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/32 a st. 893 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182577/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námítky

Text námítky

V dokumentu „NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT – NÁVRH 05/2020 PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ“ je v kapitole „f 4. Zpřesňující podmínky pro konkrétní rozvojové plochy“ uvedeno: „rozvojová plocha US1: B, SV – minimální velikost parcely je 850 m² u stávajících oddělených pozemků, pro další dělení platí min. velikost 1000 m².“ Dle výpisu z katastru není žádný ze stávajících oddělených pozemků v této oblasti menší než 1000 m² a proto je tato výjimka zbytečná. Žádám proto její odstranění. Není zde důvod pro nedodržení regulativu 1000 m². Podmínka by mohla vést k hustější zástavbě než v jiných částech řešených v návrhu územního plánu, což je zcela neopodstatněné. Hustší zástavba v této části může vést jednoznačně k vyššímu zatížení současných obyvatel v ulicích Čejkovská a v Lukách prašností, hlukem a zničení povrchu těchto komunikací.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemky v předmětné lokalitě US₁ jsou rozparcelovány přes 1000 m². Stávající pozemky se nemůžou dělit pod hodnotu 1000 m². Předjímaná zástavba nemůže ve většině případů vzniknout na pozemcích menších než je udávaná hodnota pro oddělování pozemků. K tíži zahušťování jde plocha vymezená pro zastavění rodinnými domy na pozemku. Rodinné domy lze zastavět pouze na vymezené ploše „B – bydlení obecné“. K minimální šíři pozemku lze přiřadit plochu ZS – zeleně soukromé a vyhrazené. Pro samotné účely výstavby rodinného domu nicméně tyto plochy užít nelze. I přes určité možnosti přeparcelace není možné přílišně zahustit předmětnou lokalitu US₁. Z vypracované územní studie se předpokládá maximální počet rodinných domů v lokalitě v počtu dvanáct. Předpokládáný počet obyvatel pak 32, při průměrné obloženosti 2,7 (zdroj ČSÚ, Územní studie č. 1 k Územnímu plánu po změně č. 5 z roku 2015).

Námitka č. 41	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 41	Ing. Martin Neumann a Mgr. Eliška Neumannová	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/32 a st. 893 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182578/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Územní studie č. 1 „POD HŘIŠTĚM“ řeší problém napojení tohoto území na silnici III. Třídy pouze po stávajících účelových komunikacích. Mezi ty patří komunikace 2854/1 v majetku obce, která má naprosto nevhodné parametry a její celkový stav je pro zvýšené množství dopravy absolutně nevhodný. Dále je přístup, potencionálně možný tak jak je uvedeno v US₁, ulicemi V Lukách a Čejkovská. Tyto jsou v držení soukromých vlastníků a nemají zpevněný povrch. Stavba a užívání staveb na ploše vymezené v US₁ povede zcela jednoznačně k nadměrnému zatížení obyvatel těchto ulic prachem a postupnému zničení jejich povrchu. Žádám proto, aby byla možnost zástavby na území řešeném v US₁ podmíněna rozšířením a zpevněním komunikace 2854/1 v celé její délce až k silnici III. třídy.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Součástí návrhu územního plánu jsou návrhové plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Podmínkou pro realizaci zástavby v rozvojových plochách je rozšíření přílehlé komunikace parc. č. 2854/1. Územní plán v dané lokalitě US₁ vymezuje plochy pro rozšíření veřejného prostranství VP. Přesný návrh na zpevnění komunikace není územním plánem specifikován a je přílišnou podrobností mimo měřítko územního plánu. Při rozšíření komunikace je možné v navazující dokumentaci nastavit podrobnější podmínky zpevnění a navrhnout rozšíření komunikace a to až k silnici III. třídy.

Námitka č. 42	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 42	Mgr. Dominika Podhraská a David Podhráský, DiS.	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/40 a st. 855 v k.ú. Ondřejov u Prahy

č. ev. 182584/2020

z fáze: veřejné projednání

doručeno dne: 7.7.2020

Obsah námítky

Text námítky

Územní studie č. 1 „POD HRŠTĚM“ řeší problém napojení tohoto území na silnici III. Třídy pouze po stávajících účelových komunikacích. Mezi ty patří komunikace 2854/1 v majetku obce, která má naprosto nevhodné parametry a její celkový stav je pro zvýšené množství dopravy absolutně nevhodný. Dále je přístup, potencionálně možný tak jak je uvedeno v US1, ulicemi V Lukách a Čejkovská. Tyto jsou v držení soukromých vlastníků a nemají zpevněný povrch. Stavba a užívání staveb na ploše vymezené v US1 povede zcela jednoznačně k nadměrnému zatížení obyvatel těchto ulic prachem a postupnému zničení jejich povrchu. Žádám proto, aby byla možnost zástavby na území řešeném v US1 podmíněna rozšířením a zpevněním komunikace 2854/1 v celé její délce až k silnici III. Třídy.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námítce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Součástí návrhu územního plánu jsou návrhové plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Podmínkou pro realizaci zástavby v rozvojových plochách je rozšíření přilehlé komunikace parc. č. 2854/1. Územní plán v dané lokalitě US1 vymezuje plochy pro rozšíření veřejného prostranství VP. Přesný návrh na zpevnění komunikace není územním plánem specifikován a je přílišnou podrobností mimo měřítko územního plánu. Při rozšíření komunikace je možné v navazující dokumentaci nastavit podrobnější podmínky zpevnění a navrhnout rozšíření komunikace a to až k silnici III. třídy.

Námítka č. 43	Autor Námítky	Pozemek dotčený námítkou
č. 43	Mgr. Dominika Podhraská a David Podhráský, DiS.	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/40 a st. 855 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182587/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námítky

Text námítky

V dokumentu „NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT – NÁVRH 05/2020 PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ“ je v kapitole „f 4. Zpřesňující podmínky pro konkrétní rozvojové plochy“ uvedeno: „rozvojová plocha US1: B, SV – minimální velikost parcely je 850 m² u stávajících oddělených pozemků, pro další dělení platí min. velikost 1000 m².“ Dle výpisu z katastru není žádný ze stávajících oddělených pozemků v této oblasti menší než 1000 m² a proto je tato výjimka zbytečná. Žádám proto její odstranění. Není zde důvod pro nedodržení regulativu 1000 m². Podmínka by mohla vést k hustější zástavbě než v jiných částech řešených v návrhu územního plánu, což je zcela neopodstatněné. Hustší zástavba v této části může vést jednoznačně k vyššímu zatížení současných obyvatel v ulicích Čejkovská a v Lukách prašností, hlukem a zničení povrchu těchto komunikací.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námítce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Pozemky v předmětné lokalitě US₁ jsou rozparcelovány přes 1000 m². Stávající pozemky se nemůžou dělit pod hodnotu 1000 m². Předjímaná zástavba nemůže ve většině případů vzniknout na pozemcích menších než je udávaná hodnota pro oddělování pozemků. K tíži zahušťování jde plocha vymezená pro zastavění rodinnými domy na pozemku. Rodinné domy lze zastavět pouze na vymezené ploše „B – bydlení obecné“. K minimální šíři pozemku lze přiřadit plochu ZS – zeleně soukromé a vyhrazené. Pro samotné účely výstavby rodinného domu nicméně tyto plochy užít nelze. I přes určité možnosti přeparcelace není možné přílišně zahustit předmětnou lokalitu US₁. Z vypracované územní studie se předpokládá maximální počet rodinných domů v lokalitě v počtu dvanáct. Předpokládáný počet obyvatel pak 32, při průměrné obložnosti 2,7 (zdroj ČSÚ, Územní studie č. 1 k Územnímu plánu po změně č. 5 z roku 2015).

Námitka č. 44	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 44	Mgr. Dominika Podhraská a David Podhráský, DiS.	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/40 a st. 855 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182588/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Mezi ulicemi V Lukách a Čejkovská se nachází na pozemku parcelní číslo 2427/1 pravděpodobně neevidovaný vodní tok – občasná vodoteč odvádějící povrchové dešťové vody z okolního území. V US₁ „POD HRÍŠTĚM“ je rámcově řešeno odvodnění tohoto toku pouze na nově budované komunikaci. Není zde uvedeno, kam bude ústít a jak bude dále s touto odtokovou vodou naloženo. Žádám proto, aby bylo v Územním plánu stanoveno, kam bude vodoteč vyvedena a čím pozemek bude tímto ovlivněn. Potencionálně to může ovlivnit i tu velmi malou prostupnost území směrem k přírodě, která by zde po realizaci zástavby, tak jak je současně řešena v návrhu územního plánu v rámci US₁, zůstala.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Na pozemku parc.č. 2427/1 se dle územně analytických podkladů nevyskytuje vodní tok, který územní plán přejímá. Technická opatření odvodnění jednotlivých komunikací v takové podrobnosti není předmětem územního plánu. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch jsou řešeny následovně: srážkové vody budou zasakovány na pozemcích komunikací, nebo na veřejných přilehlých pozemcích, pouze bezpečnostní přepady budou odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků; v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků.

Námitka č. 45	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 45	Mgr. Dominika Podhraská a David Podhráský, DiS.	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/40 a st. 855 v k.ú. Ondřejov u Prahy

č. ev. 182589/2020

z fáze: veřejné projednání

doručeno dne: 7.7.2020

Obsah námítky

Text námítky

Stávajícím obyvatelům ulice V Lukách a Čejkovská bude významně omezen přímý přístup k lesu. Obě ulice se přirozeně svažují jeho směrem a jsou k tomuto účelu hojně využívány nejen obyvateli těchto ulic, ale i ostatního území. Nová zástavba vůbec nepočítá s prostupností. Územní plán v části řešené Územní studií č. 1 „POD HŘIŠTĚM“ nezohledňuje prostupnost krajiny směrem k lesu a nestanoví veřejnou plochu, která by k tomu účelu mohla někde v území řešeném studií sloužit. Vzhledem k tomu, že současní obyvatelé si mnohdy své parcely zakoupili právě z důvodu blízkosti lesa, je pro ně řešení US₁ naprosto nevhodné. Žádám proto o vymezení veřejného prostranství (pěšiny) v rámci plochy zahrnuté v US₁, která by jim mohla k tomuto účelu v budoucnu sloužit.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námítce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Územní plán v dané lokalitě US₁ přejímá vhodné řešení dané lokality v pořízené územní studii č.1 "POD HŘIŠTĚM". Územní studie je neopomenutelným podkladem pro pořízení územního plánu. V územní studii není řešena prostupnost daným územím k lesu. Územní studie řešila stávající dostupnost pozemků a vymezila plochy určené pro rozšíření účelové komunikace tak, aby bylo možné umístění povrchového odtoku z okolních ploch a komunikace. Dále řešila možné úpravy splaškové kanalizace v rámci plochy veřejného prostranství pozemní komunikace. Po nabytí účinnosti nového územního plánu pozbyde platnosti a bude odregistrována z evidence územně plánovacích činností. V návrhu územního plánu je vyznačen koridor propojení kolem potoka Vejborka až k rekreačně využívanému lesu. Koridor propojení není navržen jako návrhová plocha veřejného prostranství ale pouze jako vyznačená prostupnost územím.

Námítka č. 46	Autor Námítky	Pozemek dotčený námítkou
č. 46	Jana Kreslová, V Lukách 424, 25165 Ondřejov	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/30 a st. 873 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182590/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námítky

Text námítky

Stávajícím obyvatelům ulice V Lukách a Čejkovská bude významně omezen přímý přístup k lesu. Obě ulice se přirozeně svažují jeho směrem a jsou k tomuto účelu hojně využívány nejen obyvateli těchto ulic, ale i ostatního území. Nová zástavba vůbec nepočítá s prostupností. Územní plán v části řešené Územní studií č. 1 „POD HŘIŠTĚM“ nezohledňuje prostupnost krajiny směrem k lesu a nestanoví veřejnou plochu, která by k tomu účelu mohla někde v území řešeném studií sloužit. Vzhledem k tomu, že současní obyvatelé si mnohdy své parcely zakoupili právě z důvodu blízkosti lesa, je pro ně řešení US₁ naprosto nevhodné. Žádám proto o vymezení veřejného prostranství (pěšiny) v rámci plochy zahrnuté v US₁, která by jim mohla k tomuto účelu v budoucnu sloužit.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Územní plán v dané lokalitě US₁ přejímá vhodné řešení dané lokality v pořízené územní studii č.1 "POD HŘIŠTĚM". Územní studie je neopomenutelným podkladem pro pořízení územního plánu. V územní studii není řešena prostupnost daným územím k lesu. Územní studie řešila stávající dostupnost pozemků a vymezila plochy určené pro rozšíření účelové komunikace tak, aby bylo možné umístění povrchového odtoku z okolních ploch a komunikace. Dále řešila možné úpravy splaškové kanalizace v rámci plochy veřejného prostranství pozemní komunikace. Po nabytí účinnosti nového územního plánu pozbyde platnosti a bude odregistrována z evidence územně plánovacích činností. V návrhu územního plánu je vyznačen koridor propojení kolem potoka Vejborka až k rekreačně využívanému lesu. Koridor propojení není navržen jako návrhová plocha veřejného prostranství ale pouze jako vyznačená prostupnost územím.

Námitka č. 47	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 47	Jana Kreslová, V Lukách 424, 25165 Ondřejov	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/30 a st. 873 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182592/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Územní studie č. 1 „POD HŘIŠTĚM“ řeší problém napojení tohoto území na silnici III. Třídy pouze po stávajících účelových komunikacích. Mezi ty patří komunikace 2854/1 v majetku obce, která má naprosto nevhodné parametry a její celkový stav je pro zvýšené množství dopravy absolutně nevhodný. Dále je přístup, potencionálně možný tak jak je uvedeno v US₁, ulicemi V Lukách a Čejkovská. Tyto jsou v držení soukromých vlastníků a nemají zpevněný povrch. Stavba a užívání staveb na ploše vymezené v US₁ povede zcela jednoznačně k nadměrnému zatížení obyvatel těchto ulic prachem a postupnému zničení jejich povrchu. Žádám proto, aby byla možnost zástavby na území řešeném v US₁ podmíněna rozšířením a zpevněním komunikace 2854/1 v celé její délce až k silnici III. Třídy.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Součástí návrhu územního plánu jsou návrhové plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Podmínkou pro realizaci zástavby v rozvojových plochách je rozšíření přílehlé komunikace parc. č. 2854/1. Územní plán v dané lokalitě US₁ vymezuje plochy pro rozšíření veřejného prostranství VP. Přesný návrh na zpevnění komunikace není územním plánem specifikován a je přílišnou podrobností mimo měřítko územního plánu. Při rozšíření komunikace je možné v navazující dokumentaci nastavit podrobnější podmínky zpevnění a navrhnout rozšíření komunikace a to až k silnici III. třídy.

Námitka č. 48	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 48	Jana Kreslová, V Lukách 424, 25165 Ondřejov	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/30 a st. 873 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182596/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

V dokumentu „NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT – NÁVRH 05/2020 PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ“ je v kapitole „f 4. Zpřesňující podmínky pro konkrétní rozvojové plochy“ uvedeno: „rozvojová plocha US1: B, SV – minimální velikost parcely je 850 m² u stávajících oddělených pozemků, pro další dělení platí min. velikost 1000 m².“ Dle výpisu z katastru není žádný ze stávajících oddělených pozemků v této oblasti menší než 1000 m² a proto je tato výjimka zbytečná. Žádám proto její odstranění. Není zde důvod pro nedodržení regulativu 1000 m². Podmínka by mohla vést k hustější zástavbě než v jiných částech řešených v návrhu územního plánu, což je zcela neopodstatněné. Hustší zástavba v této části může vést jednoznačně k vyššímu zatížení současných obyvatel v ulicích Čejkovská a v Lukách prašnosti, hlukem a zničení povrchu těchto komunikací.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Pozemky v předmětné lokalitě US₁ jsou rozparcelovány přes 1000 m². Stávající pozemky se nemůžou dělit pod hodnotu 1000 m². Předjímaná zástavba nemůže ve většině případů vzniknout na pozemcích menších než je udávaná hodnota pro oddělování pozemků. K tíži zahušťování jde plocha vymezená pro zastavění rodinnými domy na pozemku. Rodinné domy lze zastavět pouze na vymezené ploše „B – bydlení obecné“. K minimální šíři pozemku lze přiřadit plochu ZS – zeleně soukromé a vyhrazené. Pro samotné účely výstavby rodinného domu nicméně tyto plochy užít nelze. I přes určité možnosti přeparcelace není možné přílišně zahustit předmětnou lokalitu US₁. Z vypracované územní studie se předpokládá maximální počet rodinných domů v lokalitě v počtu dvanáct. Předpokládány počet obyvatel pak 32, při průměrné obloženosti 2,7 (zdroj ČSÚ, Územní studie č. 1 k Územnímu plánu po změně č. 5 z roku 2015).

Námitka č. 49	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 49	Jana Kreslová, V Lukách 424, 25165 Ondřejov	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/30 a st. 873 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182597/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Mezi ulicemi V Lukách a Čejkovská se nachází na pozemku parcelní číslo 2427/1 pravděpodobně neevidovaný vodní tok – občasná vodoteč odvádějící povrchové dešťové vody z okolního území. V US₁ „POD HŘÍŠTĚM“ je rámcově řešeno odvodnění tohoto toku pouze na nově budované komunikaci. Není zde uvedeno, kam bude ústít a jak bude dále s touto odtokovou vodou naloženo. Žádám proto, aby bylo v Územním plánu stanoveno, kam bude vodoteč vyvedena a čím pozemek bude tímto ovlivněn. Potencionálně to může ovlivnit i tu velmi malou prostupnost území směrem k přírodě, která by zde po realizaci zástavby, tak jak je současně řešena v návrhu územního plánu v rámci US₁, zůstala.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Na pozemku parc.č .2427/1 se dle územně analytických podkladů nevyskytuje vodní tok, který územní plán přejímá. Technická opatření odvodnění jednotlivých komunikací v takové podrobnosti není předmětem územního plánu. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch jsou řešeny následovně: srážkové vody budou zasakovány na pozemcích komunikací, nebo na veřejných přilehlých pozemcích, pouze bezpečnostní přepady budou odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků; v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků.

Námitka č. 50	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 50	David Kresl , V Lukách 424, 25165 Ondřejov	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/30 a st. 873 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182602/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Stávajícím obyvatelům ulice V Lukách a Čejkovská bude významně omezen přímý přístup k lesu. Obě ulice se přirozeně svažují jeho směrem a jsou k tomuto účelu hojně využívány nejen obyvateli těchto ulic, ale i ostatního území. Nová zástavba vůbec nepočítá s prostupností. Územní plán v části řešené Územní studií č. 1 „POD HŘÍŠTĚM“ nezohledňuje prostupnost krajiny směrem k lesu a nestanoví veřejnou plochu, která by k tomu účelu mohla někde v území řešeném studií sloužit. Vzhledem k tomu, že současní obyvatelé si mnohdy své parcely zakoupili právě z důvodu blízkosti lesa, je pro ně řešení US₁ naprosto nevhodné. Žádám proto o vymezení veřejného prostranství (pěšiny) v rámci plochy zahrnuté v US₁, která by jim mohla k tomuto účelu v budoucnu sloužit.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Územní plán v dané lokalitě US₁ přejímá vhodné řešení dané lokality v pořizované územní studii č.1 "POD HŘÍŠTĚM". Územní studie je neopomenutelným podkladem pro pořizování územního plánu. V územní studii není řešena prostupnost daným územím k lesu. Územní studie řešila stávající dostupnost pozemků a vymezila plochy určené pro rozšíření účelové komunikace tak, aby bylo možné umístění povrchového odtoku z okolních ploch a komunikace.

Dále řešila možné úpravy splaškové kanalizace v rámci plochy veřejného prostranství pozemní komunikace. Po nabytí účinnosti nového územního plánu pozbyde platnosti a bude odregistrována z evidence územně plánovacích činností. V návrhu územního plánu je vyznačen koridor propojení kolem potoka Vejborka až k rekreačně využívanému lesu. Koridor propojení není navržen jako návrhová plocha veřejného prostranství ale pouze jako vyznačená prostupnost územím.

Námitka č. 51	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 51	David Kresl , V Lukách 424, 25165 Ondřejov	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/30 a st. 873 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182603/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Územní studie č. 1 „POD HŘIŠTĚM“ řeší problém napojení tohoto území na silnici III. Třídy pouze po stávajících účelových komunikacích. Mezi ty patří komunikace 2854/1 v majetku obce, která má naprosto nevhodné parametry a její celkový stav je pro zvýšené množství dopravy absolutně nevhodný. Dále je přístup, potencionálně možný tak jak je uvedeno v US₁, ulicemi V Lukách a Čejkovská. Tyto jsou v držení soukromých vlastníků a nemají zpevněný povrch. Stavba a užívání staveb na ploše vymezené v US₁ povede zcela jednoznačně k nadměrnému zatížení obyvatel těchto ulic prachem a postupnému zničení jejich povrchu. Žádám proto, aby byla možnost zástavby na území řešeném v US₁ podmíněna rozšířením a zpevněním komunikace 2854/1 v celé její délce až k silnici III. Třídy.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Součástí návrhu územního plánu jsou návrhové plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Podmínkou pro realizaci zástavby v rozvojových plochách je rozšíření přílehlé komunikace parc. č. 2854/1. Územní plán v dané lokalitě US₁ vymezuje plochy pro rozšíření veřejného prostranství VP. Přesný návrh na zpevnění komunikace není územním plánem specifikován a je přílišnou podrobností mimo měřítko územního plánu. Při rozšíření komunikace je možné v navazující dokumentaci nastavit podrobnější podmínky zpevnění a navrhnout rozšíření komunikace a to až k silnici III. třídy.

Námitka č. 52	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 52	David Kresl , V Lukách 424, 25165 Ondřejov	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/30 a st. 873 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182604/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

V dokumentu „NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT – NÁVRH 05/2020 PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ“ je v kapitole „f 4. Zpřesňující podmínky pro konkrétní rozvojové plochy“ uvedeno: „rozvojová plocha US1: B, SV – minimální velikost parcely je 850 m2 u stávajících oddělených pozemků, pro další dělení platí min. velikost 1000 m2.“ Dle výpisu z katastru není žádný ze stávajících oddělených pozemků v této oblasti menší než 1000 m2 a proto je tato výjimka zbytečná. Žádám proto její odstranění. Není zde důvod pro nedodržení regulativu 1000 m2. Podmínka by mohla vést k hustější zástavbě než v jiných částech řešených v návrhu územního plánu, což je zcela neopodstatněné. Hustší zástavba v této části může vést jednoznačně k vyššímu zatížení současných obyvatel v ulicích Čejkovská a v Lukách prašnosti, hlukem a zničení povrchu těchto komunikací.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Pozemky v předmětné lokalitě US1 jsou rozparcelovány přes 1000 m2. Stávající pozemky se nemůžou dělit pod hodnotu 1000 m2. Předjímaná zástavba nemůže ve většině případů vzniknout na pozemcích menších než je udávaná hodnota pro oddělování pozemků. K tíži zahušťování jde plocha vymezená pro zastavení rodinnými domy na pozemku. Rodinné domy lze zastavět pouze na vymezené ploše „B – bydlení obecné“. K minimální šíři pozemku lze přiřadit plochu ZS – zeleně soukromé a vyhrazené. Pro samotné účely výstavby rodinného domu nicméně tyto plochy užít nelze. I přes určité možnosti přeparcelace není možné přílišně zahustit předmětnou lokalitu US1. Z vypracované územní studie se předpokládá maximální počet rodinných domů v lokalitě v počtu dvanáct. Předpokládány počet obyvatel pak 32, při průměrné obloženosti 2,7 (zdroj ČSÚ, Územní studie č. 1 k Územnímu plánu po změně č. 5 z roku 2015).

Námitka č. 53	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 53	David Kresl , V Lukách 424, 25165 Ondřejov	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/30 a st. 873 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182605/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Mezi ulicemi V Lukách a Čejkovská se nachází na pozemku parcelní číslo 2427/1 pravděpodobně nevidovaný vodní tok – občasná vodoteč odvádějící povrchové dešťové vody z okolního území. V US1 „POD HRÍŠTĚM“ je rámcově řešeno odvodnění tohoto toku pouze na nově budované komunikaci. Není zde uvedeno, kam bude ústít a jak bude dále s touto odtokovou vodou naloženo. Žádám proto, aby bylo v Územním plánu stanoveno, kam bude vodoteč vyvedena a čím pozemek bude tímto ovlivněn. Potencionálně to může ovlivnit i tu velmi malou prostupnost území směrem k přírodě, která by zde po realizaci zástavby, tak jak je současně řešena v návrhu územního plánu v rámci US1, zůstala.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Na pozemku parc. č. 2427/1 se dle územně analytických podkladů nevyskytuje vodní tok, který územní plán přejímá. Technická opatření odvodnění jednotlivých komunikací v takové podrobnosti není předmětem územního plánu. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch jsou řešeny následovně: srážkové vody budou zasakovány na pozemcích komunikací, nebo na veřejných přilehlých pozemcích, pouze bezpečnostní přepady budou odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků; v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků.

Námitka č. 54	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 54	MgA. Lukáš Motka, V Lukách 432, 25165 Ondřejov	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/42 a st. 893 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182609/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

V dokumentu „NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT – NÁVRH 05/2020 PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ“ je v kapitole „f 4. Zpřesňující podmínky pro konkrétní rozvojové plochy“ uvedeno: „rozvojová plocha US1: B, SV – minimální velikost parcely je 850 m² u stávajících oddělených pozemků, pro další dělení platí min. velikost 1000 m².“ Dle výpisu z katastru není žádný ze stávajících oddělených pozemků v této oblasti menší než 1000 m² a proto je tato výjimka zbytečná. Žádám proto její odstranění. Není zde důvod pro nedodržení regulativu 1000 m². Podmínka by mohla vést k hustější zástavbě než v jiných částech řešených v návrhu územního plánu, což je zcela neopodstatněné. Hustší zástavba v této části může vést jednoznačně k vyššímu zatížení současných obyvatel v ulicích Čejkovská a v Lukách prašnosti, hlukem a zničení povrchu těchto komunikací.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Pozemky v předmětné lokalitě US1 jsou rozparcelovány přes 1000 m². Stávající pozemky se nemůžou dělit pod hodnotu 1000 m². Předjímaná zástavba nemůže ve většině případů vzniknout na pozemcích menších než je udávaná hodnota pro oddělování pozemků. K tíži zahušťování jde plocha vymezená pro zastavění rodinnými domy na pozemku. Rodinné domy lze zastavět pouze na vymezené ploše „B – bydlení obecné“. K minimální šíři pozemku lze přiřadit plochu ZS – zeleně soukromé a vyhrazené. Pro samotné účely výstavby rodinného domu nicméně tyto plochy užít nelze. I přes určité možnosti přeparcelace není možné přílišně zahustit předmětnou lokalitu US1. Z vypracované územní studie se předpokládá maximální počet rodinných domů v lokalitě v počtu dvanáct. Předpokládáný počet obyvatel pak 32, při průměrné obložnosti 2,7 (zdroj ČSÚ, Územní studie č. 1 k Územnímu plánu po změně č. 5 z roku 2015).

Námitka č. 55	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 55	MgA. Lukáš Motka, V Lukách 432, 25165 Ondřejov	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/42 a st. 893 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182611/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námítky

Text námítky

Územní studie č. 1 „POD HŘIŠTĚM“ řeší problém napojení tohoto území na silnici III. Třídy pouze po stávajících účelových komunikacích. Mezi ty patří komunikace 2854/1 v majetku obce, která má naprosto nevhodné parametry a její celkový stav je pro zvýšené množství dopravy absolutně nevhodný. Dále je přístup, potencionálně možný tak jak je uvedeno v US₁, ulicemi V Lukách a Čejkovská. Tyto jsou v držení soukromých vlastníků a nemají zpevněný povrch. Stavba a užívání staveb na ploše vymezené v US₁ povede zcela jednoznačně k nadměrnému zatížení obyvatel těchto ulic prachem a postupnému zničení jejich povrchu. Žádám proto, aby byla možnost zástavby na území řešeném v US₁ podmíněna rozšířením a zpevněním komunikace 2854/1 v celé její délce až k silnici III. třídy.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námítce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Součástí návrhu územního plánu jsou návrhové plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Podmínkou pro realizaci zástavby v rozvojových plochách je rozšíření přílehlé komunikace parc. č. 2854/1. Územní plán v dané lokalitě US₁ vymezuje plochy pro rozšíření veřejného prostranství VP. Přesný návrh na zpevnění komunikace není územním plánem specifikován a je přílišnou podrobností mimo měřítko územního plánu. Při rozšíření komunikace je možné v navazující dokumentaci nastavit podrobnější podmínky zpevnění a navrhnout rozšíření komunikace a to až k silnici III. třídy.

Námítka č. 56	Autor Námítky	Pozemek dotčený námítkou
č. 56	MgA. Lukáš Motka, V Lukách 432, 25165 Ondřejov	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/42 a st. 893 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182613/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námítky

Text námítky

Stávajícím obyvatelům ulice V Lukách a Čejkovská bude významně omezen přímý přístup k lesu. Obě ulice se přirozeně svažují jeho směrem a jsou k tomuto účelu hojně využívány nejen obyvateli těchto ulic, ale i ostatního území. Nová zástavba vůbec nepočítá s prostupností. Územní plán v části řešené Územní studií č. 1 „POD HŘIŠTĚM“ nezohledňuje prostupnost krajiny směrem k lesu a nestanoví veřejnou plochu, která by k tomu účelu mohla někde v území řešeném studií sloužit. Vzhledem k tomu, že současní obyvatelé si mnohdy své parcely zakoupili právě z důvodu blízkosti lesa, je pro ně řešení US₁ naprosto nevhodné. Žádám proto o vymezení veřejného prostranství (pěšiny) v rámci plochy zahrnuté v US₁, která by jim mohla k tomuto účelu v budoucnu sloužit.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námítce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Územní plán v dané lokalitě US₁ přejímá vhodné řešení dané lokality v pořízené územní studii č.1 "POD HRŠTĚM". Územní studie je neopomenutelným podkladem pro pořízení územního plánu. V územní studii není řešena prostupnost daným územím k lesu. Územní studie řešila stávající dostupnost pozemků a vymezila plochy určené pro rozšíření účelové komunikace tak, aby bylo možné umístění povrchového odtoku z okolních ploch a komunikace. Dále řešila možné úpravy splaškové kanalizace v rámci plochy veřejného prostranství pozemní komunikace. Po nabytí účinnosti nového územního plánu pozbyde platnosti a bude odregistrována z evidence územně plánovacích činností. V návrhu územního plánu je vyznačen koridor propojení kolem potoka Vejborka až k rekreačně využívanému lesu. Koridor propojení není navržen jako návrhová plocha veřejného prostranství ale pouze jako vyznačená prostupnost územím.

Námitka č. 57	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 57	MgA. Lukáš Motka, V Lukách 432, 25165 Ondřejov	Parc. č. 2431, 2433/49, 2433/44, 2433/42 a st. 893 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	182614/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Mezi ulicemi V Lukách a Čejkovská se nachází na pozemku parcelní číslo 2427/1 pravděpodobně nevidovaný vodní tok – občasná vodoteč odvádějící povrchové dešťové vody z okolního území. V US₁ „POD HRŠTĚM“ je rámcově řešeno odvodnění tohoto toku pouze na nově budované komunikaci. Není zde uvedeno, kam bude ústít a jak bude dále s touto odtokovou vodou naloženo. Žádám proto, aby bylo v Územním plánu stanoveno, kam bude vodoteč vyvedena a čím pozemek bude tímto ovlivněn. Potencionálně to může ovlivnit i tu velmi malou prostupnost území směrem k přírodě, která by zde po realizaci zástavby, tak jak je současně řešena v návrhu územního plánu v rámci US₁, zůstala.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Na pozemku parc.č. 2427/1 se dle územně analytických podkladů nevyskytuje vodní tok, který územní plán přejímá. Technická opatření odvodnění jednotlivých komunikací v takové podrobnosti není předmětem územního plánu. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch jsou řešeny následovně: srážkové vody budou zasakovány na pozemcích komunikací, nebo na veřejných přilehlých pozemcích, pouze bezpečnostní přepady budou odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků; v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků.

Námitka č. 58	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 58	Ing. Josef Šimůnek, , náměstí Míru 1356/8, 12000 Praha	Parc. č. 2049/23, 2049/24, 2051/1, 2052/1 a 2054/11 v k.ú. Turkovice u Ondřejova
č. ev.	182620/2020	z fáze: veřejné projednání

doručeno dne: 7.7.2020

Obsah námitky

Text námitky

Námitka č. 1

Nesouhlasím s vymezením celého pozemku p.č. 2049/23 a části pozemků p.č. 2049/24 a p.č. 2051/1 pro účely dopravní infrastruktury (DS).

Pozemky p.č. 2049/23 a p.č. 2049/24 (a p.č. 2049/25) vznikly oddělením z historického pozemku 2051, vedeného v katastru nemovitostí ve zjednodušené evidenci a v minulosti sloužícího k zemědělské produkci. Toto řešení vzniklo jako „návrh“ z iniciativy majitele. Pozemek p.č. 2049/23 vždy zůstal zemědělským pozemkem, nikdy se nestal komunikací ani funkci komunikace neplnil. Pozemky dotčené navrhovaným řešením ÚP jsou již ve stávajícím stavu zatíženy několika regulativy, zejména vedením VN a jeho ochrannými pásmy, a další zátěž může vést k výraznému zhoršení podmínek pro návrh řešení dotčených pozemků jako celku, ve svém důsledku k jejich významnému znehodnocení.

Návrh řešení:

Vymezit DS v nezbytně nutném rozsahu (= co nejužší), také s využitím pozemku p.č. 2049/25, ve prospěch jehož majitele (v návaznosti na pozemek 2054/6 z hlediska přístupu a využití) by navržená DS bezpochyby také sloužila (také viz. Námitka – 2).

Námitka č. 2

Nesouhlasím s rozšířením dopravní infrastruktury (DS) na jižní hranici pozemku p.č. 2051/1.

Jižní hranice pozemku p.č. 2051/1 přiléhá k pozemku p.č. 2220, který je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha/ silnice. Pozemek p.č. 2220 je hraničním pozemkem katastrálního území 711284 Turkovice u Ondřejova a přiléhá k p.č. 1351 katastrálního území 662186 Lensedly. Pozemek p.č. 1351 je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha/ ostatní komunikace. Způsob využití obou pozemků (p.č. 2220 a p.č. 1351) je, dle katastru nemovitostí, jako komunikace. Vymezením komunikace dle předloženého ÚP v celé šíři především na soukromém pozemku dojde k významnému a zbytečnému znehodnocení tohoto pozemku. Podobný návrh není uplatněn vůči pozemku p.č. 2049/25 (navržen jako ZS), přestože je součástí TU4.

Návrh řešení:

Pokud existují nezpochybnitelné důvody pro rozšíření komunikace (p.č. 2220 a p.č. 1351), navrhuji provést úpravu její šířky na nezbytnou míru od jižní hranice stávající komunikace na p.č. 1351 k.ú. Lensedly.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Námitce se vyhovuje. Pozemky dotčené návrhem se vymezují v plném rozsahu v plochách „B – bydlení obecné“. Plocha zahrnuje hlavní využití bydlení v rodinných domech s možnostmi přípustného využití pro pozemní komunikaci. V souvislé ploše B – bydlení není pevně navržena trasa pro komunikaci. Dle možností přípustných využití je možné zvolit navrhované řešení v navazující podrobnější projektové dokumentaci pro infrastrukturu.

Námitka č. 59	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 59	Květuše Zandtová, Přátelství 878/52, 10400 Praha	Parc. č. 1900/17 v k.ú. Turkovice u Ondřejova

č. ev. 182622/2020

z fáze: veřejné projednání

doručeno dne: 7.7.2020

Obsah námítky

Text námítky

Žádám tímto o změnu v územním plánu. Pozemek je částí zahrada a zbytek travnatý porost – pole. Prosím o změnu na stavební parcelu z důvodu stavby rodinného domu dále od silnice.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Plocha nebyla navržena k zastavění v předešlém územním plánu ani po jeho změnách. Pozemek parc. č. 1900/17 se v platném územním plánu nachází v nezastavitelném území v ploše „pole“. V předloženém návrhu Územního plánu Ondřejov je pozemek vymezen v ploše ZS (plochy zeleně soukromé a vyhrazené) v zastavitelné lokalitě TU2 určené k dostavbě volné plochy navazující na přilehlé zastavěné území. Pozemek nelze plnohodnotně použít pro umístění stavby. V ploše TU 2 jsou vymezené plochy ZS – zeleně soukromé a vyhrazené, vymezeny jako doplňkové plochy k ploše bydlení v dané lokalitě zastavitelné plochy TU 2. Plocha pozemku nebude určena pro umístění staveb z důvodu ochrany nezastavitelného území a ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek je z části (415 m² z 852 m²) začleněn do vyšší ochrany zemědělského půdního fondu. Předmětnou 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. V daném případě nelze prokázat převažující veřejný zájem na vymezení dalších ploch pro zástavbu. V obecném případě nelze nad rámec prokázat potřebu dalších vymezení zastavitelných ploch pro umístění staveb stanoveným současně platným územním plánem. Zmíněný pozemek je vyhodnocen jako nepotřebný k doplnění dalších zastavitelných ploch pro výstavbu k bydlení na zemědělské ploše. Z hlediska je organizace návaznosti ke krajíně je racionální ponechat stávající využití daného pozemku jako nestavební směřující k šetrnému zachování odstupu od volné krajiny. V souladu s touto prioritou Krajský úřad Středočeského kraje v rámci pořizování územního plánu množství nově navrhovaných ploch v územním plánu Ondřejov považoval jako neopodstatněné a upozorňoval na jejich snížení.

Námítka č. 60	Autor Námítky	Pozemek dotčený námítkou
č. 60	Miloslav Chýle, Vlastimil Chýle, Miloslava Eliášová, Simona Kurelová	Parc. č. 1487/35 v k.ú. Třemblat
č. ev.	182628/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námítky

Text námítky

Změna územního plánu navrhuje vyjmutí pozemku p.č. 1487/35 k.ú. Třemblat z plochy určené pro výstavbu. Dále viz. příloha

Změnou určení pozemku dojde k zásadnímu zásahu do našich práv a plánů. Dále viz příloha.

Podáváme námítku proti návrhu územního plánu obce Třemblat. V návrhu územního plánu je pozemek p.č. 1487/35 v k.ú. Třemblat vyjmut z plochy určené pro zastavění a je nově určen jako plocha nezastavitelná. Uvedený pozemek je ve společném vlastnictví.

V platném územním plánu není zastavění pozemku vázáno žádnou podmínkou na zřízení příjezdové komunikace, nebo časovým omezením pro zahájení stavby. Uvedený pozemek je přístupný po cestě na pozemku 1487/38, k.ú. Třemblat. To je potvrzeno vyjádřením starosty obce Ondřejov ze dne 19.10.2017. Dopis přikládáme v příloze.

Vlastníci mají v úmyslu využít pozemek pro stavbu rodinného domu. Tuto skutečnost dokládáme žádostí o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí a žádostí o ÚS k provedení záměru stavby oplocení na tomto pozemku.

Změna určení funkce pozemku ze stavebního na nestavební je zásadním zásahem do našich práv a plánů. V neposlední řadě nám bude způsobena majetková újma. V současnosti je optimální hodnota pozemku stanovena ve výši 2 972 277,- Kč. Tržní posouzení nemovitosti přikládáme v příloze. V případě změny určení pozemku budeme nuceni využít ustanovení § 102 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů:

Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

Vzhledem k výše uvedenému uplatňujeme námitku proti návrhu územního plánu obce Třemblat a žádáme o ponechání pozemku p.č. 1487/35 v k.ú. Třemblat jako plochu určenou pro zástavbu.

Přílohy: Dopis obce Ondřejov ze dne 19.10.2017 Žádost o připojení el. ektrického zařízení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí Žádost o ÚS ze dne 11.10.2017 Tržní posouzení nemovitosti Situační plán (vymezení území dotčeného námitkou)

Odůvodnění:

Změnou určení pozemku dojde k zásadnímu zásahu do našich práv a plánů. Dále viz příloha.

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Územní plánování zajišťuje ochranu nezastaveného území. Pozemky nebudou začleněny do zastavitelné plochy z důvodu ochrany nezastavitelného území a ochrany zemědělského půdního fondu. Není jasně stanovena potřebnost vymezení dalších rozvojových lokalit, i když se nacházejí v bezprostředním sousedství pro trvalé bydlení. Zmíněný pozemek je vyhodnocen jako nepotřebný k doplnění dalších zastavitelných ploch pro výstavbu k bydlení na zemědělské ploše. V souladu s touto prioritou Krajský úřad Středočeského kraje v rámci pořizování územního plánu množství nově navrhovaných ploch v územním plánu Ondřejov považoval jako neopodstatněné a upozorňoval na jejich snížení. Pozemek je nadto nepřístupný z veřejné komunikace umožňující přístup k rodinnému domu. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. V katastru nemovitostí je plocha uvažované silnice k pozemku evidována s druhem pozemku jako orná půda se způsobem ochrany jako zemědělský půdní fond.

V plném rozsahu je pozemek zařazen do podmínek investice do půdy k technickým zemědělským úpravám pozemků - opatření k obnově, udržení nebo zvýšení úrodnosti půdy. V ploše od začlenění do zastavitelných ploch nebyla realizována změna k zastavěnosti na pozemku. Pozemek nebyl do přípravy návrhu územního plánu v roce 2022 využit k zástavbě. K uplatnění zástavby na pozemku nedošlo na základě jeho začlenění do zastavitelných ploch a to více než 5 let od jeho možnostech dle předchozího územního plánu.

Pozemek dále nesplňuje obecné požadavky na umístění tak, aby bylo umožněno jeho napojení na pozemní komunikaci umožňující přístup požární techniky chránící životy, zdraví obyvatel, zvířat a ochranu majetku před

požáry. V obecném případě nelze nad rámec prokázat potřebu dalších vymezení zastavitelných ploch stanovených územním plánem. V souladu s touto prioritou Krajský úřad Středočeského kraje v rámci pořizování územního plánu množství nově navrhovaných ploch v územním plánu Ondřejov považoval jako neopodstatněné a upozorňoval na jejich snížení.

Námitka č. 61	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 61	Marcela Smetáková, Jiří Štefl, Martina Šteflová, Tomáš Vitiš	Parc. č. 2080/3 a 2120/4 v k.ú. Turkovice u Ondřejova
č. ev.	182630/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Příloha č. 1

Část pozemků p. č. 2080/3 a p. č. 2120/4 je v navrhovaném územním plánu změněna ze současné plochy využití pozemků - Vesnické jádro - nově na ZS - zeleň soukromá a vyhrazená.

Konkrétně by tato změna na pozemku p. č. 2080/3 znamenala, že zastavitelná část, na které se dá umístit novostavba RD, má na šířku cca 37m a na hloubku cca 20m. Na pozemku p. č. 2120/4 je navržen rozměr zastavitelné části o šířce cca 25m a hloubce cca 22m. Vlastníci si dovoluují žádat o zrušení této navrhované změny v plochách využití části dotčených pozemků č. 2080/3 a 2120/4 a ponechat tak, v celém rozsahu plochy těchto pozemků - stávající stav Vesnické jádro, tedy podle navrhovaného územního plánu nově označeno jako plocha využití SV - plochy smíšené obytné.

V současné době výše jmenované pozemky (celý rozsah investorského záměru viz Příloha č. 2) kupuje nový investor, který by zde chtěl realizovat novostavbu RD, ale umístění novostavby RD na zastavitelné části pozemků č. 2080/3 a 2120/4 podle nově navrhovaného územního plánu je velmi problematické - viz Odůvodnění v příloze č. 2.

Nový investor je se všemi vlastníky v kontaktu a tuto námitku podávají ještě stále současní vlastníci pozemků.

V části Odůvodnění - viz níže je výčet investorského záměru, na kterém je se všemi vlastníky již domluven.

Nový investor si nechal zpracovat na novostavbu RD architektonickou studii viz příloha č. 3, která je součástí této námitky. V současné době investor zadal také vypracování Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby dle současně platného územního plánu.

Odůvodnění:

Příloha č. 2

Investor si nechal zpracovat architektonickou studii na výstavbu novostavby RD. V návrhu jsou zohledněny představy a požadavky na dispoziční a funkční nároky na bydlení investora, návaznost na architekturu okolních stávajících staveb, umístění stavby na pozemek s ohledem na světové strany a oslunění stavby, navíc s ohledem na využití výhledu na okolní krajinu. Umístění stavby je navrženo tak, aby bylo zachováno maximální soukromí jak investora, tak uživatelů sousedních tří stávajících staveb. Návrh novostavby počítá s celým investorským záměrem, který je rozepsán podrobněji níže.

Vzhledem k umístění stávající sousední stavby na p. č. st. 87 na samotné hranici pozemku, dále k těsnému umístění sousední stavby p. č. st. 280 na p. č. 2120/3 a st. 288/1 a st. 288/2 na p. č. 2120/13, je ale umístění (podle navrhovaného územního plánu) plánované novostavby RD právě do této jižní části pozemku p. č. 2080/3 nebo pozemku p. č. 2120/4 velmi problematické a špatně řešitelné. Odstupové vzdálenosti dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb. by mohly být dodrženy pouze v případě, že by investor realizoval pouze polovinu navrhované novostavby RD a s tím investor nesouhlasí.

Investor je navíc přesvědčen, že jakákoliv stavba (i půdorysně menších rozměrů) pouze v této jižní části pozemku p. č. 2080/3 nebo pozemku p. č. 2120/4 dle navrhovaného územního plánu by znamenala značný nekomfort bydlení a narušení soukromí jak u investora, tak by bylo soukromí výrazně omezeno u dalších výše zmiňovaných tří sousedních

staveb. Navíc umístění stavby do těchto navrhovaných vymezených ploch, by bylo vzhledem ke světovým stranám a využití zahrady velmi nepříznivé a nebyl by tak využit potenciál celého pozemku.

Investor si dovoluje nabídnout vhodnější alternativu ke změně navrhovaného územního plánu, která se ho přímo dotýká. Všechny výše zmiňované okolnosti jsou v návrhu investora reflektovány. Jakoukoliv stavbou se zmenší podíl zahrady či zeleně a návrh určitým způsobem se snaží i toto záměr investora reflektovat a určitými opatřeními v záměru na toto vhodně reagovat. Podrobněji o celém záměru investora viz architektonická studie - součástí Přílohy č.3. V současné době investor zadal také vypracování Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby dle současně platného územního plánu. Domnívá se, že stihne získat vydané rozhodnutí o umístění stavby do předpokládané platnosti stávajícího územního plánu.

Příloha č. 3

ROZSAH INVESTORSKÉHO ZÁMĚRU, který je naznačen v předkládané architektonické studii novostavby RD zahrnuje - tyto body označeny na obrázku č. 1 - Situace - viz níže:

1) koupě pozemků p. č. 2080/3 a p. č. 2120/4 - u těchto pozemků bude před užíváním stavby zajištěno jejich sloučení, 2) koupě menší části pole na pozemku p. č. 2120/1 a p. č. 2120/5 celkem o velikosti cca 3000 m², 3) odprodej části (západního cípu) pozemku č. 2080/3 ve prospěch jednoho vlastníka těchto pozemků, 4) realizace novostavby RD převážně na pozemku č. 2120/4, včetně menšího zásahu také do pozemku č. 2080/3 - viz obrázek č. 2 - Vizualizace, 5) výčet opatření, která zdůvodňují námitku k navrhovanému územnímu plánu a další okolnosti jak ze záměru investora, tak z nově navrhovaného územního plánu: a) v návrhu novostavby RD, budou dodrženy všechny regulativy podle navrhovaného územního plánu pro využití plochy SV - plochy smíšené obytné - např.: - navrhovaná novostavba RD (včetně garáže) má zastavěnou plochu cca 270m², což s velkou rezervou vyhoví regulativu zastavitelnosti ploch pro obytné stavby max. 25%, - bude dodržen regulativ max. výšky v hřebeni gm od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem, - min. podíl zeleně pro obytné stavby bude ponechán min. 70%, b) dešťové vody z novostavby RD budou vsakovány na pozemku (pozemcích) investora, c) zpevněná příjezdová cesta k novostavbě RD bude řešena jako plocha propustná nikoliv nepropustná, d) stávající využití pozemků je zahrada, na které se nachází několik vzrostlých stromů cca 12ks, ty budou v maximální míře zachovány, e) při dálkovém pohledu novostavba RD nebude o mnoho vyčnívat, než stávají okolní zástavba - viz obrázek níže, nejatraktivnější část pozemku - konkrétně jih a západ, to umožňuje navíc z novostavby RD zachování dalekých výhledů do okolní krásné krajiny, g) hmota novostavby RD byla zvolena půdorysně ve tvaru L, aby hmota objektu nepůsobila tak mohutně a měřítkově nepatříčně, tak uprostřed objektu je navržen nižší „krček“, který tuto jednu hmotu měřítkově vhodně odlehčuje, h) jako příjezdová cesta ke stavbě bude zvolen po smluvní dohodě se všemi vlastníky pozemek č. 2080/4 popř. bude paralelně vybudován nový příjezd řešený jako zpevněná propustná plocha, j) na zahradě investora je navrženo z důvodu vylepšení mikroklimatu zahradní jezírko, k) jako vhodnou „náhradu“ přechodu sídla do krajiny, který navrhovaný územní plán řeší vymezenou částí na pozemcích investora jako volnou enklávu - nově jako plocha ZS - zeleň soukromá a vyhrazená, vybuduje investor na poli (druh pozemku - orná půda) p. č. 2120/1 remízek, který bude zároveň posilovat zadržování vody v krajině a zpomalovat její odtok, i) na části pozemku investora bude vyčleněna plocha ZS - zeleň soukromá a vyhrazená - náčrt viz průvodní dopis.

Vyhodnocení: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Námitce se vyhovuje. Plocha pro umístění rodinného domu v ploše se rozšiřuje o racionální zastavění pozemku. Ochranné pásmo ZS – zeleně soukromé ve styku s nezastavěnou volnou krajinou.

Námitka č. 62	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 62	Jaroslava Pacltová, Chotouň 73, 28201 Chrášťany	Parc. č. 2178/11 a 2178/3 v k.ú. Turkovice u Ondřejova

č. ev. 182656/2020

z fáze: veřejné projednání

doručeno dne: 7.7.2020

Obsah námítky

Text námítky

Nesouhlasíme se současnou podobou vymezení rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení TU12 a požadujeme její úpravu dle předložené grafické Přílohy č. 3, včetně pásu zeleně „včetně pásu zeleně „K4“ na severní a východní straně.

Odůvodnění

- 1) Pro dopravní a technickou obsluhu uvedené plochy již byly vydány značné investice. Uvedené parcely jsou dopravně obslouženy zkolaudovanou komunikací s finálním dlážděným povrchem.
- 2) Další provedené technické investice v komunikaci jsou položeny rozvody vysoké i nízkého napětí elektřiny a funkční VO.
- 3) Uvedenou komunikací pro technickou obsluhu uvedené plochy má být dle smluvního vztahu s obcí Ondřejov zbudována v blízké budoucnosti veřejná kanalizace z dotačních
- 4) O rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení TU12 bylo žádáno již v předchozích projednáních a pro společné projednání tohoto návrhu ÚP, byla zastavitelná plocha pro bydlení TU12 již rozšířena a nyní zase zmenšena.
- 5) V předloženém návrhu dle grafické Přílohy č. 3, respektuje umístění staveb části stavebních pozemků u obslužné komunikace, horní část stavebních pozemků je vyplněna zelení ZS (zahrada).

Vyhodnocení: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemky jsou ponechány ve využití obdobném v předchozím územním plánu. Pozemky parc. č. 2178/11 a 2178/3 jsou ponechány jako nezastavěné obdobně jako v předchozí koncepci územního plánu. Obdoba celého území je upřesněna dle požadavků vymezení zastavitelných ploch ve styku s navazující volnou venkovskou krajinou. Zelený pás ochranné zeleně, tvoří zelený lem na rozhraní mezi zastavitelnou plochou a volnou zemědělskou krajinou. Ochranné pásmo zeleně může například zachycovat nebo zpomalovat srážkové vody z přilehlých polí případně zachycovat prach z polí, chránit před hlukem. Návrhem územního plánu Ondřejov došlo k revizi zastavitelných ploch původního územního plánu, zejména u ploch, u kterých nedošlo k jejich využití. Vymezení nových zastavitelných ploch zohledňuje i vývoj počtu obyvatel v uplynulých letech se snahou predikce do budoucna. Územní plán navrhuje dostatek zastavitelných ploch pro výstavbu, zároveň umožňuje využití proluk pro zástavbu v zastavěném území. V průběhu pořizování ÚP nedošlo k prokázání potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch. Zároveň je možné po naplnění navržených kapacit pro zastavění, změnou územního plánu, tyto plochy případně rozšířit.

Námítka č. 63	Autor Námítky	Pozemek dotčený námítkou
č. 63	Radek Šubrť, K Zaječí 211, 25164 Struhařov	Parc. č. 2178/9 a 2178/8 v k.ú. Turkovice u Ondřejova
č. ev.	182660/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námítky

Text námítky

Nesouhlasíme se současnou podobou vymezení rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení TU12 a požadujeme její úpravu dle předložené grafické Přílohy č. 3, včetně pásu zeleně „K4“ na severní a východní straně, nebo alespoň o přiblížení k předloženému návrhu dle grafické Přílohy č. 3.

Odůvodnění:

- 1) Pro dopravní a technickou obsluhu uvedené plochy již byly vydány značné investice. Uvedené parcely jsou dopravně obslouženy zkolaudovanou komunikací s finálním dlážděným povrchem.
- 2) Další provedené technické investice v komunikaci jsou položeny rozvody vysokého i nízkého napětí elektřiny a funkční VO.
- 3) Uvedenou komunikací pro technickou obsluhu uvedené plochy má být dle smluvního vztahu s obcí Ondřejov zbudována v blízké budoucnosti veřejná kanalizace z dotačních prostředků.
- 4) O rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení TU12 bylo žádáno již v předchozích projednáních a pro společné projednání tohoto návrhu UP, byla zastavitelná plocha pro bydlení TU12 již rozšířena a nyní zase zmenšena.
- 5) V předloženém návrhu dle grafické Přílohy č. 3, respektujeme umístění staveb ve spodní části stavebních pozemků u obslužné komunikace, horní část stavebních pozemků je vyplněna zelení ZS (zahrada).

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Návrhem územního plánu Ondřejov došlo k vymezení plochy pro bydlení „B“. Pozemky nejsou plně vymezeny plochou pro bydlení. Zbývající plocha je vymezena pro zahradu ZS. Do plochy parcely lze započítat i zahradu (ZS), která je součástí shodného pozemku jednoho vlastníka.

Námitka č. 64	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 64	Kamil Šubrt, Vilová 285, 25164 Struhařov	Parc. č. 2178/10 v k.ú. Turkovice u Ondřejova
č. ev.	182660/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	7.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Nesouhlasíme se současnou podobou vymezení rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení TU12 a požadujeme její úpravu dle předložené grafické Přílohy č. 3, včetně pásu zeleně „K4“ na severní a východní straně, nebo alespoň o přiblížení k předloženému návrhu dle grafické Přílohy č. 3.

Odůvodnění:

- 1) Pro dopravní a technickou obsluhu uvedené plochy již byly vydány značné investice. Uvedené parcely jsou dopravně obslouženy zkolaudovanou komunikací s finálním dlážděným povrchem.
- 2) Další provedené technické investice v komunikaci jsou položeny rozvody vysokého i nízkého napětí elektřiny a funkční VO.
- 3) Uvedenou komunikací pro technickou obsluhu uvedené plochy má být dle smluvního vztahu s obcí Ondřejov zbudována v blízké budoucnosti veřejná kanalizace z dotačních prostředků.
- 4) O rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení TU12 bylo žádáno již v předchozích projednáních a pro společné projednání tohoto návrhu UP, byla zastavitelná plocha pro bydlení TU12 již rozšířena a nyní zase zmenšena.
- 5) V předloženém návrhu dle grafické Přílohy č. 3, respektujeme umístění staveb ve spodní části stavebních pozemků u obslužné komunikace, horní část stavebních pozemků je vyplněna zelení ZS (zahrada).

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek je ponechán ve využití obdobném v předchozím územním plánu. Pozemek parc. č. 2178/10 je ponechán jako nezastavěný obdobně jako v předchozí koncepci územního plánu. Obdoba celého území je upřesněna dle požadavků vymezování zastavitelných ploch ve styku s navazující volnou venkovskou krajinnou. Zelený pás ochranné zeleně, tvoří zelený lem na rozhraní mezi zastavitelnou plochou a volnou zemědělskou krajinnou. Ochranné pásmo zeleně může například zachycovat nebo zpomalovat srážkové vody z přilehlých polí případně zachycovat prach z polí, chránit před hlukem. Návrhem územního plánu Ondřejov došlo k revizi zastavitelných ploch původního územního plánu, zejména u ploch, u kterých nedošlo k jejich využití. Vymezování nových zastavitelných ploch zohledňuje i vývoj počtu obyvatel v uplynulých letech se snahou predikce do budoucna. Územní plán navrhuje dostatek zastavitelných ploch pro výstavbu, zároveň umožňuje využití proluk pro zástavbu v zastavěném území. V průběhu pořizování ÚP nedošlo k prokázání potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch. Zároveň je možné po naplnění navržených kapacit pro zastavění, změnou územního plánu, tyto plochy případně rozšířit.

Námitka č. 65	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 65	Jana Hrubá, Mládežnická 3063/3, 106 00 Praha 10	Parc. č. 1448/12, 1448/13, 1454/2, 1448/6, 1454/1, 1449, 1453, 1299/1, 1299/2, 1298/1, 1302/29, 1302/15, 1730/1 1730/43, 1730/35, 1730/19 v k.ú. Třemblat
č. ev.	182671/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	8.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Na základě zveřejněného návrhu nového územního plánu pro obec Ondřejov, část Třemblat vznáším námitku vůči návrhu územního plánu pro danou část území Třemblat z důvodu, že připravovaný plán pro dané stabilizované a zastavěné oblasti dostatečně a vyváženě nezohledňuje budoucí možný vývoj a rozvoj v navrhované a plánové dopravní a komunikační síti pro danou oblast. Navrhuji proto doplnění návrhu o koridor územní rezervy zhruba dle orientačního plánu viz. příloha pro možné budoucí veřejné prostranství přiměřené rozšíření pozemní komunikace budoucí převážně na pozemku parc. č. 1730/1 jako hlavní páteřní komunikace pro potřebnou obsluhu již zastavěného a stabilizovaného území s budoucím plánovaným využitím ploch SV a RI.

Odůvodnění:

Návrh na doplnění návrhu připravovaného územního plánu o územní rezervu pro veřejné prostranství šíře 8m pro možné rozšíření páteřní pozemní komunikace dané dotčené oblasti (viz. orientační zakres v příloze) plně koresponduje s tím, že se jedná o již osídlené, zastavěné a stabilizované území s možností dalšího rozvoje a možné výstavby dle rozvoje viz obsah a znění připravovaného územního plánu obce. Současnému i budoucímu stavu však ne zcela neodpovídá současný šířkový profil a technický stav páteřní pozemní komunikace převážně na obecním pozemku parc. č. 1730/1. V rámci historické kontinuity a respektu v předchozím platným rozhodnutím umožňující postupný rozvoj a řádně povolenou výstavbu by se měla společně hledat rozumná cesta k narovnání a zlepšení situace, zvláště když umístění koridoru je prostorově možné vzhledem k nezastavěnosti území a ploch bezprostředně sousedící se současnou komunikací. Návrh budoucího územního plánu obce by měl v dlouhodobém strategickém plánování dostatečně pamatovat i na potřebná dopravní řešení pro obsluhu dané osídlené, zastavěné a stabilizované oblasti právě při přípravě nového územního plánu, a to minimálně navržením a ochranou potřebné koridoru v podobě územní rezervy pro možné budoucí vylepšení a zkapacitnění dopravní a komunikační infrastruktury.

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Součástí návrhu územního plánu jsou vymezené plochy veřejných prostranství včetně stabilizace a rozšíření silniční a cestní sítě. Součástí návrhu územního plánu vymezené plochy pro rozšíření zpřístupňují pozemky rodinných domů. Podmínkou je zpřístupnění zástavby dle vymezené plochy pro dopravní infrastrukturu. Rozšíření lze požadovat u pozemků nebo lokalit zpřístupňující pozemky rodinných domů. Nejmenší šířka veřejného prostranství není požadována k pozemkům staveb pro rodinnou rekreaci. Územní rezervy nejsou v územním plánu navrhovány.

Námitka č. 66	Autor Námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 66	Jana Hrubá, Mládežnická 3063/3, 106 00 Praha 10	Parc. č. 1448/12, 1448/13, st. 260, st. 272 v k.ú. Třemblat
č. ev.	182665/2020	z fáze: veřejné projednání
doručeno dne:	8.7.2020	

Obsah námitky

Text námitky

Na základě zveřejněného návrhu nového územního plánu obce Ondřejov, část Třemblat bych chtěla jako vlastníka nemovitosti (viz. příloha LV + označení na katastrální mapě) podat námitku k zařazení pozemků parc. č. 1448/12, parc. č. 1448/13, St. 12 a St. 272 v katastrálním území Třemblat do oblasti plochy využití RI a požádat o změnu budoucího uvažovaného zařazení pozemků par. č. 1448/12, parc. č. 1448/13, St. 260 a St. 272 do plochy využití SV – smíšená obytná.

Odůvodnění:

Dané pozemky jsou umístěné v sousedství pozemku parc. č. 1730/1 a tudíž s možností dobrého přímého napojení na stávající pozemní komunikaci nebo se nacházejí ve vzdálenosti do 50m od komunikace. Nové zařazení by umožnilo možnost budoucího vzniku vhodných komerčních a hospodářských aktivit (např. cykloservis, rybářské potřeby, drobné občerstvení pro pěší turisty, cyklisty a rybáře atd.), podporujících a doplňujících novým návrhem územního plánu podporovaného hlavní cíle i zaměření celé širší oblasti – rekreace, cykloturistika a nepobytný cestovní ruch.

Vzhledem ke skutečnosti, že v návrhu se v dotčené oblasti objevuje změna zařazení využití pozemků parc. č. 1452/2, St. 322, parc. č. 1454/3, parc. č. 1454/5 a St. 323 ze současného Rekreace – chatové osady na SV – smíšené obytné, tak přehodnocení zařazení a umožnění budoucího přiměřeného rozvoje na pozemcích parc. č. 1448/12, parc. 1448/13, St. 260 a st. 272 se jeví jako logické a odůvodněné. O to více, že pozemky v návrhu zařazené do plochy využití SV – smíšené obytné nemají v tuto chvíli majetkoprávně dořešené vhodné dopravní napojení na veřejnou komunikaci. V případě kladného posouzení námitky a přeřazení mých výše uvedených pozemků do plochy využití SV – obytná smíšená jsem jako vlastníka připravená společně s dalšími okolními vlastníky majetko-právně řešit otázku možného zlepšení přístupu a komunikace v daném území.

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemky parc. č. 1448/12, 1448/13 st. 12 a st. 272 jsou zařazené v ploše RI – rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Pozemky parc. č. 1448/12, 1448/13, st. 260 a st. 272 nebudou zařazené do ploch smíšených obytných SV. Lokalita, ve které se nacházejí předmětné pozemky není vhodná pro intenzivnější využití, které obsahuje plocha s rozdílným způsobem využití SV. Navržená plocha je v souladu se stavbami evidovanými v katastru nemovitostí. Stavby na pozemku jsou evidovány s číslem evidenčním jako rodinné rekreace. V dané lokalitě není žádoucí zatěžovat území nadbytečnou dopravou. Sama namítající dokládá v námitce pod č. 182671/2020 neutěšenou dopravní situaci v dané lokalitě viz zkráceně: Současnému i budoucímu stavu však ne zcela neodpovídá současný šířkový profil a technický stav páteřní pozemní komunikace převážně na obecním pozemku parc. č. 1730/1. V rámci historické kontinuity a respektu v předchozím platným rozhodnutím umožňující postupný rozvoj a řádně povolenou

výstavbu by se měla společně hledat rozumná cesta k narovnání a zlepšení situace. Současné řešení v dané lokalitě neumožňuje plnohodnotně naplnit možnosti pro umístění staveb pro trvalé bydlení. Daná lokalita u zastavitelné plochy US 9 nenaplnuje kapacitní možnosti pro přípustné záměry v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití uvedené v ploše SV např. komerční, hospodářské aktivity příp. výroba.

Námitka č. 67	Autor námítky	Pozemek dotčený námitkou
č. 67	Ing. Andrea Vohlmütová; V kapslovně 2770/1, 130 00 Praha, Ing. Ivan Vohlmüt; Běhunkova 2453/49, 158 00 Praha	Parc. č. 1890 v k.ú. Turkovice u Ondřejova
č. ev.	384/2022	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	9. 2. 2022	

Obsah námítky

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

Při porovnání se stávajícím plánem jsme zjistili, že se na našem pozemku č.1890 v katastrálním území Turkovice u Ondřejova oproti platnému územnímu plánu objevila část nazývaná soukromá zeleň směrem k cestě na Lensedly (JV)/pozemek 2321/ulice k Lensedlům a pak ještě ze strany „Bílé cesty“(JZ)/hranice s pozemkem 1889.

Na pozemku je v současnosti vydáno územní rozhodnutí na stavbu rodinného domu včetně podzemních kolektorů a zejména část v oblasti okolo Bílé cesty výrazně zasahuje do možnosti umístění stavby i kolektorů.

Současně upozorňujeme i na fakt, že ve stávající „hotové části“ je většina území určená pro „soukromou zeleň“ využita pro přístupovou cestu a opěrné zdi. Díky svažitosti pozemku bude obdobné řešení potřeba i pro druhý dům.

Z mapy není přesně jasné o jak široké pásy zeleně se jedná, ale domníváme se, že 2m od hranice pozemku by měly být dostačující. Navíc se jedná o dvě strany, a nikoliv jen jednu. Podle našeho odhadu se však jedná pásy v širší desítek metrů.

Kromě toho na JZ pozemek sousedí s pozemkem obce č 1889, který je už tak deklarován jako travní plocha, takže nechápeme smysl dalšího rozšiřování zeleně v okolí hranice s pozemkem č.1889.

Ačkoliv se nyní auta pohybují po louce a polích, jsme přesvědčeni, že pokud by mělo dojít k obnovení provozu v celé délce „Bílé cesty“, mělo by se tak stát původním úvozem, tak jak je zapsán v katastrální mapě na pozemku 2231/1.

Proto žádáme

1) o doplnění „Změny územního plánu“ tak aby povinná zeleň na našem pozemku nepřesahovala 2m od hranice pozemku na JV straně/hranice s pozemkem 2321 a JZ straně/hranice s pozemkem 2231/1 a celkový „záběr“ pro soukromou zeleň tak nepřesáhl 5% celkové plochy pozemku. Po dokončení stavby RD jsme připraveni tyto plochy osázet tak, aby došlo k oddělení od ostatních pozemků vyšším porostem.

Současně žádáme

2) o zachování „Bílé cesty“ v intencích, jak ji založili naši předci, tj po celé délce po pozemku 2231/1 a nikoliv v okolí našeho pozemku po pozemku 1889 a dále jako divoké cesty vedoucí po polích. Chápeme, že není v silách obce upravit cestu do původní verze okamžitě, ale jsme přesvědčeni, že výhledově by měla být vrácena do původní trasy.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka je vyhodnocena jako bezpředmětná. Dotčená změna v území byla veřejně projednána ve veřejném projednání 29. 6. 2020. V rozhodné době nebyla k návrhu územního plánu pro veřejné projednání dotčeným vlastníkem uplatněna písemná námitka. Námitka nebyla podána k rozsahu měněných částí od veřejného projednání

Doplňující komentář: územní plán respektuje vydaná územní rozhodnutí. K uplatnění zamýšleného záměru na pozemku je nutno vycházet z toho, že při rozhodnutí o vydání územního rozhodnutí bylo vycházeno z platného územního plánu rozhodné době vydání územního rozhodnutí. Pokud tedy dojde ke změně územně plánovací dokumentace po vydání územního rozhodnutí, pak není sto posuzovat soulad s novou územně plánovací dokumentací.

Námitka č. 68	Autor námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 68	Ivana Bůzková; K Votavce 144, 251 65 Ondřejov	Parc. č. 317/53 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	4329/2022	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	9. 2. 2022	

Obsah námitky

Text námitky a odůvodnění uplatněné námitky:

Podávám námitku k pozemku 317/53 o výměře 2 825m2 jsem vlastníkem. Tento pozemek je v současném územním plánu zahrnut do zastavovacího plánu.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že do tohoto pozemku jsem již investovala značné finanční prostředky, nemohu souhlasit s novým územním plánem, a proto žádám o ponechání výše zmíněného pozemku i v novém územním zastavovacím plánu.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka je vyhodnocena jako bezpředmětná. Dotčená změna v území byla veřejně projednána ve veřejném projednání 29. 6. 2020.

Doplňující komentář:

Předmětný pozemek parc. č. 317/53 je z hlediska územního plánu Ondřejov zařazen do plochy „NZ – plochy zemědělské“. Mezi předmětným pozemkem se dále nachází pozemek parc. č. 321, který je zařazen do plochy „ZS – Zeleň soukromá“. Tento pozemek parc. č. 321 tvoří „pozvolnou“ hranici mezi zastavitelným územím a volnou krajinou. Návrhem územního plánu Ondřejov došlo k revizi zastavitelných ploch původního územního plánu, zejména u ploch, u kterých nedošlo k jejich využití. Vymezování nových zastavitelných ploch zohledňuje i vývoj počtu obyvatel v uplynulých letech se snahou predikce do budoucna. Územní plán navrhuje dostatek zastavitelných ploch pro výstavbu, zároveň umožňuje využití proluk pro zástavbu v zastavěném území. V průběhu pořizování ÚP nedošlo k prokázání potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch. Zároveň je možné po naplnění navržených kapacit pro zastavění, změnou územního plánu, tyto plochy případně rozšířit.

Námitka č. 69	Autor námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 69	Ivana Bůzková; K Votavce 144, 251 65 Ondřejov	Parc. č. 317/1 v k.ú. Ondřejov u Prahy

č. ev. 4335/2022

z fáze: opakované veřejné projednání

doručeno dne: 9. 2. 2022

Obsah námítky

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

Podávám námítku k pozemku 317/1 o výměře 4 172m², jsem vlastníkem a posledních cca 20 let žádám o zpracování výše zmíněného pozemku do zastavovacího plánu.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že tento pozemek byl součástí pozemku 317/53, který je v současném územním zastavovacím plánu. Žádám tímto o zpracování tohoto pozemku do nového zastavovacího plánu. Pozemek pod mými pozemky, který přímo navazuje na moje pozemky 317/53 a 317/1 je již v zastavovacím územním plánu. Proto nevidím důvod, aby výše uvedené pozemky které jsou navíc přístupné od silnice nebyly v zastavovacím plánu. Pozemek 317/53 a pozemek 317/1 bych chtěla opět spojit a vyřešit tak bytovou situaci mé rodiny.

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námítka je vyhodnocena jako bezpředmětná. Dotčená změna v území byla veřejně projednána ve veřejném projednání 29. 6. 2020.

Doplňující komentář:

Předmětný pozemek parc. č. 317/1 je z hlediska územního plánu Ondřejov zařazen do plochy „NZ – plochy zemědělské“. Mezi předmětným pozemkem se dále nachází pozemek parc. č. 317/53 zařazen také do plochy „NZ“ a parc. č. 321, který je zařazen do plochy „ZS – Zeleň soukromá“. Tento pozemek parc. č. 321 tvoří „pozvolnou“ hranici mezi zastavitelným územím a volnou krajinou. Návrhem územního plánu Ondřejov došlo k revizi zastavitelných ploch původního územního plánu, zejména u ploch, u kterých nedošlo k jejich využití. Vymezování nových zastavitelných ploch zohledňuje i vývoj počtu obyvatel v uplynulých letech se snahou predikce do budoucna. Územní plán navrhuje dostatek zastavitelných ploch pro výstavbu, zároveň umožňuje využití proluk pro zástavbu v zastavěném území. V průběhu pořizování ÚP nedošlo k prokázání potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch. Zároveň je možné pro naplnění navržených kapacit pro zastavění, změnou územního plánu, tyto plochy případně rozšířit.

Námítka č. 70	Autor námítky	Pozemek dotčený námítkou
č. 70	Ing. Jan Duda; A Care a.s., Nikolý Vapcarova 3274/2, 143 00 Praha 4	Parc. č.st. 142 k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	10149/2022	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	9. 2. 2022	

Obsah námítky

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

Jako vlastníci pozemku parc. č. st 142 v katastrálním území Ondřejov u /Prahy a pozemku parc. č. 2621 v katastrálním území Ondřejov u Prahy podáváme tímto námítku proti výše projednávanému Územnímu plánu Ondřejov u Prahy - návrh územního plánu - text - Návrh - 11/2021 pro opakované veřejné projednání, které se uskutečnilo dne 5.1.2022.

K této námítce si dovoluujeme uvést trochu historie o výše uvedených pozemcích, která má vliv na naši podanou námítku. Výše uvedené pozemky, včetně stavby, která se na pozemku parc. č. st. 142 v katastrálním území Ondřejov u Prahy nachází, byli historicky prodány firmou Lesy České republiky, st. p.. Tato společnost tyto pozemky, včetně sousedních pozemků a staveb, a to zejména stavby „hájenky“, prodala, jelikož již nesloužily daným účelům, a jevíli se

jíž jako bezpředmětné. Jedná se tedy o historické budovy. Naše společnost je zakoupila do svého vlastnictví s tím, že je hodlá využít ke svým soukromým účelům. Nově navrhovaná změna územního plánu, která je předmětem tohoto současného projednávání, zahrnuje pozemek parc. č. st. 142 v katastrálním území Ondřejov u Prahy k možnému využití SV - plochy smíšené obytné, i mimo jiné s komerčními, nebo hospodářskými aktivitami, služby apod. Jako přípustné se dále povoluje drobná řemeslná výroba, pozemní komunikace apod. Pozemek parc. č. 2621 v katastrálním území Ondřejov u Prahy je příslušející k pozemku parc. č. st. 142 v katastrálním území Ondřejov u Prahy a slouží jako zahrada k tomuto pozemku. V návaznosti na výše uvedené využití stávající stavby „zemědělská stavba - stodola“ v území pro využití SV - jako stavby hlavní, je nutno k této historické stavbě, která je v současné době ve špatném stavebně technickém stavu, přistupovat jako ke stavbě historicky stávající a dle tohoto stavu navrhnout regulativy územního plánu. Chápeme, že tyto regulativy se navrhuje plošně, ale územní plán má vyházet z historické skutečnosti, ochrany stávajících hodnot apod., a k tomu přizpůsobovat její budoucí využití. K naší námitce dokládáme návrh rozšíření plochy SV, kde je uvedeno, jakým způsobem by měla být plocha SV v dané části rozšířena, a to ve variante 1 anebo variantě 2 jestli bude struktuře územního plánu vyhovovat lépe. Tuto druhou variantu nám umožňuje předložit skutečnost, že jsme taky vlastníkem pozemků 2611/1 a 144. V obou případech bude zabezpečeno, že bude dodržena zastavenost SV 35 % s návazností na pozemní komunikaci. V krajním případě, alespoň žádáme o zvětšení plochy SV v okolí této stavby na pozemku parc. č. st. 142 v katastrálním území Ondřejov u Prahy začleněním SV i do pozemku 2621 na minimální ploše 1.000 m². Využití této stavby v návaznosti na možné nyní stanovené regulativy by byly zcela obtížné (či zcela nemožné), a dále i v případě respektování stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, dále příslušných norem ČSN apod., a stavbu by nebylo možno zrekonstruovat. Nadále by tak docházelo k jejímu stavebně technickému zhoršení.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka je vyhodnocena jako bezpředmětná. Dotčená změna v území byla veřejně projednána ve veřejném projednání 29. 6. 2020. V rozhodné době nebyla k návrhu územního plánu pro veřejné projednání dotčeným vlastníkem uplatněna písemná námitka. Námitka nebyla podána k rozsahu měněných částí od veřejného projednání

Doplňující komentář: Stávající stavby, které požadavkům případně nevyhovují, zůstanou v území ve stávajících parametrech do konce své stavební životnosti. Zamýšlené úpravy např. nástavba, kterou se stavba zvyšuje nebo přístavba, kterou se mění stavební půdorys a stavba se půdorysně rozšiřuje, musí být v souladu s nastavenými pravidly prostorového uspořádání. Stavební úpravy, při které se zachovávají vnější půdorysné i výškové ohraničení stavební úpravy nejsou změnou v území a nejsou podrobeny závazným stanoviskem podle § 96b stavebního zákona vydávané jako podklad pro rozhodnutí nebo jiný úkon podle stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona z hlediska posouzení vyvolané změny v území. Zmíněná regulace nemění a neomezuje vlastnická práva. Umožňuje např. nahrazení nosných konstrukcí apod. Rozšíření plochy SV nebude uvažováno. Zbývající část bude ponechána pro nezastavěnou část pozemku evidovanou v katastru nemovitostí druhem zahrada.

Námitka č. 71	Autor námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 71	Ing. Jana Nápravníková; Přímětická 1192/28, 140 00 Praha4 Ing. Martin Nápravník; Ke Křovině č.p. 128, 251 65 Ondřejov - Třemblat	Parc. č.st. 405 a parc. č. 1290/26 v k.ú. Třemblat
č. ev.	10182/2022	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	9. 2. 2022	

Obsah námitky

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

Dne 28. 5. 2020 byla na úřední desce obce Ondřejov uveřejněna veřejná vyhláška - Oznámení - zahájení veřejného projednání návrhu Územního plánu Ondřejov, č. j. 125121/2020- MURI/OUPRR/1175 ze dne 28. 5. 2020, (dále také „veřejná vyhláška ze dne 28. 5. 2020“) kterou bylo oznámeno zahájení veřejného projednání návrhu Územního plánu Ondřejov (dále také „návrh ÚP 05/2020“ nebo „nový návrh ÚP Ondřejov“) dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a dle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

V souladu s veřejnou vyhláškou ze dne 28. 5. 2020 (č. j. 125121/2020-MURI/OUPRR/1175) se veřejné projednání s výkladem projektanta uskutečnilo dne 29. 6. 2020.

Manželé Nápravníkovi dne 6. 7. 2020 podali námítky proti návrhu ÚP 05/2020, tedy v termínu, který byl uveden ve veřejné vyhlášce ze dne 28. 5. 2020 (nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání).

Dne 2. 12. 2021 byla na úřední desce (internet) města Říčany uveřejněna „*Veřejná vyhláška oznámení*“, č. j. 118053/2020/MURI-OÚPRR/1725 ze dne 2. 12. 2021 (dále také „veřejná vyhláška ze dne 2. 12. 2021“), dle které Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, oznámil zahájení opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Ondřejov (dále také „návrh ÚP 11/2021“ nebo „nový návrh ÚP Ondřejov“) ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), (dále také „zákon č. 183/2006 Sb.“) a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, (dále také „zákon č. 500/2004 Sb.“). Ve veřejné vyhlášce ze dne 2. 12. 2021 (č. j. 118053/2020/MURI- OÚPRR/1725) Městský úřad v Říčanech mj. uvedl „*V souladu se zněním shora uvedeného zákona upozorňujeme:*

• *Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení...*“.

V části A Textová část odůvodnění písm. a) Postup pořízení územního plánu dokumentu „Návrh Územního plánu text - odůvodnění - 11/2021 pro opakované veřejné projednání“ (dále také „odůvodnění návrhu ÚP 11/2021“) je mj. uvedeno: „*Vyhodnocení připomínek veřejnosti bude až po opakovaném veřejném projednání. Veřejné projednání proběhlo 25. 6. 2020 ., po veřejném projednání byly do 7 dnů podány námítky a připomínky, dále stanoviska DO. Na základě pokynu pořizovatele zpracovatel zpracoval veškeré požadavky ze stanovisek DO. K některým připomínkám a námítkám bylo přihlédnuto, k některým částečně, některé byly odmítnuty. Vyhodnocení připomínek a námitek bude součástí ÚP pro vydání OOP.*“.

Přičemž rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění není součástí odůvodnění návrhu ÚP 11/2021 a současně manželé Nápravníkovi do dnešního dne neobdrželi žádnou zpětnou vazbu týkající se vypořádání jejich námitek, které považují za zásadní, neboť dle návrhu ÚP 05/2020 by mělo dojít zejména k omezení jejich vlastnických práv.

Vzhledem ke skutečnosti, že z veřejné vyhlášky ze dne 2. 12. 2021 ani z návrhu Územního plánu Ondřejov (č. j. 118053/2020/MURI-OÚPRR/1725), který byl uveřejněn na úřední desce (internet) města Říčany, není zřejmé, zda se jedná o opakované veřejné projednání návrhu územního plánu, které je upraveno ustanovením § 53 zákona č. 183/2006 Sb., podávají manželé Nápravníkovi námítky proti návrhu územního plánu, uveřejněného dne 2. 12. 2021, jako vlastníci výše uvedených nemovitostí dotčených návrhem ÚP 05/2020, resp. návrhem ÚP 11/2021.

Odůvodnění:

Popis současného stavu:

Dne 18. 6. 2018 Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje - úřad územního plánování, oznámil vydání opatření obecné povahy týkající se Změny č. 5 územního plánu obce Ondřejov (č. j. 11353/2018-MURI/OÚPRR/1175). Úplné znění je zveřejněno na webových stránkách obce Ondřejov (dále také „**ÚP vč. změny č. 5**“), které je ke dni podání námítky k návrhu územního plánu obce Ondřejov účinné.

Podatelé námitek, Ing. Jana Nápravníková a Ing. Martin Nápravník, vlastní ve společném jmění manželů budovu s číslem popisným, rodinný dům, to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha - východ pro obec Ondřejov a katastrální území Třemblat na listu vlastnictví č. 395.

Specifikované nemovitosti ve společném jmění manželů Nápravníkových jsou jimi užívány k trvalému bydlení. Stavba domu byla kolaudována jako rodinný dům, nikoliv jako rekreační objekt, a jako rodinnému domu bylo této stavbě zároveň přiděleno i číslo popisné, tedy č. p. 128. Stavba je užívána - jak již bylo uvedeno - k trvalému, celoročnímu bydlení manželů Nápravníkových a jejich rodiny, nikoliv jako stavba užívaná občasně pro rekreaci.

Součástí ÚP vč. změny č. 5 je mj. výkres územní části Třemblat označený jako „**3.2 Hlavní výkres**“. Dle ÚP vč. změny č.

5 se pozemek a rodinný dům ve vlastnictví manželů Nápravníkových nacházejí v ploše označené jako „Rekreace - chatové osady“.

V odstavci „Rekreace - chatové osady“ článku 6 „Podmínky využití funkčních ploch - část první“ ÚP vč. změny č. 5 je mj. uvedeno:

„2 Přípustné funkční využití

2.1 Funkční plocha je vymezena pro rekreaci v objektech individuální rekreace - chatách.

3 Podmíněné funkční využití

3.1 Stávající, již postavené, objekty rodinných domů je možné dostavovat a přestavovat tak, aby jejich celková hrubá podlažní plocha nepřesáhla 300 m²,

5. Urbanistická koncepce

5.2 Podíl zpevněných ploch včetně ploch zastavěných smí činit max. 30%.“

Jak je patrné z výše uvedeného, dosavadní úprava umožňuje manželům Nápravníkovým užívat jejich nemovitosti k trvalému bydlení jako rodinný dům se zahradou; zároveň jim umožňuje jejich rodinný dům stavebně upravovat při respektování stanovených limitů.

Popis navrhovaného stavu provedeného novým navrhovaným územním plánem:

V části c 2. „vymezení zastavitelných ploch“ návrhu ÚP 05/2020, který byl veřejně projednán s výkladem projektanta dne 29. 6. 2020, a návrhu ÚP 11/2021, který byl veřejně projednán s výkladem projektanta dne 4. 1. 2022, je mj. uvedeno:

„...
Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy, členěné podle sídel (tabulka č.1)

V části c 3. „plochy přestavby“ nového návrhu ÚP Ondřejov je mj. uvedeno:

„...
2. součástí návrhu ÚP jsou významné plochy změn v zastavěném území (tabulka č. 2):
...“

V části m.11) Odůvodnění návrhu zastavitelných ploch a změn v zastavěném území návrhu ÚP Ondřejov 05/2020 a návrhu ÚP Ondřejov 11/2021 je mj. uvedeno:

„TM₁, 2 a 3 plocha pro silniční dopravu

Odůvodnění: propojení stávajících částí dopravní dostupnosti stávající enklávy chat; odpovídá stávajícímu zpřístupnění objektů

TM P₃ plocha pro rekreaci

Odůvodnění: jedná se o dva rodinné domy, které jsou ve větší enklávě chat; ke stavbám je velmi špatné napojení a obecně je téměř neproveditelné komunikace zkapacitnit na potřebnou úroveň alespoň pro IZS; územní plán stabilizuje stávající rodinné domy, ale jejich růst by měl být omezen shodně jako okolní stavby pro rodinnou rekreaci pozn.: v enklávě je ještě jeden rodinný dům na pozemku parc. č. st. 235, tento objekt má ale dopravní dostupnost z hlavní komunikace do 50m, proto nebyl do plochy změny zařazen ...“.

V odstavci RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci části f 7. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání nového návrhu ÚP Ondřejov (návrh ÚP 05/2020 a návrh ÚP 11/2021) je mj. uvedeno:

„a) hlavní využití

1. plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či zahradních chat) b) přípustné využití

b) přípustné využití

1. plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)

2. komunikace, parkovací stání

3. veřejná prostranství

4. veřejná zeleň, dětská hřiště

5. související technická infrastruktura

6. sportovní plochy

c) nepřípustné využití

1. bydlení, výroba, sklady, komerce a služby, občanská vybavenost.“

Jak je patrné z výše uvedeného, nový návrh ÚP Ondřejov zcela zásadním způsobem zasáhne do vlastnického práva manželů Nápravníkových, jakožto práva ústavně garantovaného, zejména do jeho jednotlivých složek - práva na pokojné užívání svého majetku a práva na užívání svého majetku způsobem obvyklým. Důvody, proč tomu tak je, jsou v podrobnostech rozvedeny níže.

NÁMITKA 1) NEMOVITOSTI VE VLASTNICTVÍ MANŽELŮ NÁPRAVNÍKOVÝCH NEBUDE MOŽNÉ NADÁLE VYUŽÍVAT K TRVALÉMU BYDLENÍ

ÚP vč. změny č. 5 (tedy nyní, stávající úprava v území) vymezuje pro plochu „Rekreace - chatové osady“ podmíněně funkční využití, a to pro stávající, již postavené, objekty rodinných domů. Toto vymezení umožňuje dostavovat, přestavovat tyto objekty, a z podstaty definice rodinného domu vyplývá možnost trvalého bydlení. Podle stávajícího stavu tak mohou manželé Nápravníkovy užívat své nemovitosti k trvalému bydlení, což také činí, přičemž rodinnému domu bylo přiděleno číslo popisné (č. p. 128), neboť byl kolaudován jako rodinný dům, nikoliv jako rekreační objekt.

Novým návrhem ÚP Ondřejov (tedy novou, navrhovanou úpravou v území) by mělo dojít ke změně ploch nemovitostí ve vlastnictví manželů Nápravníkovy (tedy pozemku p. č. 1290/26 a p. č. st. 405, jehož součástí je stavba č. p. 128 v k. ú. Třebelat) na „rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci“ (dále také „RI“).

Plocha RI však v navrhované úpravě výslovně vymezuje nepřipustné využití - a to **bydlení**. Žádné podmíněně funkční využití nový návrh ÚP Ondřejov v této oblasti nepřipouští.

Tato skutečnost je však zcela zásadní a má dalekosáhlé dopady do vlastnického práva manželů Nápravníkovy, neboť:

- v navrhované podobě stanovuje, že ve vymezeném území RI již nebude možné trvale bydlet, neboť bydlení je označováno za výslovně nepřipustný způsob využití této plochy;

- navrhovaná úprava vůbec nereflektuje stávající stav, tedy skutečnost, že stavba ve vlastnictví manželů Nápravníkovy byla kolaudována jako rodinný dům a bylo jí přiděleno číslo popisné, a je využívána k trvalému celoročnímu bydlení, nikoliv k občasným rekreačním návštěvám;

- navrhovaná úprava tak zcela zásadním způsobem zasahuje do vlastnického práva manželů Nápravníkovy k jejich nemovitostem, neboť tyto nebude možno užívat tak, jako doposud, či přesněji řečeno je v obvyklém rozsahu nebude možné užívat vůbec, jelikož v domě nebude možné bydlet;

- jde o zásah do ústavně garantovaných složek vlastnického práva, především pak do práva na pokojné užívání vlastního majetku, neboť navrhovaná úprava fakticky činí z manželů Nápravníkovy bezdomovce, když jim znemožňuje v jejich domě bydlet;

- nový návrh ÚP Ondřejov zároveň v tomto ohledu porušuje základní zásady činnosti správních orgánů, jimiž jsou i orgány územního plánování povinny se řídit, tedy zejména povinnost každého správního orgánu šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě přímo dotýká, vyjádřenou v ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.; v daném případě však orgány územního plánování tuto zásadu porušují a zcela ignorují, když míní do vlastnického práva manželů Nápravníkovy zasáhnout tak podstatným způsobem, který jim znemožní bydlení;

- zároveň se ve své podstatě jedná o vyvlastnění nemovitostí ve vlastnictví manželů Nápravníkovy, k němuž však může dojít jen na základě zákona (nikoliv na základě pouhého opatření obecné povahy, v jehož formě je nový návrh ÚP Ondřejov vydáván), a za finanční náhradu; čímž orgány územního plánování při přípravě nového návrhu ÚP Ondřejov v této části porušují zásadu legality dle ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., jakož i povinnost uplatňovat svou pravomoc pouze k účelům, k nimž jim byla svěřena, jakož i v rozsahu, v jakém jim byla svěřena - v daném případě však orgány územního plánování svou pravomoc i působnost jednoznačně překračují, neboť k vyvlastnění nejsou oprávněny;

- stanou-li se nemovitosti ve vlastnictví manželů Nápravníkovy plochou rekreační, v níž je nepřipustné trvalé bydlení, bude tato skutečnost mít řadu dalších důsledků, které nemusí být na první pohled patrné, zejména pak:

- nebude možné od základu daně odečítat úroky z hypotečního úvěru, neboť dům ve vlastnictví manželů Nápravníkovy již nebude rodinným domem k trvalému bydlení, ale pouhým rekreačním objektem, u nichž není takový odpočet možný;

- nebude možné žádat o žádné dotace ze státního rozpočtu určené pro rodinné domy a jejich energetickou a funkční soběstačnost (pořízení tepelného čerpadla, fotovoltaické elektrárny, čističky odpadních vod, aj.);

-rodinnému domu bude odňato číslo popisné a přiděleno číslo evidenční, čímž však dojde k rozporu s kolaudačním rozhodnutím, které zní na rodinný dům s číslem popisným, nikoliv na rekreační objekt.

Veškeré shora popsané skutečnosti manželé Nápravníkovi výslovně namítají a navrhují, aby ve vztahu k pozemku p. č. 1290/26 a p. č. st. 405, jehož součástí je stavba č. p. 128 v k. ú. Třemblat, byla zachována stávající úprava, případně v rámci nové úpravy znovu projednány a upraveny podmínky přípustného využití plochy RI tak, aby tyto plochy bylo možno užívat k trvalému bydlení.

Je třeba upozornit na ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), (dále také „zákon č. 128/2000 Sb.“), ve kterém je uvedeno: „**Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.**“. Z odůvodnění změny ploch nemovitostí ve vlastnictví manželů Nápravníkových nevyplývá úkol obce, kterým chrání veřejný zájem, a současně nelze tvrdit, že obec pečuje o potřeby svých občanů, mezi které především patří uspokojování potřeby bydlení (§ 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb.), neboť naopak manželům Nápravníkovým jejich potřebu bydlení neumožňuje, a to bez náhrady.

NÁMITKA 2) NERESPEKTOVÁNÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU PŘÍJEZDOVÉ CESTY K RODINNÉMU DOMU

K nemovitostem ve vlastnictví manželů Nápravníkových, jakož i k ostatním objektům v dané lokalitě vede jediná přístupová cesta (pozemek p. č. 1738 v k. ú. Třemblat), která zde vede od nepaměti a vznikla prostým užíváním cesty. Tato cesta zcela přirozeně rozděluje zdejší lesní porost a zcela respektuje terénní profil dané lokality. Zároveň je tato přístupová cesta samostatným pozemkem ve smyslu katastrálního rozdělení, tedy pozemkem p. č. 1738 v k. ú. Třemblat.

Důvodem změny plochy nemovitostí manželů Nápravníkových na plochu RI má být mimo jiné skutečnost, že k jejich nemovitostem je velmi špatné dopravní napojení. Doslova v části m.11) Odůvodnění návrhu zastavitelných ploch a změn v zastavěném území nového návrhu ÚP Ondřejov je mj. uvedeno: „*TM P3 ... ke stavbám je velmi špatné napojení a obecně je téměř neproveditelné komunikace zkapacitnit na potřebnou úroveň alespoň pro IZS*“ a ve stejné části *Odůvodnění návrhu zastavitelných ploch a změn v zastavěném území návrhu územního plánu - odůvodnění je mj. uvedeno: „ TM1,2 a 3 ... propojení stávajících částí dopravní dostupnosti stávající enklávy chat; odpovídá stávajícímu zpřístupnění objektů“.*

Příjezdová komunikace je zpevněná, o šířce minimálně 2,5 metru, a splňuje veškeré znaky veřejné přístupové komunikace tak, jak je vymezil Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 10. 03. 2016, sp. zn. 7 As 252/2015. Současně je tato komunikace registrována pod názvem „Ke Křovině“.

Zároveň je třeba zdůraznit, že obec Ondřejov již od roku 2011 (stávající územní plán vč. změny č. 1) realizuje změnu této příjezdové cesty, tedy pozemku p. č. 1738, na komunikaci.

Nemovitosti ve vlastnictví manželů Nápravníkových jsou od této komunikace vzdáleny sotva 15 metrů. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že rodinný dům je ve vzdálenosti do 50 m od komunikace.

Manželé Nápravníkovi tak výslovně namítají, že přístupová komunikace z podstaty věci není a nemůže být dostatečným důvodem pro změnu plochy RD nově na plochu RI, neboť tato komunikace je dostatečně široká a zpevněná nejen pro běžný provoz a přístup ke zdejším nemovitostem, ale i pro související obslužnost těchto nemovitostí (průjezd fekálního vozu, průjezd stavebních strojů, aj.).

NÁMITKA 3) SOUVISEJÍCÍ ROZDÍLNÝ DISKRIMINAČNÍ PŘÍSTUP PŘI VYMEZOVÁNÍ PLOCH

S námitkou specifikovanou shora pod bodem 2) souvisí i další námitka, a to zjevně diskriminační přístup orgánů územního plánování při vymezení ploch RI vůči stávajícím vlastníkům rodinných domů v dané lokalitě.

V odůvodnění návrhu ÚP 05/2020 a návrhu ÚP 11/2021 k návrhu změny „*plochy RD v zóně RI, vhodná změna na RI*“ je mj. uvedeno: „*v enklávě je ještě jeden rodinný dům na pozemku parc. č. st. 235, tento objekt má ale dopravní dostupnost z hlavní komunikace do 50m, proto nebyl do plochy změn zařazen ...*“.

Stavba na pozemku p. č. st. 235 v k. ú. Třemblat se rovněž nachází v enklávě chat, stejně jako nemovitosti ve vlastnictví manželů Nápravníkových. Dle nového návrhu ÚP Ondřejov však ve vztahu k pozemku p. č. st. 235 není zcela zřejmé, zda dochází nebo nedochází ke změně plochy RD na RI - neboť v jeho „odůvodnění“ je k tomu uvedeno: „*tento objekt má ale dopravní dostupnost z hlavní komunikace do 50m, proto nebyl do plochy změn zařazen*“. Dále je třeba zdůraznit,

že je rozpor mezi grafickou částí a textovou částí návrhu ÚP 11/2021, neboť dle grafické části by mělo dojít ke změně plochy RD (p. č. st. 235) na RI, avšak dle odůvodnění (textová část) k této změně nedojde (vyznačeno na obrázcích č. 1a a č. 1b).

Dalším příkladem vymezených ploch jako „SV“3 nacházející se v enklávě chat, jsou pozemky, např. parcelní č. 1454/2 a 1454/3, v okolí komunikace „Brožkova“ (vyznačeno na obrázku č. 2), které jsou umístěny téměř zrcadlově nemovitostem ve vlastnictví manželů Nápravníkových. Avšak tyto pozemky nejsou novým návrhem ÚP Ondřejov nijak dotčeny, tj. nedochází ke změně využití ploch z bydlení na rekreaci.

Z výše uvedeného vyplývá, že zpracovatel nového návrhu ÚP Ondřejov při vymezení funkčních ploch nepostupoval jednotně.

Je třeba výslovně namítat a zdůraznit, že takový přístup orgánů územního plánování je zjevně diskriminační, neboť:

- jak bylo podrobně popsáno pod námitkou 2) shora, nemovitosti ve vlastnictví manželů Nápravníkových se nacházejí toliko přibližně 15 metrů od příjezdové komunikace, tedy mají rovněž zajištěnu dopravní dostupnost z hlavní komunikace do 50 metrů; a zároveň
- byť oba pozemky, tedy pozemek p. č. st. 235, jakož i pozemky ve vlastnictví manželů Nápravníkových, navazují na stávající enklávu chat, ke změně na RI, tedy plochu rekreace, má dojít toliko u nemovitostí ve vlastnictví manželů Nápravníkových;
- odůvodnění, které k provedení takové změny ve vztahu k nemovitostem manželů Nápravníkových, a k neprovedení takové změny u pozemku p. č. st. 235, orgány územního plánování uvádějí, je nedostatečné, vnitřně a logicky rozporné, a jako takové i nepřezkoumatelné, což manželé Nápravníkoví výslovně namítají;
- z postupu orgánů územního plánování je patrné, že s různými zájmy různých dotčených osob zacházejí různě, byť skutková situace je obdobná, přičemž tak činí bez přesvědčivého odůvodnění; takové počínání orgánů územního plánování lze jednoznačně označit za diskriminační.

NÁMITKA 4) ROZPOR V ODŮVODNĚNÍ

Novým návrhem ÚP Ondřejov by měla být provedena změna mj. TM2 (plocha pro silniční dopravu) z důvodu „propojení stávajících částí dopravní dostupnosti stávající enklávy chat“. Avšak důvodem pro změnu plochy RD (tedy plochy nemovitostí ve vlastnictví manželů Nápravníkových) na RI (změna označená „TM P3“) je mj., že ke stavbám je velmi špatné napojení.

Z odůvodnění ke změně označené „TM P3“ není zřejmý důvod pro realizaci změny z RD na RI, když novým návrhem ÚP Ondřejov by měla být realizována plocha pro silniční dopravu (viz také odůvodnění námítky 2).

NÁMITKA 5) ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘIPOUŠTÍ NEJEDNOZNAČNÝ VÝKLAD

5A)

Současný stav:

Úplné znění územního plánu vč. změny č. 5 obce Ondřejov je zveřejněno na webových stránkách obce Ondřejov, které ke dni podání námítky k návrhu územního plánu obce Ondřejov je účinné. Součástí ÚP vč. změny č. 5 je mj. výkres části Třemblat označený „3.2 Hlavní výkres“ (dále také „výkres“). Pozemky v okolí komunikace „Brožkova“ např. p. č. 1454/2 a p. č. 1454/34, na kterých jsou umístěny stavby-objekty bydlení, jsou vymezeny v ploše „Rekreace-chatové osady“ (obrázek č. 3). Pozemek p. č. 1290/85 není ve výkresu zakreslen.

Navrhovaný stav:

Součástí nového návrhu ÚP Ondřejov je mj. výkres části Třemblat označený „Hlavní výkres návrh ... - západní část“ (dále také „výkres-západní část“). Pozemky v okolí komunikace „Brožkova“ např. parcelní č. 1454/2 a 1454/32 (obrázek č. 4) jsou vymezeny v ploše „SV“. Přičemž v novém návrhu ÚP Ondřejov není uvedeno, že u těchto pozemků dochází ke změně vymezení plochy z „Rekreace-chatové osady“ (obrázek č. 3) na „SV“ (obrázek č. 4).

Je tak třeba výslovně namítat, že porovnáním výkresů ÚP vč. změny č. 5 a nového návrhu ÚP Ondřejov lze dospět k závěru, že:

- a) ÚP vč. změny č. 5, který je zveřejněn na webových stránkách obce Ondřejov, neodpovídá skutečnosti. Což může mít za následek, že všichni uživatelé a adresáti (např. veřejnost, ústřední orgány státní správy) tohoto významného dokumentu, kterým je možné omezovat vlastnická práva, uvádí v omyl; a zároveň že
- b) ke změně vymezení plochy došlo bez předchozí změny územního plánu.

Manželé Nápravníkoví proto žádají, aby byl zachován jednotný přístup orgánů územního plánování i ve vztahu k jim vlastněným nemovitostem.

5B)

Současný stav:

Součástí ÚP vč. změny č. 5 je mj. výkres části Třemblat označený „3.2 Hlavní výkres“. Stavba umístěná na parcelní č. st. 405, která je součástí pozemku parcelní č. 1290/26 (obrázek č. 5) není ve výkresu zobrazena, ačkoliv v roce 2007 bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, kterým byla stavba povolena k užívání.

Dále je dle tohoto výkresu vymezena plocha pozemků parcelní č. 1290/36 a č. 1290/22 jako „Louka, pastvina“ (obrázek č. 6). Pozemek parcelní č. 1290/36 se nachází na hranici s pozemkem parcelní č. 1290/26. Avšak dle nového návrhu ÚP Ondřejov je plocha pozemků

Stránka 11 z 13

parcelní č. 1290/36 a č. 1290/22 vymezena jako „DS - dopravní infrastruktura - silniční, stav“ (obrázek č. 7).

Výslovně je tak třeba namítat skutečnost, že výkres nového návrhu ÚP Ondřejov (návrh ÚP 05/2020 a návrh ÚP 11/2021) je zavádějící, jelikož jeho uživatel či adresát (např. veřejnost, ústřední orgán státní správy) může dojít k mylnému závěru, že k pozemku parcelní č. 1290/26 je již existující přístupová komunikace. Od nepaměti však k pozemku parcelní č. 1290/26 vede příjezdová komunikace po pozemcích parc. č. 1738 a parc. č. 1290/2, která splňuje znaky veřejné přístupové komunikace tak, jak vymezil Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 10. 03. 2016, sp. zn. 7 As 252/2015.

Manželé Nápravníkovi proto žádají, aby:

- a) pozemky a stavby zobrazené ve výkresu, který je nedílnou součástí územního plánu, byly zakresleny dle skutečnosti, tj. ke stavu 28. 2. 2020, resp. ke stavu 31. 10. 20216.;
- b) změna označená v návrhu ÚP 11/2021 jako „TM 2“ byla rozšířena o přístupovou komunikaci vedenou po pozemku parc. č. 1291/2, neboť touto změnou, jak je uvedeno v odůvodnění, dochází ke stávajícímu zpřístupnění objektů.

S ohledem na vše shora uvedené proto manželé Nápravníkovi navrhuji a žádají, aby:

- a) plocha využití nemovitostí ve vlastnictví manželů Nápravníkových byla změněna na „SV“ (využití nemovitostí, jak je uvedeno v popisu současného stavu), tj. stejné vymezení plochy jako např. parcelní č. 1454/2, jehož součástí je stavba-objekt k bydlení, nikoliv na „RI“,
nebo
- b) do části f 7 Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání nového územního plánu obce Ondřejov pro plochu „RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci“ bylo doplněno:
 - 1) podmíněné funkční využití, které by umožnilo bydlení ve stávajících, postavených, rodinných domech, realizaci změn na stavbách a pozemku (například přístavba, garáž);
 - 2) prostorové uspořádání pro stávající, postavené, rodinné domy v ploše „RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci“ obdobně jako jsou stanoveny pro plochu „SV - plochy smíšené obytné“.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Námitka je vyhodnocena jako bezpředmětná. Dotčená změna v území byla veřejně projednána ve veřejném projednání 29. 6. 2020. Námitka nebyla podána k rozsahu měněných částí od veřejného projednání
Doplňující komentář: viz námitka č. 12.

Námitka č. 72	Autor námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 72	RNDr. Jitka Poljaková, Ph.D; Sokolská 78, 251 64 Mnichovice	Parc. č.1288/9 k.ú. Třemblat
č. ev.	10296/2022	z fáze: opakované veřejné projednání

doručeno dne: 9. 2. 2022

Obsah námítky

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

Součástí návrhu územního plánu je zahrnutí Pozemku ve vlastnictví podatele do plochy označené jako ZS, resp. ZSn (zeleň soukromá a vyhrazená s indexem „n“ dále omezující možnost využití území), namísto plochy „Rekreace - chatové osady“, do které je též pozemek zahrnut dle aktuálního územního plánu (tato plocha odpovídá v navrhovaném územním plánu plochám RI). Předmětná změna by bez jakéhokoli objektivního důvodu nelegitimním způsobem negativně zasáhla do vlastnického práva podatele k Pozemku, neboť by v rozporu s principem právní jistoty: (i) významně ovlivnila možnost užívání Pozemku, především pro plánovanou (a doposud dovolenou) výstavbu rekreačních objektů; a v důsledku toho by rovněž (ii) vedla ke značnému snížení tržní hodnoty Pozemku a diskriminaci podatele oproti vlastníkům stávajících rekreačních objektů. Na Pozemku je přitom již podatelem plánována konkrétní výstavba, kdy v současné době již byl Městským úřadem Mnichovice, stavebním úřadem vydán územní souhlas s umístěním stavby č.j. MUMN/6598/2021/vlat (sp.zn. SÚ/6290/2021/VI) ze dne 19. 11. 2021, který je k dnešnímu dni v právní moci.

Podatel navrhuje zahrnutí celého Pozemku do plochy RI, resp. ponechání Pozemku v dané ploše.

Podrobné odůvodnění námítky viz níže.

Odůvodnění:

Podle návrhu územního plánu patří mezi přípustné využití ploch RI (odpovídající svým charakterem současnému zařazení Pozemku do plochy Rekreace - chatové osady) mj. realizace staveb pro rodinnou rekreaci. V plochách ZS (vč. ploch ZSn) jsou naproti tomu „stavby individuální rekreace včetně zahradních chat“ označeny jako využití nepřípustné.

Dotčená plocha přitom není uvedena v tabulce pod bodem e2. označující plochy změn v krajině, a současně tato změna ve využití Pozemku nikterak nevyplývá, resp. není odůvodněna, ani v dalších bodech části e. textové části návrhu územního plánu, když konkrétně bod 1. odst. 12 obsahuje text „Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, které jsou vyjmenovány v kapitole c5.“, přičemž tato kapitola, resp. bod není v textové části návrhu územního plánu vůbec zahrnut (část c. končí bodem c4. na str. 9 návrhu textové části územního plánu).

Naopak bod e7. rekreace obsahuje pod odst. 2 (viz str. 16 návrhu územního plánu) prohlášení: „Územní plán nenavrhuje žádné redukce ploch s potenciálem pro rekreaci (lesy, přírodní a vodní plochy). Zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel obce tak není narušeno.“, který je však s namítanou změnou ve zjevném rozporu, když plochy ZS, resp. ZSn, nejsou označeny jako rekreační, naopak návrh územního plánu obsahuje charakteristiku těchto ploch v následující podobě (viz str. 26 textové části územního plánu): „plochy soukromé zeleně..., sloužící převážně soukromým účelům.“ S ohledem na omezení rekreačního využití těchto ploch (viz výše) je tak územní plán v dané části vnitřně rozporný.

To je současně i v rozporu se základními prioritami návrhu územního plánu popsanými v návrhu jeho odůvodnění (čl. 1 odůvodnění, odst. (07) písm. e), str. 19, podle kterého „krajina není výrazně zemědělská-spíše rekreační“. Podatel k tomu uvádí, že Pozemek je dlouhodobě propojen s rekreační funkcí, a naopak není historicky propojen se zemědělskou/chovatelskou funkcí (jak má být pro plochy ZS charakteristické dle bodu h) §4 odůvodnění návrhu územního plánu (str. 24), naopak je Pozemek dlouhodobě fakticky i funkčně propojen s ním mezující rekreační oblastí zařazenou do plochy RI a na ní navazující plochou pro bydlení TM P2 a pro zemědělskou či chovatelskou funkci historicky nikdy užíván nebyl.

Nelze přitom přehlížet ani fakt, že z hlediska ochrany zeleně nacházející se t.č. na dané ploše se jeví jako postačující ust. na ochranu přírody platných a účinných obecně závazných právních předpisů (na ochranu přírody obecně, specificky pak mj. na ochranu ZPF a dřevin rostoucích mimo les) a regulace zastavitelnosti ploch RI v rozsahu 10 %, přičemž minimální podíl zeleně (80 %) je v plochách ZSn a RI dle návrhu územního plánu zcela totožný (viz též podmínky 5. až 9. a 12. až 16. příloženého územního souhlasu).

V případě zařazení Pozemku (o výměře 3891 m²) do plochy ZSn by došlo ke vzniku škody spočívající ve snížení ceny Pozemku nejméně o 2000,- Kč/m², tedy cca 7.782.000,- Kč. Z navrhovaných změn vztahujících se k pozemkům parc. č. 1738, 1288/51 a 1288/65, vše v k.ú. Třemblat, je přitom zjevné, že cílem navrhované úpravy územního plánu je větší míra zpřístupnění dané oblasti, která je se záměrem zařazení Pozemku do plochy ZSn objektivně kontradiktorní, a rovněž tak dochází na jiných místech dotčených návrhem územního plánu, zejm. v jižní části jím regulovaného území, naopak

k rozšiřování zastavitelných ploch (viz např. bod m.II) na str. 29 a násl. odůvodnění návrhu územního plánu.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka je vyhodnocena jako bezpředmětná. Dotčená změna v území byla veřejně projednána ve veřejném projednání 29. 6. 2020. V rozhodné době nebyla k návrhu územního plánu pro veřejné projednání dotčeným vlastníkem uplatněna písemná námitka. Námitka nebyla podána k rozsahu měněných částí od veřejného projednání

Doplňující komentář: Územní plán respektuje vydané územní souhlasy s umístěním staveb. K uplatnění zamýšleného záměru na pozemku je nutno vycházet z toho, že při rozhodnutí o vydání územního souhlasu bylo vycházeno z platného územního plánu rozhodné době vydání územního souhlasu s umístěním se stavbou na pozemku. V urbanistické koncepci územního plánu se nepočítá se další výstavbou staveb individuální rekreace. Stabilizující se stávající zastavěné pozemky, jejichž součástí jsou stavby pro rodinnou rekreaci. V době pořizování návrhu územního plánu byl stávající pozemek bez umístění stavby.

Námitka č. 73	Autor námítky	Pozemek dotčený námitkou
č. 73	Ilona Budská; Lensedly 51, 251 65 Kaliště Bohumil Novotný; Luční 143, 251 66 Hrusice Jaroslav Novotný; Lensedly 41, 251 65 Kaliště	Parc. č.1891 v k.ú. Turkovice u Ondřejova
č. ev.	10324/2022	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	9. 2. 2022	
Obsah námítky		

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

Jako vlastník pozemku p.p.č. 1891, k.ú. Turkovice u Ondřejova, obec Ondřejov uplatňuji námítku k projednání Návrhu územního plánu Ondřejov. V návrhu nesouhlasím s využitím mého pozemku (NZ) a požaduji změnu funkčního využití části pozemku na (SV).

V Návrhu územního plánu Ondřejov je výše uvedený pozemek zahrnutý mezi:

NZ - zemědělské plochy

BPE J 52911 - velmi málo produkční půda s 2. třídou ochrany

BPEJ 53756 - produkčně málo významná půda s 5. třídou ochrany

Pozemek se teď využívá jako zatravněná plocha.

Požaduji část mého pozemku p.p.č. 1891, k.ú. Turkovice u Ondřejova, obec Ondřejov zahrnout mezi plochy zastavitelné SV (plochy smíšené obytné - k bydlení) a rozšířit okrajové hranice zastavěného území.

Pozemek by těsně navazoval na zastavěné území obce a svým funkčním využitím by negativně neovlivnil kvalitu krajiny, která ho obklopuje.

Můj návrh přikládám v přílohách - v situačních zákresech.

Odůvodnění uplatněné námítky:

Pozemek chci využít za účelem bydlení - na výstavbu RD a navázat na stávající výstavbu která je taky na pozemcích p.p.č. 1890 a 1893/11, k.ú. Turkovice u Ondřejova, obec Ondřejov. Příjezd a přístup k mému pozemku by byl z komunikace (ul. K Lensedlům) přes upravený obecní pozemek p.p.č. 1889. Pozemek je možné napojit ze stávající pojistkové skříňě 80-SS 100 umístěné na hranici pozemku p.p.č. 1890. U vodovodu je možnost protažení řadu v každé ploše (nebo vybudováním studny na mém pozemku). Napojení na kanalizaci by bylo navrženo dle zpracovaného projektu obce nebo vlastní ČOV.

Půda pozemku byla zahrnuta do dvou BPEJ 52911 a 53756, patří mezi velmi málo produkční a málo významnou produkční schopností.

Na základě výše uvedených skutečností by se výstavbou RD zachovala ekologicky vyvážená a esteticky hodnotná krajina se stávajícím krajinným rázem dané lokality.

Pozemek by těsně navazoval na zastavěné území obce a svým funkčním využitím by negativně neovlivnil kvalitu krajiny, která ho obklopuje.

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námítka je vyhodnocena jako bezpředmětná. Dotčená změna v území byla veřejně projednána ve veřejném projednání 29. 6. 2020. V rozhodné době nebyla k návrhu územního plánu pro veřejné projednání dotčeným vlastníkem uplatněna písemná námítka. Námítka nebyla podána k rozsahu měněných částí od veřejného projednání

Doplňující komentář: pozemky nebudou začleněny do zastavitelné plochy z důvodu ochrany nezastavitelného území a ochrany zemědělského půdního fondu. Není jasně stanovena potřebnost vymezení dalších rozvojových lokalit, i když se nacházejí v bezprostředním sousedství pro trvalé bydlení. V souladu s touto prioritou Krajský úřad Středočeského kraje v rámci pořizování územního plánu množství nově navrhovaných ploch v územním plánu Ondřejov považoval jako neopodstatněné a upozorňoval na jejich snížení. K pozemku v současné době není evidována v katastru nemovitostí přístupová komunikace. Pozemky, které jsou vymezeny pro plochu bydlení jsou po splnění prostorových podmínek uspořádání a zajištění přístupu na pozemek z pozemní komunikace ve smyslu stavebního zákona a vyhlášky určeny k zástavbě. Tento pozemek ani po dlouhém období po začlenění do zastavitelných ploch nebyl připojen k zastavěnému území dopravní komunikací k přístupu na pozemek.

Námítka č. 74	Autor námítky	Pozemek dotčený námítkou
č. 74	Michal Nešuta a Klára Nešutová; Bárava 369, 251 01 Tehov Zastupuje: Ing. Kamil Šubrt; Vilová 285, 251 64	Parc. č.2155/1 k.ú. Turkovice u Ondřejova

Struhařov

č. ev. 10400/2022

z fáze: opakované veřejné projednání

doručeno dne: 9. 2. 2022

Obsah námítky

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

Žádáme o úpravu grafické části návrhu územního plánu Ondřejova z důvodů uvedení do souladu s aktuálním stavem. Pro pozemek parc. č. 2155/1 je vydáno stavební povolení na stavbu RD manželů Nešutových. (viz příloha), přesun do „B“ bydlení obecné.

Pro pozemek parc. č. 2161/34 je vydáno stavební povolení na stavbu přípojek IS a zpevněné účelové komunikace pro uvedený RD. (viz příloha), přesun do „DS“ dopravní infrastruktura - silniční.

- údaje podle katastru nemovitostí dotčených pozemků:

pozemek parc. č. 2155/1 a parc. č. 2161/34 vše katastrální území Turkovice u Ondřejova, obec Ondřejov

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Námítka je vyhodnocena jako bezpředmětná. Dotčená změna v území byla veřejně projednána ve veřejném projednání 29. 6. 2020. V rozhodné době nebyla k návrhu územního plánu pro veřejné projednání dotčeným vlastníkem uplatněna písemná námítka. Námítka nebyla podána k rozsahu měněných částí od veřejného projednání. Námítka nebyla podána k rozsahu měněných částí od veřejného projednání.

Doplňující komentář: právoplatné územní rozhodnutí lze vyčerpávat v rozsahu vydaného územního rozhodnutí. K uplatnění zamýšleného záměru na pozemku je nutno vycházet z toho, že při rozhodnutí o vydání územního rozhodnutí bylo vycházeno z platného územního plánu rozhodné době vydání územního rozhodnutí. Pokud tedy dojde ke změně územně plánovací dokumentace po vydání územního rozhodnutí, pak není sto posuzovat soulad s novou územně plánovací dokumentací. Územní plán stanovuje dlouhodobou koncepci rozvoje v území, neruší vydané územní rozhodnutí. Aktualizaci vymezení ploch dle stavebního povolení lze zahrnout do obsahu pro nejbližší možnou změnu územního plánu.

Námítka č. 75	Autor námítky	Pozemek dotčený námítkou
č. 75	Petr Kašpar, Milena Kašparová; Ruská 687/48, 101 00 Praha 10	Parc. č.1290/36, k.ú. Třemblat
č. ev.	10584/2022	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	9. 2. 2022	

Obsah námítky

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

Dne 2. 12. 2021 byla na úřední desce (internet) města Říčany uveřejněna „Veřejná vyhláška oznámení“, č. j. 118053/2020/MURI-OÚPRR/1725 ze dne 2. 12. 2021 (dále také „veřejná vyhláška ze dne 2. 12. 2021“), dle které Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, oznámil zahájení opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Ondřejov (dále také „návrh ÚP 11/2021“) ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), (dále také „zákon č. 183/2006 Sb.“) a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Ve veřejné vyhlášce ze dne 2. 12. 2021 (č. j. 118053/2020/MURI-OÚPRR/1725) Městský úřad v Říčanech mj. uvedl „V souladu se zněním shora uvedeného zákona upozorňujeme:

• *Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení...*"

Vzhledem ke skutečnosti, že z veřejné vyhlášky č. j. 118053/2020/MURI-OÚPRR/1725 ze dne 2. 12. 2021, ani z návrhu ÚP 11/2021, který byl uveřejněn na úřední desce (internet) města Říčany, není zřejmé, zda se jedná o opakované veřejné projednání návrhu územního plánu, které je upraveno ustanovením § 53 zákona č. 183/2006 Sb., podávají manželé Kašparovi námítky proti návrhu ÚP 11/2021, uveřejněného dne 2.12.2021, jako vlastníci níže uvedeného pozemku v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb.

Jako vlastníci pozemku parc. č. 1290/36 LV 142 katastrální území 770612 Třemblat, nesouhlasíme s tím, aby v Územním plánu Ondřejov - návrh 11/2021 byl tento pozemek veden jako „DS – Dopravní infrastruktura - silniční, stav" (obrázek č. 1), neboť dle územního plánu obce Ondřejov, který je účinný v době podání námítky, je plocha pozemku parc. č. 1290/22 vymezena jako „Louka, pastvina" (obrázek č. 2).

Předmětný pozemek nám byl prodán Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových ve výběrovém řízení číslo SHMS/033/2014 pod označením pozemek parc. č. 1290/22, poté rozdělen na pozemek parc. č. 1290/22 a pozemek parc. č. 1290/36. Jak vyplývá z Čl. 2 popisu prodávaného pozemku parc. č. 1290/22 v Oznámení o výběrovém řízení čís. SHMS/032/2014 ze dne 4. dubna 2014 (viz příloha) jednalo se o pozemek, který byl hustě osázený lesními a ovocnými stromy a keři, a nikdy nebyl užíván jako komunikace. Také v Kupní smlouvě č. UZSVM/S/14234/2014 - HMSO není o tomto způsobu používání žádná zmínka.

Důvodem pro podání námítky je skutečnost, že zařazením pozemku parc. č. 1290/36 v Územním plánu Ondřejov návrh 11/2021 jako „DS - Dopravní infrastruktura - silniční" dojde k jeho znehodnocení.

II.

5 ohledem na výše uvedené je zřejmé, že k pozemku parc. č. 1290/10 nevede přístupová komunikace po pozemcích parc. č. 1290/22 a parc. č. 1290/36. K pozemku parc. č. 1290/10 vede od nepaměti příjezdová komunikace po pozemcích parc. č. 1738 a parc. č. 1290/2, jež splňuje znaky veřejné přístupové komunikace tak, jak vymezil Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 10. 03. 2016, sp. zn. 7 As 252/2015. Dle návrhu ÚP 11/2021 je v odůvodnění změny označené „TMI,2 a 3" uvedeno: „*propojení stávajících částí dopravní dostupnosti stávají enklávy chat; odpovídá stávajícímu zpřístupnění objektů*" (viz obrázek č. 3).

Proto jako vlastníci pozemku parc. č. 1290/10 a parc. č. 1290/36 žádáme o rozšíření navrhované změny označené v návrhu ÚP 11/2021 jako „TM 2", neboť touto změnou, jak je uvedeno v odůvodnění, dochází ke stávajícímu zpřístupnění objektů.

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námítka je vyhodnocena jako bezpředmětná. Dotčená změna v území byla veřejně projednána ve veřejném projednání 29. 6. 2020. V rozhodné době nebyla k návrhu územního plánu pro veřejné projednání dotčeným vlastníkem uplatněna písemná námítka. Námítka nebyla podána k rozsahu měněných částí od veřejného projednání. Námítka nebyla podána k rozsahu měněných částí od veřejného projednání.

Doplňující komentář: v námítce je předestřena informace o uveřejnění veřejné vyhlášky a oznámení o opakovaném projednání a zároveň je tato skutečnost rozporována pro nesrozumitelnost, zda se jedná o opakované veřejné projednání. Námítka je vnitřně rozporná.

Pozemek parc. č. 1290/36 je v katastru nemovitostí veden druhem pozemku jako ostatní plocha. Vzhledem k tomu, že k pozemku jejíž součástí je stavba pro rodinnou rekreaci nevede žádná přístupová komunikace je dle podkladů katastru nemovitostí plocha vymezena pro přístupovou plochu.

Námítka č. 76	Autor námítky	Pozemek dotčený námítkou
č. 76	Lucie Vaňková; Ke Šmejkalce 53, 251 65 Ondřejov	2140, k.ú. Ondřejov u Prahy

č. ev. 11336/2022

z fáze: opakované veřejné projednání

doručeno dne: 9. 2. 2022

Obsah námítky

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 2140 v kat. úz. Ondřejov u Prahy:

V severní části mého pozemku parc. č. 2140 v kat. úz. Ondřejov u Prahy byla v minulosti vybudována kanalizační stoka splaškové kanalizace, a to bez jakéhokoliv souhlasu tehdejšího vlastníka pozemku -jedná se tedy o černou stavbu minimálně v rozsahu, kdy je tato stavba uložena na pozemku v mém vlastnictví parc, č. 2140 v kat. úz. Ondřejov u Prahy.

Návrh územního plánu sice uvádí, že je kanalizační řad uložen severně od mého pozemku, ale skutečnost je jiná, řad je uložen v severní části mého pozemku. V minulosti paní Jaroslava Dvořáková, dřívější vlastníka pozemku, vedení obce Ondřejov několikrát žádala o směnu pozemků (již od roku 2016), kdy navrhovala vyměnit severní část mého pozemku parc. č. 2140 v kat. úz. Ondřejov u Prahy za část obecních pozemků ležících v Turkovicích u její zahrady parc. č. 2167/1 v kat. úz. Turkovice u Ondřejova. Tyto pozemky (parc. č. 2170/10 a 2170/11 k.ú. Turkovice u Ondřejova) obec nevyužívá. Na její žádost obec nejprve nereagovala, následně navrhla neakceptovatelné podmínky. Vzhledem k tomu, že obec nebyla ochotna nikterak řešit černou stavbu kanalizačního řadu na části mého pozemku parc. č. 2140 v kat. úz. Ondřejov u Prahy, požádala původní majitelka pozemku již v roce 2019 příslušný vodoprávní úřad o zahájení řízení o odstranění nepovolené (černé) stavby na tomto pozemku. Nyní budu já urgovat vodoprávní úřad o zahájení řízení o odstranění nepovolené stavby.

Námítka: nesouhlasím s umístěním kanalizačního řadu v severní části mého pozemku parc, č. 2140 v kat. úz. Ondřejov u Prahy.

Nesouhlasím s tím, aby na mém pozemku parc. č. 2140 vznikla jakákoliv část veřejného prostranství, ani komunikace, a to ani pokud bude pro lokalitu, kde se můj pozemek nachází, zpracována územní studie, či jiné podobné návrhy. V minulosti bylo veřejné prostranství navrženo v severní části mého pozemku a jeho jižní část byla nesmyslně rozdělena nově navrhovanou cestou. Proti tomuto byla Jaroslavou Dvořákovou podána námítka, se kterou i nyní plně souhlasím. Jak výše uvedeno, v minulosti byla obci Ondřejov nabídnuta směna této části mého pozemku (ve kterém je načerno i uložena část kanalizačního řadu). Dosud nebyla směna realizována z důvodu neakceptovatelných podmínek sděleným zástupcem obce Ondřejov.

Námítka: Nesouhlasím, aby jakákoliv část mého pozemku parc. č. 2140 v kat. úz. Ondřejov byla zahrnuta do veřejného prostranství či komunikace.

Pokud nebude přihlédnuto k uplatněným námítkám a nedojde k jejich vyřešení, budu se nucena proti návrhu územního plánu odvolat; odvolání bych řešila se svým právním zástupcem.

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námítka je vyhodnocena jako bezpředmětná. Dotčená změna v území byla veřejně projednána ve veřejném projednání 29. 6. 2020. V rozhodné době nebyla k návrhu územního plánu pro veřejné projednání dotčeným vlastníkem uplatněna písemná námítka. Námítka nebyla podána k rozsahu měněných částí od veřejného projednání. Námítka nebyla podána k rozsahu měněných částí od veřejného projednání.

Doplňující komentář: Umístění kanalizačního řadu zakresleno na pozemku veřejného prostranství parc. č. 2850/1, který je v obecním majetku. Trasa vedení kanalizačního řadu je převzata z územně analytických podkladů zpracovaných v rámci správního obvodu obce s rozšířenou působností města Říčany. Stejně umístění je zakresleno i v dokumentaci Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje navrhující koncepci řešení zásobování pitnou vodou a koncepci odkanalizování a čištění odpadních vod. Skutečnou realizaci návrh územního plánu nemůže

ovlivnit technickou nápravu změny vedení technické infrastruktury. Zamyšlené možnosti směny nebo odprodeje části pozemku jakožto jakékoliv změny vlastnických vztahů územní plán neřeší.

Předložená ilustrace je převzata z územní studie č. 4 „Luční“ k územnímu plánu z roku 2015. Návrh územního plánu navrhuje lokalitu odlišným způsobem bez záboru pozemku veřejným prostranstvím. Vymezení namítaného veřejného prostranství nebylo obsaženo v návrhu územního plánu pro společné ani veřejné projednání. Obdobně se nevyhovuje s nesouhlasem o umístění komunikace v prostřední části pozemku. Návrh územního plánu nevymezuje komunikaci na pozemku vlastníka.

Námitka č. 77	Autor námítky	Pozemek dotčený námitkou
č. 77	Jan Vávra a Helena Vávrová; nám. 9 května 100, 251 65 Ondřejov	203/1; 203/2; 204; 197/55 a 345/45, k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	11343/2022	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	9. 2. 2022	

Obsah námítky

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

1) Ve výkresu Koordinační výkres odůvodnění 11/2021 návrh pro opakované veřejné projednání, tisk východní, jsou nepravdivě na našich pozemcích parc. č. 197/55, 203/2 203/1 a 204 v kat. úz. Ondřejov u Prahy zakresleny Investice do půdy - meliorace (limity využití území OPK).

Na našich pozemcích parc. č. 197/55, 203/2, 203/1 a 204 v kat. úz. Ondřejov u Prahy se žádné stavby meliorací nenalézají, nebyly v minulosti realizovány, což prohlašuje spolumajitelka pozemků paní Helena Vávrová. Pokud existují podklady prokazující zakreslení investice do půdy meliorací na našich pozemcích, tak žádáme jejich předložení. V opačném případě nesouhlasíme se zakreslením investic do půdy - meliorací na našich pozemcích parc. č. 197/55, 203/2, 203/1 a 204 v kat. úz. Ondřejov u Prahy a žádáme jejich odstranění (odstranění zakreslených investic - meliorací) z návrhu územního plánu obce Ondřejov. Předmět žádosti v následujícím obrázku vyznačen žlutě.

2) V minulosti jsme žádali obec Ondřejov o směnu části našich pozemků za obecní pozemek a to z důvodu umožnění rozšíření úzkých obecních komunikací na úkor pozemků v našem vlastnictví. První žádost o směnu adresovaná obci Ondřejov byla ze dne 24. 8. 2016, následovaly urgencye ze dne 28. 2. 2017 a 12. 12. 2017 (kopie jsou přílohou tohoto podání). Do dnešního dne jsme žádnou odpověď na naši žádost o směnu pozemků neobdrželi. Z tohoto důvodu nesouhlasíme s návrhem VP - veřejné prostranství - plochy změn na našem pozemku parcelní číslo 197/55 v kat. úz. Ondřejov u Prahy. Žádáme zastupitelstvo obce o neprodlené projednání naší výše uvedené žádosti. Žlutě na níže uvedeném obrázku je vyznačeno navržené VP, se kterým nesouhlasíme.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky parc. č. 197/55, 203/2 a 204 v k.ú. Ondřejov jsou z hlediska platného územního plánu zařazeny do plochy „B – Bydlení obecné“. Dle hlavního využití jsou pozemky vhodné pro bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech. Limit meliorace byl do koordinačního výkresu převzat z územně analytických podkladů. Dle informačního systému melioračních staveb se jedná o stavby ZVHS (zemědělské vodohospodářské služby) realizovány do roku 1960. V průběhu pořizování územního plánu se návrh ÚP odesílá jednotlivým dotčeným orgánům, žádný z těchto dotčených orgánů nestanovil další podmínky využití území z hlediska ochrany melioračního systému a s návrhem území pro plochu BI souhlasil. Případný stavební záměr v území meliorací doporučujeme probrat s vlastníkem meliorací (ÚP neřeší vlastnické vztahy).

Směna pozemků s obcí je záležitostí, která se netýká návrhu územního plánu.

Územní plán v dané lokalitě vymezuje plochu „VP – Veřejné prostranství“ – jedná se o stanovení základního, systému dopravy, který obslouží dané území. Návrh veřejného prostranství – komunikačního systému se jeví jako racionálnější řešení, které „zokruhuje“ území, nevzniknou slepé a neprůjezdné komunikace. Návrh veřejného prostranství jí také v souladu s vyhl. 501/2006 Sb, §7, odst. 2: „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou veřejné prostranství o výměře nejméně 1000 m2, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“. Podrobnější podmínky využití území dále prověří územní studie.

Námitka č. 78	Autor námítky	Pozemek dotčený námitkou
č. 78	Renáta Samková; V rovinách 469/53, 140 00 Praha 4	parc. č.1290/22; 1290/27;1290/14 a parc. č.st. 406 v k.ú. Třemblat
č. ev.	11359/2022	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	9. 2. 2022	

Obsah námítky

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

Jako vlastník pozemků č. 406, 1290/14, 1290/27, 1290/22, katastrální území Třemblat, obec Ondřejov, okres Praha-východ 538582, které jsou součástí projednávaného návrhu Územního plánu Ondřejov - označení území v Návrhu územního plánu -TM P3.

Podávám v zákonně lhůtě námitku

V části c 3. "plochy přestavby" nového návrhu ÚP Ondřejov je uvedeno:

2. součástí návrhu ÚP jsou významné plochy změn v zastavěném území (tabulka č. 2):

Zásadně nesouhlasím s tím, aby na mých pozemcích č. 406,1290/14 a 1290/22 bylo návrhem Územního plánu navrhováno funkční využití „RI-rekreace-plochy staveb pro rodinnou rekreaci, plochy změna" a na mém pozemku č. 1290/27 byla navrhováno funkční využití „ RI -rekreace-plochy staveb pro rodinnou rekreaci, stav".

Požaduji, aby na mých pozemcích č 406,1290/14,1290/22,1290/27, Územní plán zapracoval funkční využití „B - bydlení obecné" a NIKOLIV „RI"

Odůvodnění:

Na pozemku č. 406 vlastním rodinný dům, který využívám k trvalému bydlení, dům byl kolaudován k trvalému bydlení a jako rodinnému domu mu bylo přiřazeno číslo popisné 39. K objektu je bezproblémová dostupnost po asfaltové komunikaci.

Dům není využíván pouze k rekreaci. Nadále chci dům používat pro bydlení členů mé rodiny.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námítka je vyhodnocena jako bezpředmětná. Dotčená změna v území byla veřejně projednána ve veřejném projednání 29. 6. 2020. V rozhodné době nebyla k návrhu územního plánu pro veřejné projednání dotčeným vlastníkem uplatněna písemná námítka. Námítka nebyla podána k rozsahu měněných částí od veřejného projednání. Námítka nebyla podána k rozsahu měněných částí od veřejného projednání.

Doplňující komentář: územní plán není retroaktivní, nemá zpětnou účinnost ke stavbám již realizovaných a zkolaudovaných. V konkrétním případě se nemění možnosti využívat stávající stavby, které byly povoleny v souladu s předchozí platnou územně plánovací dokumentací. Nový návrh územního plánu nestanovuje odstranění nesouladných staveb s navrhnutým budoucím využitím. Navrhovaná úprava stanovuje relevantní podmínky v dané lokalitě a nerozšiřuje možnosti pro další výstavbu rodinných domů. V plochách rekreačních je ponechána stávající úprava rodinných domů. Stavební možnosti pro budoucí úpravy stavby jsou možné pouze v rámci stavebních úprav, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

Námítka č. 79	Autor námítky	Pozemek dotčený námítkou
č. 79	Jana Brázdilová; Velflovičů 637, 107 00 Praha – Dubeč Zastoupena: JUDr. Michalem Bernardem, Ph.D.	parc. č. 2725/2; 2745/8; 2745/16; 2725/3; 2729/7 a 2729/6 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	13511/2022	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	9. 2. 2022	

Obsah námítky

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

Jana Brázdilová, nar. 20.7.1966, trvale bytem Velflovičů 637, 107 00 Praha - Dubeč, je podílovým spoluvlastníkem pozemků parc. č. 2725/2, 2745/8, 2745/16, 2725/3, 2729/7 a 2729/6 vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, pracoviště Praha - východ v katastrálním území Ondřejov u Prahy, obec Ondřejov, zapsaných na listech vlastnictví č. 907 a 1480 (dále jen „dotčený vlastník“).

Dne 15.11.2018 byl na úřední desce obce Ondřejov u Prahy zveřejněn návrh územního plánu obce Ondřejov.

Na základě zveřejnění výše uvedeného návrhu územního plánu obce Ondřejov podal dotčený vlastník ve smyslu ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona dne 27.12.2018 své připomínky k tomuto návrhu.

Dne 28.5.2020 Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, (dále jen „MÚ Říčany“) oznámil zahájení veřejného projednání návrhu Územního plánu obce Ondřejov, č.j. 125121/2020-MURI/OUPRR/1175.

Podáním ze dne 2.12.2021 MÚ Říčany oznámil zahájení opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu obce Ondřejov, č.j. 118053/2020/MURI-OUPRR/1725.

Ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 ve spojení s § 53 odst. 2 stavebního zákona podává dotčený vlastník k řízení o územním plánu obce Ondřejov tyto námítky.

II.

Text námítek

1. Dotčený vlastník nesouhlasí se zahrnutím pozemků pč. 2725/2, 2745/8 a st. 930 v k. ú Ondřejov u Prahy do území podléhající regulaci nově navrhovaným Regulačním plánem RP4.

2. Dotčený vlastník nesouhlasí s rozsahem regulace výstavby na pozemcích pč. 2745/16, 2725/3, 2729/7, 2729/6 a st.222 v k. ú Ondřejov u Prahy, uvedených v zadání RP4, které je součástí návrhu územního plánu.

3. Dotčený vlastník žádá, aby pozemek parc. č. st. 930 byl v návrhu veden jako stav ve funkční ploše SV, nikoliv jako návrhová plocha.

III.

Vymezení dotčeného území

Pozemky parc. č. 2725/2, 2745/8, st. 930, 2745/16, 2725/3, 2729/7, 2729/6 a st.222 vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, pracoviště Praha - východ v katastrálním území Ondřejov u Prahy, obec Ondřejov, zapsaných na listech vlastnictví č. 907 a 1480.

IV.

Zdůvodnění námitek

Námítky uvedené v bodu II. tohoto podání odůvodňuje dotčený vlastník takto:

Zdůvodnění námítky č. 1:

V návrhu k opakovanému veřejnému projednání (OVP) byly předmětné pozemky navrženy ve funkční ploše „SV - plochy smíšené obytné“, nicméně došlo k doplnění požadavku na vypracování Regulačního plánu RP4 a to na jako regulačního plánu na žádost. Současně byla i nově přidána příloha „NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP4 RP NA ŽÁDOST PŘÍLOHA ÚP“.

Důvodem nesouhlasu s podmínkou zpracování regulačního plánu je skutečnost, že zahrnutí těchto pozemků s ohledem na prezentovaný důvod, kterým předpokládám, má být zachování charakteru okolí „Fričovy vily“ tj. dvojdomu č.p. 171 a 172 v „šíři jejího průčelí + 10m na každou stranu“.

Zahrnutí předmětných pozemků do území podléhající regulaci regulačním plánem s ohledem na skutečnost, že jmenované pozemky nejen, že nesousedí s Fričovou vilou, ale nacházejí se od Fričovy vily ve vzdálenosti cca 40 m. Současně podatelka uvádí, že tyto pozemky se ani nenacházejí před průčelím Fričovy vily a jakákoliv zástavba na nich tedy nemá žádný vliv na pohled na průčelí Fričovy vily z ulice Fričova z místa hranic pozemků ppč. 2729/6, 2725/1 a 2867/3.

S ohledem na skutečnost, že se má jednat o regulační plán na žádost, kde regulační plán má být pořízen z podnětu a na náklad vlastníků pozemků, kterých je několik a musela by mezi nimi panovat shoda, by se předmětné pozemky, které jsou v platném územním plánu určeny k zástavbě, staly de facto nezastavitelné jakýmkoliv pozemními stavbami (což vlastníky staví do horší právní situace, než byl návrh z 05/2020, kdy území typu ZS bylo možné postavit na jmenovaných pozemcích „drobné zahradní stavby např. skleník, bazén“).

Současně podatelka uvádí, že v nesouladu s požadavky na regulační plán RP4, na parcele st. 930 je již postavena stavba plechové garáže (která je nyní nově zapsána v katastru nemovitostí jako stavba bez ev. č.).

Podatelka má spoluvlastníky předmětných pozemků rovněž podanou žádost o vydání územního rozhodnutí na výstavbu RD. Ve věci bylo orgánem územního plánování vydáno souhlasné závazné stanovisko bez podmínek vydané. S ohledem na tuto skutečnost nesouhlasí podatelka s tím, aby jakékoliv stavby na jmenovaných pozemcích podléhaly jakékoliv nové regulaci, které by nově např. omezovala výstavbu zmíněného RD. Současně uvádím, že vytápění v RD má být realizováno pomocí pouze tepelného čerpadla.

Podatelka též uvádí, že s dcerou Ludmilou byly dne 17. 9. 2021 ve stručnosti představit u ředitele AÚ prof. RNDr. Vladimíra Karas, DrSc. s tím, že pro RD plánují podat pouze žádost o umístění stavby a s tím, že před podáním žádosti o vydání stavebního povolení by rády našly konsenzus co, se týká nalezení i co nejlepšího řešení osvětlení domu s cílem minimalizace osvětlení v exteriéru.

Z výše uvedeného důvodu se zahrnutím předmětných pozemků do území podléhající regulaci regulačním plánem RP4, kdy zahrnutí jmenovaných pozemků do území regulace regulačním plánem považuje podatelka za nedůvodné a za omezení nepřiměřeně zasahující do jejich vlastnických práv.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 - 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby - v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí

a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 sp. zn. 1 Ao 1/2009 - 120 cit: *Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., 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).*

S ohledem na existenci rozvolněné formy zástavby v území a v jeho sousedství (s ohledem např. na stavby pozemcích pč. 2725/3 a 2725/9) nesouhlasí podatelka se stanovením požadavků na zadání RP₄, kde součástí zadání má být i určení uliční a stavební čáry ve vztahu k ulici Fričova.

Návrh územního plánu je zároveň vnitřně rozporný, když v části c.2. uvádí maximální počet RD v ploše ON P₁₁ v počtu 4 RD, zatímco v části C.4 počet 5 RD.

Pro navrhované regulační plány RP 1 - 3 je určena lhůta ke zpracování tři roky, u RP 4 výslovné uvedení této lhůty chybí. Zjevně se však jedná jen textové nedopatření, jak vyplývá z textu kapitoly m., bod 3.

Pokud by regulační plán RP₄ měl regulovat výstavbu i na parcelách pč. 2725/2 a st. 930, pak pro tyto pozemky podává podatelka stejné námítky, které podávám pro pozemky pč. 2745/16, 2725/3, 2729/7, 2729/6 a st. 222.

Zdůvodnění námítky č. 2:

Podatelka nesouhlasí s tím, aby do doby schválení regulačního plánu RP₄, nebylo možné na předmětných pozemcích realizovat jakékoliv stavby. Žádá, aby do doby schválení regulačního plánu RP₄ bylo na předmětných pozemcích možné budovat alespoň drobné zahradní stavby, pěší cesty, soukromé účelové cesty a zpevněné plochy tj. aby bylo přípustné budovat minimálně stejné stavby, jaké by bylo možné budovat v případě, že by předmětné pozemky byly v území typu „ZS - zeleň soukromá a vyhrazená“, jak tomu bylo v předchozím návrhu ÚP.

Stejně tak požadují, aby z povinnosti zpracování regulačního plánu bylo vyřazeno možné umístění technické infrastruktury a sítí pro obsluhu domu č. p. 171 (např. kdyby do obce byl zaveden plyn nebo optická síť).

Dále s ohledem na skutečnost, že všechny pozemky výše uvedené pozemky jsou v soukromém vlastnictví bez veřejného přístupu, tak aby z přílohy definující zadání regulačního plánu RP₄ návrhu ÚP byl vypuštěn z bodu „b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití“ požadavek na vyznačení dělení pozemků pro veřejné prostranství nebo veřejnou zeleň. Z důvodu soukromého vlastnictví předmětných pozemků nesouhlasí podatelka se zřízením veřejného prostranství nebo veřejné zeleně.

Podalka žádá vypustit z návrhu textu zadání regulačního plánu RP₄ bod c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb vyjádřený textem „Regulační plán zpodrobní požadavky na vzhledové uspořádání staveb v detailu sklonu střech, výšky, stavby, orientace hlavního hřebene a tvarového řešení půdorysu staveb“ s cílem jejich regulace ve větší vzdálenosti od Fričovy vily než 40 m a mimo „šíři jejího průčelí + 10m na každou stranu“

Tento text považuje za neopodstatněný a nepřiměřený zásah do jejich vlastnických práv.

Dále v Návrhu zadání regulačního plánu RP₄ nesouhlasí s tím, že by měla nad rámec regulace v území typu SV být regulačním plánem regulována velikost zpevněných ploch a střech s ohledem na ohřev (vlnění) vzduchu nad těmito plochami. Určitý rozsah požadavku na regulaci ze strany AÚ ploch odrážející slunce rozumí, ale určující faktorem patrně více než velikost je např. použitý materiál a třeba i to, zda zpevněná plocha je zatravněna.

Co se týká „možnosti využití plochých střech s intenzivní a neintenzivní zelení“, tak pokud skutečným cílem vzniku regulačního plánu RP₄ je ochránit charakter okolí Fričovy vily, tento požadavek uvedený v Návrhu zadání regulačního plánu RP₄ ohledem na skutečnost, že Fričova vila má šikmou valbou střechu, tak namítá, že tento požadavek jde proti cíli vzniku regulačního plánu RP₄ a je tedy zcela nesprávný a měl by být vypuštěn.

Požadavek „RP stanoví podmínky zástavby tak, aby byl minimalizován zásah do pozorovacích podmínek Hvězdárny

Ondřejov. Zároveň musí být podmínky stanoveny tak, aby umožňovaly moderní zástavbu i modernizaci stávajících staveb." je nedostatečně určující i když jeho důsledkem může v budoucnosti být výrazné omezení vlastnických práv podatelky co se týká využívání jmenovaných pozemků. Navíc je pro ni nepřijatelné, aby specifikace pojmu „zásah do pozorovacích podmínek Hvězdárny Ondřejov" a z definice tohoto pojmu vyplývající omezení využívání jmenovaných pozemků bylo plně v kompetenci AÚ Ondřejov, který je pouze vlastníkem sousedních pozemků, a to bez potřeby konsenzu s podatelkou námitek a dalšími spoluvlastníky. Požaduje tedy, aby již v územním plánu bylo výrazně přesněji definován pojem „zásah do pozorovacích podmínek Hvězdárny Ondřejov" a to takovým způsobem, aby bylo jasné čeho při návrhu stavebního využití je zapotřebí se zdržet.

S ohledem na skutečnost, že veškeré veřejné sítě jsou umístěny v ulici Fričova, tak požadavek „*RP stanoví požadavky na připojení na inženýrské sítě, součástí nemusí být jejich trasování.*" považuje podatelka za a nepotřebný a neodůvodněný.

Zásadně nesouhlasí s návrhem požadavku „*RP bude zpracován v souladu s požadavky ochrany městské památkové zóny.*", a to proto, že Fričova vila není památkou a ani není součástí městské památkové zóny. Tého požadavek by výrazně zvýšil administrativní zátěž pro přípravu regulačního plánu.

S cílem minimalizace administrativní zátěže žádá podatelka, aby rozsah textové části regulačního plánu byl omezen na rozsah definovaný v příloze 11 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a proto žádám, aby do bodu „k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení." Navrhuje, aby byl doplněn text „Za dostačující rozsah textové části regulačního plánu bude považován rozsah definovaný v příloze 11 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb."

Podatelka je připravena své námítky projednat se zpracovatelem návrhu ÚP, pořizovatelem a obcí.

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Dotčené pozemky jsou v současné době nezastavěné. Z tohoto důvodu jsou předmětné pozemky zařazené do návrhových ploch. V daných podmínkách se nejedná o stabilizované území u kterých je možné je podstatou považovat do stavových jevů v území. Regulační plán je stanoven pro ochranu vzhledového uspořádání staveb, výšek staveb, orientace hlavních hřebenů a tvarových řešení staveb. Regulační plán bere ohled na okolní zástavbu, jejíž součástí jsou pozemky Hvězdárny Ondřejov. V době kompletace vyhotovení rozhodnutí o námítkách bylo vydáno závazné stanovisko pro umístění záměru stavby rodinného domu v předmětné lokalitě. V pravomoci závazného stanoviska není posuzování stavebních uzávěr. Z tohoto důvodu nebylo zamítnuto nepřijatelné stanovisko k danému záměru. Vyjádřením pořizovatele je, že pokud by byly stavebním zákonem tyto pravomoce umožněny bylo by vydáno nepřijatelné stanovisko.

Regulačním plánem se nad rámec nemění hlavní podmínky prostorové regulace nad rámec jiných ploch. Regulativy směřují k přizpůsobení navrhovaných staveb usměrnění objemu, hmotového řešení k zachování převládajícího charakteru stávající okolní zástavby. Doplnění požadavku regulačního plánu je v souladu se stávajícím limitem platného územního plánu s využitím stavební uzávěry Astronomického ústavu AV ČR. Územní plán tímto způsobem nepřesahuje legitimní očekávání vlastníka o zvláštních podmínkách pro dané území. Dotčení vlastníci ve vymezené lokalitě po vypracování regulačního plánu mohou plně v daném rozsahu stanoveného prostorového uspořádání naplnit potřeby pro svoje záměry. Regulačním plánem je v dané lokalitě v přiměřené míře zamýšlena koncepce snížení světelného znečištění s ohledem na pozorovací podmínky hvězdárny, které jsou hodné ochrany. V rámci možností jsou ochrany území pro jednotlivé stabilizované, přestavbové nebo zastavitelné plochy v právu obce na samosprávu. Právo obce zahrnuje možnosti si uspořádat své územní poměry podle vlastních představ. Podmíněním regulačního plánu v dané ploše nezkracuje práva vlastníků na realizaci záměru pro bydlení. V obdobném nastavení podmínek v území z předešlého územního plánu (stavební uzávěra) dle možností stavebního zákona nastavuje podmínky v území.

č. 80	Ing. Martin Slabý; Hrušov 30, 251 66 Ondřejov	parc. č. 1850/1 v k.ú. Turkovice u Ondřejova
č. ev.	13513/2022	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	9. 2. 2022	

Obsah námítky

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

Požaduji změnu způsobu využití předmětného pozemku z navrženého „ZS - zeleň soukromá“ nově na „SV - plochy smíšené obytné“.

Odůvodnění:

Pozemek dotčený námítkou č. 1850/1 o výměře 454 m² s navrženým využitím „ZS“ sousedí s pozemkem 1852/8 o výměře 1010 m² se (stávajícím) využitím „SV“. Oba pozemky jsou v mém výlučném vlastnictví. Oba pozemky jsou nejméně od roku 1921 (více než 100 let!) společně oploceny jako jediný scelený pozemek a takto byly a jsou i využívány, oba jsou v KN vedeny jako „zahrad“, která celých sto let patří k vile č.p.30.

V tomto kontextu jsem požádal katastr nemovitostí o jejich scelení (obecně a jindy žádoucí a prosazované), návrh byl však zamítnut pro „rozdílný způsob využití pozemků podle územního plánu“.

Na podporu své námítky podotýkám, že dotčený pozemek je v kontextu okolních rozsáhlých zelených ploch (zejména lesních) svou výměrou zanedbatelný a nesousedí přímo s žádnou z ploch NL, NS, NP, ZO ani jinou ZS.

Na pozemku 1852/8 „SV“ připravujeme výstavbu přízemního rodinného domu. Je zpracována architektonická studie a dokumentace pro stavební povolení. Pro splynutí s krajinou je dům navržen s plochou zatravněnou střechou. Dům bude částečně zapuštěn do svahu. Jeho umístění pouze na pozemku 1852/8 (plocha „SV“) není schůdné z důvodů požadavků právních předpisů týkajících se ochrany a odstupu staveb od lesa, požadavků technických, a krajinně a urbanisticky estetických (plánovaná stavba má nenápadně splynout se svahem jemuž dominuje historická vila č.p. 30). Jeho severní část je proto nezbytné umístit na námítkou dotčený pozemek 1850/1.

Ochrana zeleně při vyhovění mé námítce prakticky nedozná úhony - i při způsobu využití „SV“ bude dostatečně chráněna limity pro zastavitelnost pozemku do 25% a minimální podíl zeleně na pozemku 70%.

Dotčený pozemek se nachází uvnitř „zastavěného území“, jak je zakresleno v tomto územním plánu. Námítka směřující ke sjednocení způsobu využití pozemků na „SV - plochy smíšené obytné“ je tak ve shodě s hlavními zásadami tohoto návrhu územního plánu, aby plán nastavením způsobu využití pozemků zbytečně neomezoval kvalitativní rozvoj sídla, aby nedocházelo ke střetům jednotlivých funkcí v území a aby k rozvoji bydlení byly využity plochy uvnitř zastavěného území.

Nutno dodat, že námítka směřující ke sjednocení způsobu využití pozemků na „SV - plochy smíšené obytné“ rovněž odpovídá prioritnímu úkolu nového územního plánu, kterým je dle odst. b.1 návrhu určení ploch bydlení v území a zkvalitnění obytného prostředí.

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek se nachází ve vymezeném regionálním biokoridoru nestavební povahy. Trasování biokoridoru je dáno platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. V průběhu procesu pořizování územního plánu lze patřičně zpřesnit trasování podle místních podmínek. Z trasy biokoridoru ale nelze vybočit. Po převymezení biokoridoru v územně plánovací dokumentaci vydanou krajem lze trasu biokoridoru v nejbližší změně územního plánu upravit. Poté je bude prověřena možnost pozemek parc. č. 1850/1 začlenit do požadovaných ploch namítajících.

Námitka č. 81	Autor námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 81	Ing. Martin Slabý a Ing. Pavlína Bolfová; Hrušov 30, 251 66 Ondřejov	parc. č. 1848/3 v k.ú. Turkovice u Ondřejova
č. ev.	13515/2022	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	9. 2. 2022	

Obsah námitky

Text námitky a odůvodnění uplatněné námitky:

Požadujeme změnu způsobu využití předmětného pozemku z navrženého „ZS – zeleň soukromá“ nově na „SV - plochy smíšené obytné“

Odůvodnění:

Pozemek dotčený námitkou č. 1848/3 o výměře 288 m² s navrženým využitím „ZS“ sousedí s pozemkem 1852/7 o výměře 1138 m² se (stávajícím) využitím „SV“. Oba pozemky jsou ve výlučném vlastnictví výše uvedených vlastníků, rovným dílem. Oba pozemky jsou nejméně od roku 1921 (více než 100 let!) společně oploceny jako jediný scelený pozemek a takto byly a jsou i využívány, oba jsou v KN vedeny jako „zahrada“, která celých sto let patří k vile č.p.30. V tomto kontextu jsme požádali katastr nemovitostí o jejich scelení (obecně a jindy žádoucí a prosazované), návrh byl však zamítnut pro „rozdílný způsob využití pozemků podle územního plánu“.

Na podporu naší námitky podotýkáme, že dotčený pozemek je v kontextu okolních rozsáhlých zelených ploch (zejména lesních) svou výměrou zanedbatelný a nesousedí přímo s žádnou z ploch NL, NS, NP, ZO ani jinou ZS. Ochrana zeleně při vyhovění naší námitce prakticky nedozná úhony - bude dostatečně chráněna limity pro zastavitelnost pozemku do 25% a minimální podíl zeleně na pozemku 70%.

Dotčený pozemek se nachází uvnitř „zastavěného území“, jak je zakresleno v tomto územním plánu. Námitka směřující ke sjednocení způsobu využití pozemků na „SV - plochy smíšené obytné“ je tak ve shodě s hlavními zásadami tohoto návrhu územního plánu, aby plán nastavením způsobu využití pozemků zbytečně neomezoval kvalitativní rozvoj sídla, aby nedocházelo ke střetům jednotlivých funkcí v území a aby k rozvoji bydlení byly využity plochy uvnitř zastavěného území.

Nutno dodat, že námitka směřující ke sjednocení způsobu využití pozemků na „SV - plochy smíšené obytné“ rovněž odpovídá prioritnímu úkolu nového územního plánu, kterým je dle odst. b.I návrhu určení ploch bydlení v území a zkvalitnění obytného prostředí.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 1574/2 je v katastru nemovitostí evidován jako druh pozemku zahrada se způsobem ochrany zemědělský půdní fond. Pozemek je vymezen funkční plochou rozdílným způsobem využití vyhovující danému druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí. Vymezená plocha zeleně účelně vytváří ochrannou bariéru k přilehlé komunikaci. V nejbližší změně územního plánu bude možné prověřit možnost pozemek parc. č. 1848/3 začlenit do požadovaných ploch namítajícího.

Námitka č. 82	Autor námítky	Pozemek dotčený námitkou
č. 82	Ing. Martin Slabý a Ing. Pavlína Bolfová; Hrušov 30, 251 66 Ondřejov	parc. č. 1850/1; 1852/8; 1852/7 a parc. č. 1848/3 v k.ú. Turkovice u Ondřejova
č. ev.	13524/2022	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	9. 2. 2022	

Obsah námítky

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

Požadujeme změnu vedení zúženého biokoridoru R BK 1287 tak, aby se vyhnul mým/naším výše uvedeným pozemkům, zejména pozemkům p.č. 1852/8 a p.č. 1850/1

Odůvodnění:

V Zásadách územního rozvoje (ZUR) Středočeského kraje zakreslil zpracovatel hranice regionálního biokoridoru tak, že zásadním způsobem a v rozporu se zásadou proporcionality zasáhl do mých/našich práv vlastnických, když do plochy biokoridoru zahrnul historicky zastavěné území a s ním i čtyři moje/naše pozemky, ačkoliv hned za východním oplocením pozemků, přes které je v ZUR zakreslen biokoridor, leží rozsáhlé veřejné lesy (na rozdíl od dotčeného zastavěného území neoplocené), kterými zvěř přirozeně migruje.

Pozemky dotčené touto námitkou jsou nejméně od roku 1921 (více než 100 let!) společně oploceny jako jediný scelený pozemek a takto byly a jsou i využívány, oba jsou v KN vedeny jako „zahradá“, která celých sto let patří k vile č.p.30.

Zpracovatel předkládaného územního plánu si je tohoto pomýlení ZUR jako nadřízeného dokumentu zjevně vědom, když pro budoucí přeložení biokoridoru navrhuje rezervu R1 a biokoridor, jak je zakreslen v ZUR, v místě kolize se zastavěným územím zužuje.

Biokoridor dle ZUR, a to i po zúžení, které je zakresleno v návrhu Územního plánu, zásadně omezuje mé vlastnické právo a blokuje mé/naše rozvojové plány na pozemku 1852/8, který je způsobem využití „SV“ určen k obytné zástavbě, a též na pozemku 1850/1, u kterého je samostatnou námitkou požadováno ke sjednocení způsobu využití pozemku s okolními pozemky, a to na způsob využití „SV - plochy smíšené obytné“.

Náš záměr zde naprosto odpovídá zásadám předkládaného územního plánu, který dbá na to, aby územní úpravy v zastavěném území, „...zbytečně neomezovaly kvalitativní rozvoj sídla“ a „...nová zástavba v rozptýlené zástavbě mimo jádro sídla byla navržena výhradně v prolukách, které doplňují urbanistickou celistvost zastavěného území (zahušťují zástavbu)“.

Do té doby, než bude R BK1287 úplně přeložen do koridoru rezervy R1, požaduji vést zúžený biokoridor tak, aby se zcela vyhnul pozemkům 1852/8 a 1850/1.

Biokoridor je v dotčeném místě možné vést po pozemcích číslo 1850/8 a 2235/2. Oba jsou ve vlastnictví obce, oba jsou klidnou a zvěří často užívanou lesní cestou/účelovou komunikací, která leží mezi oplocenými pozemky soukromých majitelů a která je cestou veřejnou. Oba pozemky leží v hranicích R BK 1287 zakreslených v ZUR.

Nebude-li toto dostatečné, v krajním případě je možné zúžený biokoridor zakreslit i přes naše pozemky 1848/3 a 1852/7.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek se nachází ve vymezeném regionálním biokoridoru nestavební povahy. Trasování biokoridoru je dáno platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. V průběhu procesu pořizování územního plánu lze patřičně zpřesnit trasování podle místních podmínek. Z trasy biokoridoru ale nelze vybočit. Po převymezení biokoridoru v územně plánovací dokumentaci vydanou krajem lze trasu biokoridoru v nejbližší změně územního plánu upravit.

Námitka č. 83	Autor námítky	Pozemek dotčený námitkou
č. 83	Ing. Jarmila Koždálová, Makovského 1206/29, 163 00 Praha 6	parc. č. 1288/2; 1290/25a 1288/74 v k.ú. Třemblat
č. ev.	13524/2022	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	9. 2. 2022	

Obsah námítky

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

Dne 2. 12. 2021 byla na úřední desce (internet) města Říčany uveřejněna „Veřejná vyhláška oznámení“, č. j. 118053/2020/MURI-OÚPRR/1725 ze dne 2. 12. 2021 (dále také „veřejná vyhláška ze dne 2. 12. 2021“), dle které Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, oznámil zahájení opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Ondřejov (dále také „návrh ÚP 11/2021“) ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), (dále také „zákon č. 183/2006 Sb.“) a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Ve veřejné vyhlášce ze dne 2. 12. 2021 (č. j. 118053/2020/MURI-OÚPRR/1725) Městský úřad v Říčanech mj. uvedl „V souladu se zněním shora uvedeného zákona upozorňujeme:

- *Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení...*

Vzhledem ke skutečnosti, že z veřejné vyhlášky č. j. 118053/2020/MURI-OÚPRR/1725 ze dne 2. 12. 2021, ani z návrhu ÚP 11/2021, který byl uveřejněn na úřední desce (internet) města Říčany, není zřejmé, zda se jedná o opakované veřejné projednání návrhu územního plánu, které je upraveno ustanovením § 53 zákona č. 183/2006 Sb., podávám námítky proti návrhu ÚP 11/2021, uveřejněného dne 2. 12. 2021, jako vlastník níže uvedených pozemků v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb.

Jako vlastník pozemků parc. č. 1288/2, parc. č. 1290/25 a p. č. 1288/74 LV 374 katastrální území 770612 Třemblat, nesouhlasím s tím, aby dle Územního plánu Ondřejov - návrh 11/2021 bylo nepřipustné využití plochy pozemku bez možnosti bydlet.

Současný stav

Součástí Územního plánu Ondřejov vč. změny č. 5, který je účinný v době podání těchto námítek, (dále také „ÚP vč. změny č. 5“) je mj. výkres územní části Třemblat označený jako „3.2 Hlavní výkres“. Dle ÚP vč. změny č. 5 se pozemky a stavba, v mém vlastnictví, nacházejí v ploše označené jako „Rekreace - chatové osady“.

V odstavci „Rekreace - chatové osady“ článku 6 „Podmínky využití funkčních ploch - část první“ ÚP vč. změny č. 5 je mj. uvedeno:

„2 Přípustné funkční využití

2.1 *Funkční plocha je vymezena pro rekreaci v objektech individuální rekreace - chatách.*

3 Podmíněné funkční využití

3.1 *Stávající, již postavené, objekty rodinných domů je možné dostavovat a přestavovat tak, aby jejich celková hrubá podlažní plocha nepřesáhla 300 m²,...*

4 Nepřípustné využití

4.1 *V funkční ploše není přípustné umístit zařízení zemědělské velkovýroby.*

4.2 *Ve funkční ploše není přípustné umístit žádné zařízení průmyslové výroby a skladové plochy.*

4.3 *Ve funkční ploše není přípustná výstavba domů pro trvalé bydlení.*

5 Urbanistická koncepce

... "

Navrhovaný stav (návrh ÚP 11/2021)

V odstavci „RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci“ části f 7. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání návrhu ÚP 11/2021 je mj. uvedeno:

„a) hlavní využití

1. plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či zahradních chat)

b) přípustné využití

1. plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
2. komunikace, parkovací stání
3. veřejná prostranství
4. veřejná zeleň, dětská hřiště
5. související technická infrastruktura
6. sportovní plochy

c) nepřipustné využití

1. bydlení, výroba, sklady, komerce a služby, občanská vybavenost.“

Je třeba upozornit na rozpor mezi textovou částí a grafickou částí návrhu ÚP 11/2021, neboť dle grafické části nedochází v ploše, na které se nacházejí pozemky parc. č. 1288/2, parc. č. 1290/25 a p. č. 1288/74, ke změně, avšak dle podmínek pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání dochází k zásadní změně (textová část), a to zákazem bydlení.

Jak je patrné z výše uvedeného, nový návrh ÚP 11/2021 zcela zásadním způsobem zasáhne do vlastnického práva, jakožto práva ústavně garantovaného, zejména do jeho jednotlivých složek - práva na pokojné užívání svého majetku a práva na užívání svého majetku způsobem obvyklým.

Důvodem pro podání námítky je tedy nepřiměřenost zásahu do mého vlastnického práva a znehodnocení pozemku, jehož jsem vlastníkem.

Proto žádám o vypuštění textu „bydlení“ jako nepřipustné využití pozemků parc. č. 1288/2, parc. č. 1290/25 a p. č. 1288/74, jejichž jsem vlastníkem, a současně o uvedení možnosti celoročního bydlení jako přípustného využití nebo podmíněně funkční využití pozemků v mém vlastnictví.

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námítka je vyhodnocena jako bezpředmětná. Dotčená změna v území byla veřejně projednána ve veřejném projednání 29. 6. 2020. V rozhodné době nebyla k návrhu územního plánu pro veřejné projednání dotčeným vlastníkem uplatněna písemná námítka. Námítka nebyla podána k rozsahu měněných částí od veřejného projednání. Námítka nebyla podána k rozsahu měněných částí od veřejného projednání.

Doplňující komentář: územní plán není retroaktivní, nemá zpětnou účinnost ke stavbám již realizovaných a zkolaudovaných. V konkrétním případě se nemění možnosti využívat stávající stavby, které byly povoleny v souladu s předchozí platnou územně plánovací dokumentací. Nový návrh územního plánu nestanovuje odstranění nesouladných staveb s navrhnutým budoucím využitím. Navrhovaná úprava stanovuje relevantní podmínky v dané lokalitě a nerozšiřuje možnosti pro další výstavbu rodinných domů. V plochách rekreačních je ponechána stávající úprava rodinných domů. Stavební možnosti pro budoucí úpravy stavby jsou možné pouze v rámci stavebních úprav, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

Námítka č. 84	Autor námítky	Pozemek dotčený námítkou
č. 84	Ludmila Brázdilová; Velflovců 637, 107 00 Praha 10	parc. č. 2725/2 a parc. č. st. 930 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	15651/2022	z fáze: opakované veřejné projednání

doručeno dne: 13. 1. 2022

Obsah námítky

Text námítky a odůvodnění uplatněné námítky:

Námítka proti zahrnutí pozemků pč. 2725/2 a st. 930 v k.ú Ondřejov u Prahy do území podléhající regulaci nově navrhovaným Regulačním plánem RP₄

Námítku podávám jako spoluvlastník pozemků pč. 2725/2 a st. 930 v k.ú. Ondřejov u Prahy (dále jako jmenované pozemky). Jmenované pozemky spoluvlastním. Spoluvlastnictví k pozemkům jsem nabyla jako dědička v linii přímé pana Friče, zakladatele hvězdárny v Ondřejově.

Nesouhlasím se zahrnutím jmenovaných pozemků do území, ve kterém má být výstavba regulována regulačním plánem RP₄.

Součástí zadání územního plánu bylo prověření vymezení ploch v pohledově významných lokalitách, nicméně jmenované pozemky se nacházejí ve vzdálenosti od Fričovy vily (předpokládám, že se jedná dvojdům č.p. 171 a 172) bokem (tj. pozemky se nenacházejí před průčelím) průčelí s nejbližším bodem k Fričově vile ve vzdálenosti okolo 40 m. Nejbližší bod jmenovaného pozemku, jehož využití by mělo podléhat regulaci regulačním plánem RP₄, jehož pořízení je patrně navrhováno z důvodu zachování pohledu na průčelí Fričovy vily z veřejně přístupného místa v ulici Fričova přímo pod průčelím vily, je pak od Fričovy vily vzdáleno více než 110 m (vzdálenost nejbližšího bodu na pozemku pč. 2625/2 od stěny Fričovy vily). Omezení navrhovaným územním plánem RP₄ v tomto rozsahu považuji za nepřiměřené a za nepřiměřeně omezující má vlastnická práva. Akceptovatelné pro mě by bylo omezení výstavby staveb před průčelím Fričovy vily a po stranách (tj. do boku) od průčelí do vzdálenosti přibližně 30 m vnějších stěn od Fričovy vily (tzn. zahrnutí pozemku pč. 2725/3 do území regulačního plánu RP₄ je pro mne akceptovatelné).

Ve vztahu ke jmenovaným pozemkům považuji za nesprávné, aby součástí zadání regulačního plánu RP₄, který předpokládám má být zřízen z důvodu pohledové ochrany průčelí Fričovy vily, byly navíc zahrnuty podmínky omezující jakékoliv využití území jmenovaných pozemků z důvodu povinnosti zohledňovat pozorovací podmínky Hvězdárny Ondřejov (bez ohledu na skutečnost, že s Hvězdárnou se oboustranně snažíme mít vzájemně korektní vztahy).

Důvodem této námítky je:

1) nejasnost, jaký subjekt přesně odpovídá v návrhu užitému pojmu „Hvězdárna Ondřejov“, 2) požadavek zapracování jakýchkoliv návrhů „Hvězdárny Ondřejov“ do zadání regulačního plánu nebo do ÚP by byl nezákonným nadřazením práv „Hvězdárny Ondřejov“ nad má vlastnická práva (včetně práva na užívání v mnou spoluvlastněného pozemku v souladu s ÚP), která mi jsou garantována v Listině základních práv a svobod, která je součástí Ústavy ČR.

3) skutečnost, že součástí Zadání návrhu ÚP obce Ondřejov, které schválilo Zastupitelstvo obce, patrně z důvodu možné neústavnosti, není žádný požadavek, který by stavěl „Hvězdárnu Ondřejov, do privilegované pozice, která by „Hvězdárně Ondřejov“ bez přiznání odpovídající náhrady, tj. zdarma, umožňovala určovat, jak mohou či nemohou využívat majetek, který vlastním, a to dokonce bez potřeby prokázání potřeby (včetně jejího řádného odůvodnění). Zakotvením takto rozsáhlého privilegovaného postavení „Hvězdárny Ondřejov“ prostřednictvím ÚP by mělo za důsledek diskriminaci ostatních vlastníků pozemků obcí.

Na pozemku již stojí st. 930 plechová garáž (která i když by se měla nacházet v území s regulací plánem RP₄ pohled průčelí Fričovy vily nijak nenarušuje, nicméně i přes to, že její vzhled není v souladu s charakterem Fričovy vily, tak to ničemu nevádí), která je zapsána v katastru nemovitostí, a na pozemku běží řízení o vydání územního rozhodnutí na výstavbu RD. Na tento RD máme vydané souhlasné stanovisko orgánu územního plánování potvrzující skutečnost, že navrhované umístění RD je v souladu s platným územním plánem. V případě schválení územního plánu navrhovaném znění by bylo možné na jmenovaných stavbách provádět minimálně do okamžiku schválení návrhu regulačního plánu RP₄ pouze udržovací práce, což považuji za značně a nepřiměřeně omezující.

Mj. předpokládám, že kdyby vliv užívání jmenovaných pozemků byl klíčový pro astronomické pozorování, tak by můj předek jmenované pozemky daroval Českému státu současně s hvězdárnou. Dle informace, kterou mám k dispozici, pozemky pro výstavbu Fričovy vily byly vybrány právě i s ohledem na to, aby provoz vily co nejméně ovlivňoval pozorování na hvězdárně.

S odkazem na text uvedený v tabulce v článku c3 „Plocha pro rozvoj bydlení s podmínkou RP, max. 4 nové RD“ návrhu ÚP nesouhlasím s tím, aby regulační plán RP₄ nebo ÚP na jmenovaných pozemcích, s ohledem na individuální vlastnická práva vlastníků nebo spoluvlastníků jednotlivých pozemků, které se vážou ke každému jednotlivému

pozemku (nebo skupině pozemků), vytvářel vznik jakýkoliv vzájemných vazebních podmínek mezi různými vlastníky pozemků nacházející se v území podléhajících regulaci plánem RP4, kdyby výstavba RD na pozemcích jednoho vlastníka (nebo jedné skupiny spoluvlastníků) omezovala nebo dokonce znemožňovala výstavbu RD na pozemku jiného vlastníka (nebo jiné skupiny spoluvlastníků) a to např. stanovením maximálního limitu počtu nových RD na celé území regulace. Důvodem námitky je skutečnost, že takovýto požadavek nemá oporu Zadání návrhu ÚP obce Ondřejov, které schválilo Zastupitelstvo obce a tento požadavek by mohl vytvářet nepřátelské vztahy a neprospěšnou soutěž mezi vlastníky pozemku o to, kdo získá stavební povolení do okamžiku dosažení limitujícího maxima.

z) Námitka na navrhovaný rozsah regulace výstavby na pozemcích pč. 2745/16, 2725/3, 2729/7, 2729/6 a st.222v k.ú Ondřejov u Prahy.

Námitku podávám jako spoluvlastník pozemků pč. 2745/16, 2725/3, 2729/7, 2729/6 a st. 222 v k.ú. Ondřejov u Prahy (dále jako jmenované pozemky) a spoluvlastník domu č.p. 171.

S odkazem na článek m. návrhu ÚP nesouhlasím s tím, aby do okamžiku nabytí právní moci regulačního plánu RP4, nebylo možné na pozemcích spadajících pod regulaci plánem RP4 povolit žádnou novostavbu. Žádám, aby návrh ÚP byl doplněn takovým způsobem, aby i do okamžiku nabytí právní moci regulačního plánu RP4, bylo možné v území s regulací povolit výstavbu staveb (včetně novostaveb), které bude možné povolit v území typu „ZS - zeleň soukromá a vyhrazená“ tj. např. skleníků nebo bazény a také pod povrchem uložených sítí (např. pokud by v ulici Fričova byl zaveden optický kabel) pro připojení staveb umístěných v území na technickou infrastrukturu.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Oblast přestavbových ploch představuje jeden funkční celek umožňující další rozvoj dané lokality. Regulačním plánem se nad rámec nemění hlavní podmínky prostorové regulace nad rámec jiných ploch. Regulativy směřují k přizpůsobení navrhovaných staveb usměrnění objemu, hmotového řešení k zachování převládajícího charakteru stávající okolní zástavby. Doplnění požadavku regulačního plánu je v souladu se stávajícím limitem platného územního plánu s využitím stavební uzávěry Astronomického ústavu AV ČR. Územní plán tímto způsobem nepřesahuje legitimní očekávání vlastníka o zvláštních podmínkách pro dané území. Nové vymezení respektuje pravomocné územní rozhodnutí staveb vydané před nabytím platnosti nově pořizovaného územního plánu a navrženým úpravám minimalizuje zásahy k jednotlivým vlastníkům v území. Dotčení vlastníci ve vymezené lokalitě po vypracování regulačního plánu mohou plně v daném rozsahu stanoveného prostorového uspořádání naplnit potřeby pro svoje záměry. Regulačním plánem je v dané lokalitě v přiměřené míře zamýšlena koncepce snížení světelného znečištění s ohledem na pozorovací podmínky hvězdárny, které jsou hodné ochrany. V rámci možností jsou ochrany území pro jednotlivé stabilizované, přestavbové nebo zastavitelné plochy v právu obce na samosprávu. Právo obce zahrnuje možnosti si uspořádat své územní poměry podle vlastních představ. Podmíněním regulačního plánu v dané ploše nezkracuje práva vlastníků na realizaci záměru pro bydlení. V obdobném nastavení podmínek v území z předešlého územního plánu (stavební uzávěra) dle možností stavebního zákona nastavuje podmínky v území.

Námitka č. 85	Autor námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 85	Květa Brázdilová; Velflovců 637, 107 00 Praha 10	parc. č. 2725/2 a parc. č.st. 930 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	15652/2022	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	13. 1. 2022	

Obsah námitky

Text námitky a odůvodnění uplatněné námitky:

Námitka proti zahrnutí pozemků pč. 2725/2 a st. 930 v k.ú Ondřejov u Prahy do území podléhající regulaci nově

navrhovaným Regulačním plánem RP₄

Námítku podávám jako spoluvlastník pozemků pč. 2725/2 a st. 930 v k.ú. Ondřejov u Prahy (dále jako jmenované pozemky). Jmenované pozemky spoluvlastním. Spoluvlastnictví k pozemkům jsem nabyla jako dědička v linii přímé pana Friče, zakladatele hvězdárny v Ondřejově.

Nesouhlasím se zahrnutím jmenovaných pozemků do území, ve kterém má být výstavba regulována regulačním plánem RP₄.

Součástí zadání územního plánu bylo prověření vymezení ploch v pohledově významných lokalitách, nicméně jmenované pozemky se nacházejí ve vzdálenosti od Fričovy vily (předpokládám, že se jedná dvojdom č.p. 171 a 172) bokem (tj. pozemky se nenacházejí před průčelím) průčelí s nejbližším bodem k Fričově vile ve vzdálenosti okolo 40 m. Nejbližší bod jmenovaného pozemku, jehož využití by mělo podléhat regulaci regulačním plánem RP₄, jehož pořízení je patrně navrhováno z důvodu zachování pohledu na průčelí Fričovy vily z veřejně přístupného místa v ulici Fričova přímo pod průčelím vily, je pak od Fričovy vily vzdáleno více než 110 m (vzdálenost nejbližšího bodu na pozemku pč. 2625/2 od stěny Fričovy vily). Omezení navrhovaným územním plánem RP₄ v tomto rozsahu považuji za nepřiměřené a za nepřiměřeně omezující má vlastnická práva. Akceptovatelné pro mě by bylo omezení výstavby staveb před průčelím Fričovy vily a po stranách (tj. do boku) od průčelí do vzdálenosti přibližně 30 m vnějších stěn od Fričovy vily (tzn. zahrnutí pozemku pč. 2725/3 do území regulačního plánu RP₄ je pro mne akceptovatelné).

Ve vztahu ke jmenovaným pozemkům považuji za nesprávné, aby součástí zadání regulačního plánu RP₄, který předpokládám má být zřízen z důvodu pohledové ochrany průčelí Fričovy vily, byly navíc zahrnuty podmínky omezující jakékoliv využití území jmenovaných pozemků z důvodu povinnosti zohledňovat pozorovací podmínky Hvězdárny Ondřejov (bez ohledu na skutečnost, že s Hvězdárnou se oboustranně snažíme mít vzájemně korektní vztahy).

Důvodem této námítky je:

1) nejasnost, jaký subjekt přesně odpovídá v návrhu užitému pojmu „Hvězdárna Ondřejov“, 2) požadavek zapracování jakýchkoliv návrhů „Hvězdárny Ondřejov“ do zadání regulačního plánu nebo do ÚP by byl nezákonným nadřazením práv „Hvězdárny Ondřejov“ nad má vlastnická práva (včetně práva na užívání v mnou spoluvlastněného pozemku v souladu s ÚP), která mi jsou garantována v Listině základních práv a svobod, která je součástí Ústavy ČR.

3) skutečnost, že součástí Zadání návrhu ÚP obce Ondřejov, které schválilo Zastupitelstvo obce, patrně z důvodu možné neústavnosti, není žádný požadavek, který by stavěl „Hvězdárnu Ondřejov, do privilegované pozice, která by „Hvězdárně Ondřejov“ bez přiznání odpovídající náhrady, tj. zdarma, umožňovala určovat, jak mohou či nemohou využívat majetek, který vlastním, a to dokonce bez potřeby prokázání potřeby (včetně jejího řádného odůvodnění). Zakotvením takto rozsáhlého privilegovaného postavení „Hvězdárny Ondřejov“ prostřednictvím ÚP by mělo za důsledek diskriminaci ostatních vlastníků pozemků obcí.

Na pozemku již stojí st. 930 plechová garáž (která i když by se měla nacházet v území s regulací plánem RP₄ pohled průčelí Fričovy vily nijak nenarušuje, nicméně i přes to, že její vzhled není v souladu s charakterem Fričovy vily, tak to ničemu nevadí), která je zapsána v katastru nemovitostí, a na pozemku běží řízení o vydání územního rozhodnutí na výstavbu RD. Na tento RD máme vydané souhlasné stanovisko orgánu územního plánování potvrzující skutečnost, že navrhované umístění RD je v souladu s platným územním plánem. V případě schválení územního plánu navrhovaném znění by bylo možné na jmenovaných stavbách provádět minimálně do okamžiku schválení návrhu regulačního plánu RP₄ pouze udržovací práce, což považují za značně a nepřiměřeně omezující.

Mj. předpokládám, že kdyby vliv užívání jmenovaných pozemků byl klíčový pro astronomické pozorování, tak by můj předek jmenované pozemky daroval Českému státu současně s hvězdárnou. Dle informace, kterou mám k dispozici, pozemky pro výstavbu Fričovy vily byly vybrány právě i s ohledem na to, aby provoz vily co nejméně ovlivňoval pozorování na hvězdárně.

S odkazem na text uvedený v tabulce v článku c3 „Plocha pro rozvoj bydlení s podmínkou RP, max. 4 nové RD“ návrhu ÚP nesouhlasím s tím, aby regulační plán RP₄ nebo ÚP na jmenovaných pozemcích, s ohledem na individuální vlastnická práva vlastníků nebo spoluvlastníků jednotlivých pozemků, které se vážou ke každému jednotlivému pozemku (nebo skupině pozemků), vytvářel vznik jakýchkoliv vzájemných vazebních podmínek mezi různými vlastníky pozemků nacházející se v území podléhajících regulací plánem RP₄, kdyby výstavba RD na pozemcích jednoho vlastníka (nebo jedné skupiny spoluvlastníků) omezovala nebo dokonce znemožňovala výstavbu RD na pozemku jiného vlastníka (nebo jiné skupiny spoluvlastníků) a to např. stanovením maximálního limitu počtu nových RD na celé území regulace. Důvodem námítky je skutečnost, že takovýto požadavek nemá oporu Zadání návrhu ÚP obce Ondřejov, které schválilo Zastupitelstvo obce a tento požadavek by mohl vytvářet nepřátelské vztahy a neprospěšnou soutěž mezi vlastníky pozemku o to, kdo získá stavební povolení do okamžiku dosažení limitujícího maxima.

2) Námitka na navrhovaný rozsah regulace výstavby na pozemcích pč. 2745/16, 2725/3, 2729/7, 2729/6 a st.222v k.ú Ondřejov u Prahy.

Námitku podávám jako spoluvlastník pozemků pč. 2745/16, 2725/3, 2729/7, 2729/6 a st. 222 v k.ú. Ondřejov u Prahy (dále jako jmenované pozemky) a spoluvlastník domu č.p. 171.

S odkazem na článek m. návrhu ÚP nesouhlasím s tím, aby do okamžiku nabytí právní moci regulačního plánu RP₄, nebylo možné na pozemcích spadajících pod regulaci plánem RP₄ povolit žádnou novostavbu. Žádám, aby návrh ÚP byl doplněn takovým způsobem, aby i do okamžiku nabytí právní moci regulačního plánu RP₄, bylo možné v území s regulací povolit výstavbu staveb (včetně novostaveb), které bude možné povolit v území typu „ZS - zeleň soukromá a vyhrazená“ tj. např. skleníků nebo bazénu a také pod povrchem uložených sítí (např. pokud by v ulici Fričova byl zaveden optický kabel) pro připojení staveb umístěných v území na technickou infrastrukturu.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Oblast přestavbových ploch představuje jeden funkční celek umožňující další rozvoj dané lokality. Regulačním plánem se nad rámec nemění hlavní podmínky prostorové regulace nad rámec jiných ploch. Regulativy směřují k přizpůsobení navrhovaných staveb usměrnění objemu, hmotového řešení k zachování převládajícího charakteru stávající okolní zástavby. Doplnění požadavku regulačního plánu je v souladu se stávajícím limitem platného územního plánu s využitím stavební uzávěry Astronomického ústavu AV ČR. Územní plán tímto způsobem nepřesahuje legitimní očekávání vlastníka o zvláštních podmínkách pro dané území. Nové vymezení respektuje pravomocné územní rozhodnutí staveb vydané před nabytím platnosti nově pořizovaného územního plánu a navrženým úpravám minimalizuje zásahy k jednotlivým vlastníkům v území. Dotčení vlastníci ve vymezené lokalitě po vypracování regulačního plánu mohou plně v daném rozsahu stanoveného prostorového uspořádání naplnit potřeby pro svoje záměry. Regulačním plánem je v dané lokalitě v přiměřené míře zamýšlena koncepce snížení světelného znečištění s ohledem na pozorovací podmínky hvězdárny, které jsou hodné ochrany. V rámci možností jsou ochrany území pro jednotlivé stabilizované, přestavbové nebo zastavitelné plochy v právu obce na samosprávu. Právo obce zahrnuje možnosti si uspořádat své územní poměry podle vlastních představ. Podmíněním regulačního plánu v dané ploše nezkracuje práva vlastníků na realizaci záměru pro bydlení. V obdobném nastavení podmínek v území z předešlého územního plánu (stavební uzávěra) dle možností stavebního zákona nastavuje podmínky v území.

Námitka č. 86	Autor námitky	Pozemek dotčený námitkou
č. 86	Povodí Vltavy; státní podnik závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5	Obecná námitka
č. ev.	7231/2022	z fáze: opakované veřejné projednání
doručeno dne:	9. 2. 2022	

Obsah námitky

Text námitky a odůvodnění uplatněné námitky:

Dne 3.12.2021 jsme obdrželi oznámení o zahájení opakovaného projednání návrhu územního plánu Ondřejov. Zpracovatelem územního plánu je U-24, s.r.o., Perucká 11a, 120 00 Praha 2, projektant: Ing. arch. Tomáš Russe, Na Čeperce 533, 25751 Bystřice, autorizace ČKA 03228. Pořizovatelem je Městský úřad Říčany (listopad 2021). K návrhu územního plánu Ondřejov bylo již vydáno vyjádření č.j. PVL-44193/2020/240-Vo dne 29.6.2020.

Zásadní rozsah změn se týká zejména:

Rozvojové plochy: oN₁, 7, 9, plocha oN₁₂ byla zrušena. Dále se týká ploch TM₄ a TM₆, TU₂ - 8, přičemž plocha TU₄ byla rozdělena a upravena na TU₄ a TU₁₄. Dále byly do návrhu na základě námitek zaneseny i plochy TU₁₃ a TU₁₅. Drobné úpravy zaznamenaly i plochy US₁ a US₂, a nově TU P₄. V území byly provedeny i další drobné změny, zejména

s ohledem na aktualizaci katastrální mapy (oN1 apod.).

Zásobování obce pitnou vodou je zachováno. Třemblat má stávající systém odkanalizování, ÚP umožňuje protažení řadu v každé ploše součástí návrhu ÚP je koncepce odkanalizování sídla Ondřejov a Turkovice na základě zpracovávaného projektu splaškové kanalizace; v souladu s touto koncepcí a návrhem je rovněž vymezení VPS pro umístění ČOV a hlavních tras řadů (stávající ČOV v Ondřejově bude zrušena, již dnes je nevyhovující kapacitně i provozně). Návrh řešení s domovními ČOV je možná pro ostatní odloučená sídla v území. Důvodem je neekonomičnost provozu centrální ČOV v jednotlivých sídlech a vysoké náklady k její realizaci.

Komunikace jsou svedeny do stávajících dešťových řadů, případně povrchových odvodů, u nové zástavby je 100% požadavek na likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku.

A. Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor nemá k návrhu územního plánu Ondřejov námitek.

B. Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, souhlasíme s návrhem územního plánu Ondřejov s následujícími podmínkami:

1. 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 střešních domů budou vsakovány nebo akumulovány na přílehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných páslech či zasakovacích zařízeních.
2. Napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci a ČOV bude projednáno s jeho provozovatelem, resp. vlastníkem. V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace.
3. Technologie nově navržené 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.
4. Pro obec Ondřejov bude vymezen pozemek určený k vybudování obecní ČOV. Vhodnost navržené lokality pro umístění ČOV bude se správcem toku projednána.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit je nutno počítat s použitím profilů vyhovujících požadavkům na protipožární zabezpečení staveb. Zásobování obce pitnou vodou je zachováno. Jedná se o přílišnou podrobnost územního plánu. Srážkové vody jsou přednostně zasakovány na pozemku staveb v souladu s § 5 vodního zákona a § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území (akumulace, zálivka, vsakování). V návrhu územního plánu jsou respektována stanovená záplavová území vodních toků a ochranná pásma vodních zdrojů. Přesný návrh technologie návrhu ČOV územní plán neřeší, jedná se o přílišnou podrobnost územního plánu.