

Územní plán Ondřejov

Příloha č. 4

Návrh vyhodnocení připomínek podaných k opakovanému veřejnému projednání návrhu Územního plánu Ondřejov konanému dne 4. 1. 2022

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

Přípomínka č. 1	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 1	Pavel Fabián, Prorektorská 671/4, Praha 10, 108 00	Parc.č. 1277/17, 1271 v k.ú. Třemblat
č. ev.	361/2019	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	30.12.2018	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Obracím se na Vás jako vlastník pozemků parc .č. 1228/27, 1277/17 a 1271, k. ú. Třemblat, s připomínkou k návrhu územního plánu Ondřejov (část obce Třemblat). Obci Ondřejov jsem již předložil podnět k zařazení pozemků do zastavitelných ploch v rámci návrhu územního plánu.

Pozemky parc. č. 1277/17 a parc. 1271 (doposud jako zemědělská půda) jsou situovány na okraji chatové oblasti tak, že ze dvou stran k nim přiléhají pozemky zařazené v zastavitelné ploše s využitím „rekreace – chatové osady“, a z třetí strany k nim přiléhá lesní pozemek. Na relativně malém území jsou tak pozemky roztrženy v několika druzích využití (rekreační, zemědělské lesní) přičemž předmětné pozemky parc. .č 1277/17 a parc. 1271 vzhledem ke kvalitě půdy a jejich umístění ve svahu nemají skutečné využití jako orná půda.

Navrhuji, aby byla provedena změna zařazení pozemků parc. č. 1277/17 i parc. č. 1271, k.ú. Třemblat do zastavitelných ploch.

Vyhodnocení: Přípomínka se nezohledňuje

Odůvodnění:

Pozemek parc .č. 1288/17 je přístupný z obecní komunikace a zpřístupňuje pozemek v dostačujícím rámci pro stávající stavbu rodinné rekreace. Pro další zastavitelnost na pozemku parc. č. 1277/17 nebo 1271 není komunikace dostatečně uzpůsobena pro rozvoj pro další rozvoj v lokalitě. V platném územním plánu jsou pozemky vymezeny jako nezastavitelné. Zásady územního rozvoje stanovují zásady pro činnost a rozhodování o změnách v území s podmínkou nepřipouštění rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit. Není jasně stanovena potřeba vymezení dalších rozvojových lokalit pro rekreační oblasti. V dané oblasti se nejedná např. o doplnění proluky, která by svojí povahou zapříčinila logické kompletace rekreační lokality. Cílem a úkolem územního plánování je chránit zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a nezastavěného území. Velikost pozemků dále umožňuje dělení na menší pozemky pro výstavbu staveb pro rodinnou rekreaci. Případný celkový počet je vyhodnocen jako nepotřebný počet nově vymezených zastavitelných ploch rekreace.

Přípomínka č. 2	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 2	Jana Brázdilová, Květa Brázdilová, Ludmila Brázdilová, Velfloviců 637, 10700 Dubeč	Parc.č. 2725/2, 2745/8, 2745/16, 2725/3, 2729/7 a 2929/6 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	784/2019	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	28.12.2018	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Na základě Oznámení o zahájení projednání návrhu Územního plánu Ondřejov Vám ke zveřejněnému návrhu nového územního plánu zasiláme následující připomínku: nesouhlasíme se změnou funkční plochy parcel č. 2725/2, 2745/8, 2745/16, 2725/3, 2729/7, 2929/6 v k. ú. Ondřejov u Prahy (dále jako dotčené pozemky), které spoluvlastníme, z funkční plochy "Souvislá nízkopodlažní výstavba" dle momentálně platného územního plánu obce Ondřejov na funkční plochu „ZS - zeleň u soukromá a vyhrazená“, jak je uvedeno ve zveřejněném návrhu nového územního plánu, a to z níže uvedených důvodů:

1. Z našeho pohledu i z pohledu spoluvlastnictví (všechny jsme spoluvlastníky všech dotčených pozemků a pozemku č. 222 a stavby č. p. 171) dotčené pozemky spolu s pozemkem č. 222 v k. ú. Ondřejov u Prahy a stavbou č. p. 171, která se na tomto pozemku nachází, tvoří pro nás jeden funkční celek, který tvoří dům, příslušenství a zahrada. Tento funkční celek je v tomto rozsahu uchovávan již od počátku, kdy byl vybudován p. Josefem Fričem, zakladatelem hvězdárny v Ondřejově.

Celý tento funkční celek, který jsme zdědily jako dědičky p. Josefa Friče v linii přímé, se podle momentálně platného územního plánu (ale i podle zveřejněného návrhu) nachází v zastavitelném území obce (Souvislá nízkopodlažní výstavba - funkční celek C).

Z našeho pohledu je tedy zcela nelogické, aby území, které tvoří jeden funkční celek, bylo ve zveřejněném návrhu funkčně rozděleno do dvou různých funkčních ploch a to tak, že pozemek, na kterém se nachází dům č. p. 171, byl zařazen mezi funkční plochy „SV - plochy smíšené obytné“, a aby zbytek pozemků, které slouží jako místo pro umístění příslušenství k domu a zahrada byl nově zahrnut mezi funkční plochy „ZS - zeleň soukromá a vyhrazená“, které je nezastavitelné jak stavbami pro bydlení, tak i stavbami, které by sloužily jako příslušenství pro podporu osob užívající dům č. p. 171. Dále je zapotřebí upozornit na skutečnost, že některé příslušenství nutné pro obyvatelnost domu č. p. 171 a které se by se na sousedních pozemcích. Jedná se například o septik, který je umístěn na pozemku č. 2729/6 nebo zděné přístupové schodiště k domu č.p. 171, které se nachází na pozemku č. 2725/3. Oba tyto pozemky by přitom měly nov+ být zahrnuty do funkční plochy „ZS - zeleň u soukromá a vyhrazená“, což by limitovalo jejich případnou modifikaci nebo i případný rozvoj.

2. S odkazem na platný územní plán obce Ondřejov Článek 12 Limity využití území (2), limitem využití území je „území stavební uzávěry Astronomického ústavu A V ČR“. Dle dalších informací, které jsme obdržely z obecního úřadu v Ondřejově, je limit - stavební uzávěra realizována na základě územního rozhodnutí stavebního úřadu Mnichovicích č.j. 1148/728/98/Vo ze dne 10.2.1999. V platném územním plánu uvedený limit, který omezuje vlastníky pozemků dotčených tímto limitem v jejich právu bez omezení realizovat na svých pozemcích výstavbu v souladu s funkční plochou stanovenou v územním plánu, stanovila ve stále ještě platném územním plánu sama obec. A právě tento limit stanovený samotnou obcí je hlavním důvodem, proč pozemky nebyly dosud využity k účelu stanoveném ve Vymezení funkční plochy nebo v Přípustném funkčním využití dle platného územního plánu pro funkční plochy "Souvislá nízkopodlažní výstavba".

3. V případě realizace změny funkční plochy dojde u dotčených pozemků ke zcela zásadní ztrátě hodnoty dotčených pozemků, a to v důsledku změny situace ze stavu, kdy momentálně za určitých podmínek (např. při poskytnutí výjimky) je na dotčených pozemcích možné realizovat výstavbu objektů k bydlení nebo objektů sloužících k podpoře funkce bydlení (např. garáž), na stav, kdy výstavba těchto staveb na dotčených pozemcích bude nepřijatelná.

Přitom dotčené pozemky, které se mají dle návrhu stát nestavebními, se nacházejí dle stávajícího i dle návrhu územního plánu v zastavitelném území a tyto pozemky jsou dnes nepřístupné pro veřejnost, a tedy změna pozemků na nestavební nemůže být prováděna ve veřejném zájmu.

Změnu funkční plochy dotčených pozemků na typ „ZS - zeleň soukromá a vyhrazená“ a snížení hodnoty pozemku bychom považovali za zásah do našeho dílčího práva, které je nám garantováno Listinou základních práv svobod, věc užívat.

4. Na základě naší žádosti nám bylo vydáno dne 26.2.2018 Územní rozhodnutí č.j. MUMN/993/2018/padm na stavbu garáže na pozemku č.2725/2 v k. ú. Ondřejov u Prahy.

Tato stavba by v případě schválení zveřejněného návrhu byla na funkční ploše „ZS - zeleň soukromá a vyhrazená“ jako nepřijatelná. Nesouhlasíme s tím, aby zveřejněný návrh nerespektoval již vydané platné a pravomocné územní rozhodnutí na výstavbu objektu garáže, která má sloužit pro podporu uživatelům stavby č. p. 171 na pozemku č.222 k. ú. Ondřejov u Prahy, a abychom v případě schválení zveřejněného návrhu s ohledem na čl. f2 odst. 3.2 a 3.3 návrhu byly oprávněny nový objekt bez omezení „pouze udržovat“, protože by tím došlo ke zcela zásadnímu znehodnocení naší investice (už jen s ohledem na předpokládanou další dobu užívání domu č.p. 171).

Žádáme tedy, aby na dotčených pozemcích návrhy územního plánu a následně i schválený nový územní plán plně respektoval již existující stavby, ale aby funkční plochy v návrhu i v následně schváleném novém územním plánu byly v souladu se stavbami, které budou teprve postaveny na základě existujících pravomocných územních rozhodnutí tak, aby již existující a také zatím nestojící, ale již povolené stavby, odpovídaly podmínkám prostorového uspořádání pro funkční plochu, ve které se stavby nacházejí nebo případně budou nacházet.

5. Na veřejném předběžném představení návrhu nového územního plánu, které se konalo dne 21. 6. 2017 na obecním úřadě v Ondřejově, byli přítomní občané Ing. arch Russem informováni o potřebě provedení redukce ploch stavebních pozemků v obci na základě nijak neupřesněného „požadavku kraje“ na snížení množství pozemků k zastavění. Navíc podle našeho názoru Návrh zadání územního plánu ONDŘEJOVz 02/2016, který byl schválen Zastupitelstvem obce Ondřejov, zpracovateli návrhu nového územního plánu žádný takovýto konkrétní požadavek na redukci ploch stavebních pozemků neukládá. Dále byli přítomní občané informováni o existenci par. 102 odst. 3 č. 183/2006 Sb., který v případě nezastavění pozemku určeného k zastavění umožňuje obci za určitých podmínek změnit tento pozemek na nestavební pozemek, a to bez náhrady. Dle našeho názoru je případná aplikace tohoto paragrafu v případě, kdy zastavění stavebního pozemku svým postupem bránila sama obec, tak jak je v případě dotčených pozemků, zcela nepřiměřená a nespravedlivá a to bez ohledu na to, že množství plochy k zastavění stavbami bylo od okamžiku, kdy v platnost vstoupil momentálně platný územní plán, několikrát navyšováno přijetím změn územního plánu. Navíc za nestandardní a selektivně účelový (tento postup nově zařazující zahrady k domům mezi funkční plochy typu „ZS - zeleň soukromá a vyhrazená“ ve zveřejněném návrhu nebyl v návrhu aplikován plošně na všechny pozemky v obci, kde je aplikace tohoto postupu možná, ale velmi selektivně, t. j. za nerovný ke všem vlastníkům pozemků v obci kde je možné „postup s oddělením zahrady“ aplikovat), považujeme i postup, kdy je jeden funkční celek účelově co se týká funkční plochy nově rozdělen na dvě části s tím, že nově oddělená část navrhovaným zařazením mezi funkční plochy typu „ZS - zeleň soukromá a vyhrazená“ se nově stává vlastně nezastavitelnou (možnost výstavby altánu nepočítaje) a to i když se celá nachází v zastavitelném území.

6. Ve výkresech č. 2 „Hlavní výkres návrh 09/2018 pro společné jednání“ a o l „Koordinační výkres odůvodnění 09/2018 pro společné jednání „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 chybu a může veřejnost při studiu zveřejněného návrhu uvést v omyl, protože může u návrh studující osoby vyvolat zcela nesprávný závěr, že se ve funkčním využití určitých pozemků v případě schválení zveřejněného návrhu nic, co se týká funkčního využití těchto pozemků, 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. Výkresy by tedy pro veřejnost měly být uvedeny do souladu s realitou, kdy budou pravdivě a úplně zobrazovat všechny změny funkčních ploch tak, aby nebylo možné osobu studující zveřejněný návrh uvést v omyl.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby pozemky č. 2725/2, 2745/8, 2745/16, 2725/3, 2729/7, 2929/6 v k. ú. Ondřejov u Prahy byly v návrhu nového územního plánu namísto do funkčních ploch „ZS - zeleň soukromá a vyhrazená“ zařazeny do stejné funkční plochy jako je ve zveřejněném návrhu pozemek č. p. 222 v k. ú. Ondřejov u Prahy, na kterém se nachází dům č. p. 171, t. j. mezi funkční plochy „SV - plochy smíšené obytné“.

Vyhodnocení: Připomínka se částečně zohledňuje

Odůvodnění:

Pozemky jsou nově vymezeny v ploše „SV – plochy smíšené obytné“. Pozemky parcelních čísel 2725/2, 2725/3, 2729/7 a 2929/6 jsou začleněny do přestavbových ploch ON P11 se stanovenou podmínkou vypracování regulačního plánu. Oblast přestavbových ploch představuje jeden funkční celek umožňující další rozvoj dané lokality. Regulačním plánem se 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 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 podrobnějších podmínkách pro dané území. Nové vymezení respektuje pravomocné územní rozhodnutí staveb vydané před nabytím účinnosti nově pořizovaného územního plánu. Dotčení vlastníci ve vymezené lokalitě po vypracování regulačního plánu mohou plně v daném rozsahu stanoveného prostorového uspořádání naplnit potřeby pro svoje zamýšlené záměry. Regulačním plánem jsou v dané lokalitě v přiměřené míře zamýšleny ochrany pozorovacích podmínek Hvězdárny Ondřejov. Parametry venkovního osvětlení s ohledem na pozorovací podmínky jsou hodné ochrany. V rámci možností jsou ochrany území pro jednotlivé přestavbové nebo zastavitelné plochy v právu obce na samosprávu.

Připomínka č. 3	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 3	Ing. Jaroslav Kratochvíl, nám. 9. května 61, Ondřejov	Parc.č. 2687/2 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	6051/2019	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	7.1.2019	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

V souvislosti s probíhajícím zpracováním nového, popř. úpravou stávajícího územního plánu obce Ondřejov se na vás obracím, jako na řídicí orgán tohoto procesu, se žádostí, možná lépe prosbou, o vydání stanoviska k mým opakovaným žádostem na projednání výjimky ze stavební uzávěry AÚ Ondřejov pro pozemek parcelní číslo 2687/2. Činím tak proto, že již dva roky se poměrně intenzivně snažím dosáhnout nějakého vyjádření na OÚ Ondřejov, zcela bez výsledku. Podstatný souhrn tohoto dění je obsažen v příložených kopiích korespondence. Vzhledem k tomu, že se blíží termín závěrečného projednávání, dle mé informace duben 2018, a bohužel se musím domnívat, že mé stávající dotazy končí v lepším případě v zásuvkách na OÚ Ondřejov, postupuji tuto informaci na MěÚ Říčany, odbor výstavby jako na nadřízený orgán v této záležitosti pro OÚ Ondřejov. Proto prosím o nahlédnutí do příložené korespondence, která dle mého názoru dostatečně objasňuje mou situaci, a následně vydání vašeho vyjádření:

- s kým mohu projednat mou připomínku ke zpracování nového územního plánu obce Ondřejov, které by, dle mého názoru, mělo předcházet jednání s AÚ Ondřejov ve věci možnosti dosažení požadované výjimky ze stávající stavební uzávěry pro pozemek parc. č. 2687/2. Podotýkám, že se jedná o okrajový, hraniční pozemek této uzávěry, přičemž v minulém období byla opakovaně povolena výstavba na pozemcích začleněných hlouběji v dané stavební uzávěře, což dokládá, že možnosti pro takovou výjimku existují. Faktem je, že podmínky pro možné udělení souhlasu s výstavbou na této lokalitě byly zmíněny již před 50ti lety, kdy jsem jednal za účasti tehdejšího vedení obce s tehdejším ředitelem AÚ (blíže je uvedeno v příložené korespondenci, požadavky na topení, osvětlení). Zdůrazňuji, že se mi nejedná o zrušení celé stavební uzávěry, ale pouze o výjimku pro okrajový pozemek této uzávěry s dosahem 50 m do této. Důvody mého požadavku jsou dostatečně uvedeny v příložené korespondenci, proto prosím o její shlédnutí, zde jej již opakovaně nerozvádím.
- je ve vaší kompetenci dotlačit zastupitele obce k vyjádření v této záležitosti. Nabývám dojmu, že v této lokalitě nemá nikdo ze současného vedení obce komerční zájmy a i proto není ochota vyvolávat spor, obzvláště jedná-li se o jednotlivce a na druhé straně stojí vlivná organizace. Nevím, rád bych se mýlil.

Omlouvám se za možné nepřesnosti odborné terminologie v textu, jsem v této oblasti naprostý laik, ale pokud projdete příloženou korespondenci je snad dostatečně zřejmé o co mi jde. Jsem rodilý ondřejovák, já jsem nedostal možnost postavit zde rodinný domek pro sebe, nyní se rýsuje možnost pro vnuky, proto bych rád pomohl alespoň

touto cestou. Pokud bude třeba upřesnit požadavek, popř. osobně dovysvětlit některé údaje jsem pochopitelně k dispozici.

Vyhodnocení: Přípomínka se částečně zohledňuje

Odůvodnění:

Pozemek je nově vymezen z části zastavitelnou plochou „SV – plochy smíšené obytné“. Zbývající částí je vymezen pro plochu zahrad ZS (plochy zeleně soukromé a vyhrazené). Do plochy parcely lze započítat i zahradu (ZS), která je součástí shodného pozemku jednoho vlastníka. Předestřeným záměrem se upřesňuje vhodná poloha umístění hlavního nebo přípustného využití konkrétní stavby. Pro pozemek parc. č. 2687/2 je stanovena podmínka vypracování regulačního plánu.

Přípomínka č. 4	Autor přípomínky	Pozemek dotčený přípomínkou
č. 4	Květuše Zandtová, Přátelství 848/52, Praha 10	Parc.č. 1900/17 v k.ú. Turkovice u Ondřejova
č. ev.	219875/2018	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	21.11.2018	

Obsah přípomínky

Text přípomínky a odůvodnění uplatněné přípomínky:

Prosím o změnu druhu pozemku orná půda na stavební parcelu.

Vyhodnocení: Přípomínka se nezohledňuje

Odůvodnění:

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.

Přípomínka č. 5	Autor přípomínky	Pozemek dotčený přípomínkou
č. 5	Mgr. A Adam Hlaváč, Mgr. A Veronika Fojtů, Ostrolovský Újezd 33, 37 401 Ostrolovský Újezd	Parc.č. 19/1 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	226192/2018	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	28.11.2018	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Jako vlastníci pozemku 19/1, kat. území. Ondřejov, jsme proti změně funkčního využití dotyčného pozemku dle Územního plánu. Dle stávajícího využití - zahrada v rozvojové zóně 4 - byl pozemek určený k výstavbě rodinného domu, což jsme si před koupí tohoto pozemku ověřili dotazem na obecním úřadě Ondřejov. Taktéž jsme skutečnost, že se jedná o pozemek s možností výstavby RD museli předložit stavební spořitelně pro poskytnutí úvěru na koupi tohoto pozemku. Dle nového využití - ZS (zeleň soukromá a vyhrazená) již zde výstavbu rodinného domu realizovat nemůžeme. Změna nám znemožňuje využití pozemku za účelem, za kterým jsme ho koupili, tedy výstavby RD k trvalému bydlení a zcela nám znehodnocuje naši předchozí investici.

Se současnou podobou návrhu Územního plánu nesouhlasíme. Navrhujeme zahrnout pozemek parc.č. 19/1 do přilehlé funkční plochy SV.

Vyhodnocení: Připomínka se zohledňuje

Odůvodnění:

Připomínka se v plném rozsahu zohledňuje. Vymezení pozemku v ploše „SV – plochy smíšené obytné“ respektuje současné začlenění pozemku v ploše „Bydlení“ v platném územním plánu. Plocha SV umožňuje v hlavním využití po splnění prostorových a zpřesňujících podmínek dané plochy výstavbu rodinného domu.

Připomínka č. 6	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 6	Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00	Obecná připomínka
č. ev.	227771/2018	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	3.12.2018	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

ŘSD ČR je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává připomínky k ÚPD, které jsou podkladem pro vyjádření a stanoviska Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb., (Stavební zákon).

Správním územím obce Ondřejov vede stávající dálnice D1. Ochranné pásmo dálnice je vymezeno v koordinačním výkresu návrhu ÚP. Do tohoto ochranného pásma zasahuje rozvojová plocha pro bydlení v rodinných domech (TU11). Vzhledem ke konfiguraci terénu (dálnice v zářezu) a k již realizovaným protihlukovým stěnám by nemělo dojít k zasažení rozvojové plochy hlukem z provozu na dálnici. Upozorňujeme, že musí být při povolování staveb v této lokalitě postupováno v souladu s §77 zákona 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění. Stavebník musí prokázat splnění hlukových hygienických limitů a případně na své náklady provést příslušná opatření. Z důvodu umístění rozvojové lokality v OP dálnice bude při povolování staveb v této lokalitě rovněž postupováno dle §32 zákona 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění.

Ze ZÚR Středočeského kraje ve znění 2. aktualizace nevyplývají pro řešené území z hlediska rozvojových záměrů na síti silnic I. třídy a dálnic žádné požadavky, které by bylo nutné v rámci návrhu ÚP řešit.

K návrhu územního plánu Ondřejov nemáme připomínky.

Vyhodnocení: Připomínka se zohledňuje

Odůvodnění:

Ochranné pásmo dálnice je vymezeno v koordinačním výkrese návrhu územního plánu. V jednotlivých záměrech a v následujících stavebních řízeních bude stavebním úřadem vyžadován postup v souladu s §77 zákona 258/2000 Sb., o ochranně veřejného zdraví. Stavebník bude muset na své náklady prokázat splnění hlukových hygienických limitů a případně na své náklady provést příslušná opatření. V umístování záměrů v rozvojových lokalitách v ochranném pásmu bude obdobně postupováno podle §32 zákona 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Připomínka č. 7	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 7	Zdeněk Vávra, Hlavní 22, 25 165 Ondřejov - Třemblat	Parc.č. 1277/11 v k.ú. Třemblat
č. ev.	231601/2018	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	7.12.2018	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Nesouhlasím: Koridory propojení na parcele parc. č. 1277/11 katastrální území Třemblat, obec Ondřejov.

Vyhodnocení: Připomínka se nezohledňuje

Odůvodnění:

Územní plán vymezil koridory pro umístění doplňující dostupnosti krajiny. Dopravní propojení je navrženo omezeně dle 334/1992 a §18 odst. 6 183/2006. Dané propojení zvyšuje rekreační využitelnost obce. Zachovává tradičního využívání krajiny ve spojení s podpořením přírodních atributů volné krajiny. K účelovým komunikacím, polním cestám, cyklostezkám nebo hipostezkám lze vhodně přičlenit drobnou krajinnou architekturu s mobiliářem. Jsou respektovány rekreační vazby a jsou také navrženy rozvoje cest pro bezmotorovou dopravu v navržených liniích (konkrétní koridory propojení). Cílem územního plánu je zachování charakteristické kulturní krajiny a jeho krajinného rázu. Jsou zachovány, chráněny a obnovovány znaky krajiny Ondřejovska.

Připomínka č. 8	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 8	Zdeněk Vávra, Hlavní 22, 25 165 Ondřejov - Třemblat	Parc.č. 1574/3 v k.ú. Třemblat
č. ev.	234482/2018	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	11.12.2018	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Nesouhlasím: dopravní infrastruktura silniční na pozemku parc. č. 1574/3 katastrální území Třemblat, obec Ondřejov

Vyhodnocení: Přípomínka se zohledňuje

Odůvodnění:

Zohledněno v plném rozsahu. Plocha je zařazena do plochy SV – smíšené obytné.

Přípomínka č. 9	Autor přípomínky	Pozemek dotčený přípomínkou
č. 9	Alice Mann, Pražská 189, 25165 Ondřejov v zastoupení Mgr. Michalem Sobotou ev. Č. ČAK 10207	Parc.č. 1222/2, 1263/1, 1265, 1277/6, 1277/7, 1284, 1539/7, 1540/1, 1540/3, 1546 a 1547 v k.ú. Třemblat
č. ev.	239378/2018	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	18.12.2018	

Obsah přípomínky

Text přípomínky a odůvodnění uplatněné přípomínky:

V souladu s návrhem územního plánu Ondřejov se pozemky uvedené v bodě I. tohoto podání nacházejí z větší části v ploše „plochy zemědělské“, z menší části v plochách „plochy lesní“ a „plochy smíšené nezastavěného území“.

Vlastnice pozemků nesouhlasí s tím, aby pozemky měly navrhované zařazení.

Ačkoliv jsou pozemky dle návrhu územního plánu nezastavitelné, nacházejí se v bezprostředním sousedství zastavěných, resp. zastavitelných ploch, případně v prolukách mezi více takovými plochami. Tyto zastavěné (zastavitelné) plochy leží dle návrhu územního plánu v plochách „bydlení obecné“, „bydlení smíšené obytné“ a „rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci“, v nichž je dle návrhu územního plánu možná výstavba menšího rozsahu, která svým charakterem nevede k zásadnímu narušení krajiny ani k rušení okolí nepříznivými vlivy. Vlastníci tak není zřejmé, proč nebyly rovněž pozemky vlastnice zařazeny do stejných funkčních ploch, které se nacházejí v jejich sousedství.

Důkaz: plánek vyznačení pozemků

Vlastnice si dovoluje vyslovit názor, že z hlediska cílů a úkolů územního plánování je využití jejich pozemků jako stavebních zcela logické, vyvážené, šetrné a účelné.

Z hlediska hospodářských zájmů obce pak zastavění pozemků představuje výhodné využití jejich potenciálu (zejm. výstavbou nových rodinných domů, které umožní nárůst počtu obyvatel obce). Navíc se v minulosti s pozemky již počítalo pro zástavbu rodinnými domy.

Důkaz: sdělení Městského úřadu Říčany u Prahy ze dne 19.02.1997

Naopak pozemky v současné době neodpovídají vůbec svému funkčnímu zařazení dle návrhu územního plánu. Přestože jsou zamýšleny jako zemědělské či lesní pozemky, ve skutečnosti v současné době leží ladem. Druh pozemků je z větší části zahrada, nejsou ale fakticky využívány ani tak. K jejich zkulturnění a faktickému užívání jako zahrada dojde právě jen za předpokladu, že na nich bude umožněna výstavba rodinných domů či alespoň rekreačních objektů. Rozumí se samo sebou, že míra zastavěnosti dotčených pozemků nebude ani poté příliš vysoká, čili nebude mít prakticky žádný vliv na retenční schopnost půdy a další ekologické ukazatele. Pokud by pozemky v budoucnu byly naopak intenzivně využívány k zemědělské výrobě, jak by odpovídalo jejich současnému funkčnímu zařazení, mělo by to vysoce negativní vliv na okolní obydlé plochy, jimiž jsou pozemky obklopeny. Je tak zřejmé, že k naplnění

účelu předvídaného územním plánem fakticky nemůže nikdy dojít.

Vlastnice si dovoluje nad rámec svých argumentů uvedených výše dále uvést, že je v případě úpravy návrhu územního plánu v souladu s těmito připomínkami připravena převést část pozemků bezúplatně do vlastnictví obce Ondřejova např. za účelem vybudování místních komunikací či jiných veřejných zařízení včetně občanské vybavenosti.

Zvýše uvedených důvodů vlastnice navrhuje, aby pozemky parc. č. 1222/2, 1263/1, 1265, 1277/6, 1277/7, 1284, 1539/7, 1540/1, 1540/3, 1546 a 1547 nacházející se v katastrálním území Třemblat, obec Ondřejov, byly v návrhu územního plánu zařazeny do plochy „bydlení obecné“* „bydlení smíšené obytné“ nebo „rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci“, a to v závislosti na uvážení pořizovatele.

Vyhodnocení: Připomínka se nezohledňuje

Odůvodnění:

Všechny předestřené pozemky v připomínce jsou v platném územním plánu začleněny jako nezastavitelné. Z části jsou pozemky dle katastru nemovitostí evidovány jako pozemky určené k plnění funkce lesa. Zbývající plochy jsou v katastru nemovitostí v plochách zahrad a v platném územním plánu jsou v ploše pastviny. Územní plánování zajišťuje ochranu nezastavěného území. Pozemky nebudou začleněny do zastavitelné plochy z důvodu ochrany nezastavěného území a ochrany zemědělského půdního fondu. Není jasně stanovena potřeba vymezení dalších rozvojových lokalit, i když se nacházejí v bezprostředním sousedství pro trvalé bydlení. Celková výměra zmíněných pozemků v připomínce je vyhodnocena jako nepotřebný počet nově vymezených zastavitelných ploch pro výstavbu záměrů k bydlení na zemědělské ploše. Lesní pozemky nebudou z obdobných důvodů odnímány z plnění funkcí lesa. Z hlediska ochrany krajiny je naopak zcela logické ponechat stávající využití daných pozemků jako nestavební směřující k šetrnému zachování 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.

Připomínka č. 10	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 10	Marie Janovská, Kamlerova 369/2, 25101 Říčany	Parc.č. 345/46 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	2401540/2018	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	18.12.2018	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Pozemek 345/46 je zapsán v katastru nemovitostí jako zahrada a Vy ho uvádíte jako obecní cestu v novém územním plánu. S tímto návrhem nesouhlasím.

Vyhodnocení: Připomínka se zohledňuje

Odůvodnění:

Připomínka se v plném rozsahu zohledňuje. V platném územním plánu je pozemek vymezen pro bydlení. V návrhu Územního plánu je pozemek vymezen v ploše „Bydlení obecné“. V hlavním využití dané plochy jsou záměry bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech.

Přípomínka č. 11	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 11	Ing. Markéta Padevětová, Družstevní 96, 25165 Ondřejov	Parc.č. st. 71/1, 71/2, 71/3, 540/6 a 2832/16 a staveb na nich v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	240617/2018	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	19.12.2018	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Nesouhlasím podmínkami prostorového upořádání (pro funkční plochu SV), které se vztahují k mým nemovitostem. Významně omezují má vlastnická práva, protože je v návrhu územního plánu v obecných podmínkách stanoveno „Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.“

Odůvodnění:

Pozemky st.p.č. 71/1 (zastavěná plocha a nádvoří) součástí je stavba rodinného domu č.p.96; st.p.č. 71/2 a 71/3 (zastavěná plocha a nádvoří) - součástí je jiná stavba bez č.p./č.e. ; parc.č. 540/6 (zahrada); parc.č. 2832/16 (ostatní plocha - jiná plocha); parc.č. 540/17 (ostatní plocha - manipulační plocha); st.p.č. 652 (zastavěná plocha a nádvoří) - součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.e ... výše uvedené pozemky jsou v grafické části návrhu ÚP zahrnuty do funkční plochy Sv, pro kterou je v textové části návrhu územního plánu stanoveno:

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. zastavitelnost ploch max. 35%; pro obytné stavby max. 25% (lze rozdělovat podle využití ploch stavby)
2. minimální podíl zeleně 60%; pro obytné stavby min. 70%
3. minimální velikost parcely je 1000 m²
4. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží včetně podkrovní nebo ustupujícího podlaží, maximální výška 9 m v hřebeni nebo max. výška 7m v atice, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem
5. pro obytnou část stavby platí: minimálně jedno parkovací místo na byt, minimálně dvě parkovací místa pro jednotlivou stavbu obsahující plochy pro bydlení

Nesouhlasím s podmínkami prostorového upořádání plochy SV, protože významně a nepřiměřeně omezují má vlastnická práva. Stavby v mém vlastnictví vznikly v době před platností zákona 183/2006. Stavební pozemek 71 je evidován již ve stabilním katastru. Změny č.p. 96 a hospodářské budovy vznikly za platnosti předchozích právních předpisů. Tomu odpovídá stávající prostorové upořádání zastavěného pozemku, které ovšem navrhovaným podmínkám prostorového uspořádání nevyhovuje. Přestože jsou splněny požadavky stanovené vyhláškou 501/2006 Sb. lze podle návrhu územního plánu takové stavby pouze udržovat....v textu návrhu ÚP na str. 18 v kapitole f.2 bod 3.3.

„Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.

Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.“

Omezení mých vlastnických práv spatřuji v zamezení jejich změn (modernizaci, nahrazení nosných konstrukcí, nástavby apod.) Podle ustanovení §2 odst.5 stavebního zákona se stavebními úpravami rozumí změna dokončené stavby, při které se zachovává vnější půdorysně i výškově ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby. ... Dle návrhu územního plánu v

kontextu s definicí stavebního zákona by bylo nutno v případě změny výše uvedených staveb část neodpovídající prostorovému uspořádání odstranit, což je požadavek nepřiměřeně tvrdý, omezující

a konstrukčně velmi komplikovaný.

Nesouhlasím s požadavkem prostorového uspořádání bod 5 „pro obytnou část stavby platí: minimálně jedno parkovací místo na byt, minimálně dvě parkovací místa pro jednotlivou stavbu obsahující plochy pro bydlení“ - požadavky na dopravu v klidu stanovuje vyhláška 501/2006 v návaznosti na ČSN. Považuji za nepřiměřený požadavek 2 parkovací místa pro jednotlivou stavbu obsahující plochu pro bydlení, pokud je v objektu pouze jedna bytová jednotka. V souvislosti s požadavkem na dvě parkovací stání by bylo vhodné adekvátně snížit požadavek na procenta zeleně.

Dále nesouhlasím s obecnými podmínkami, které jsou stanoveny v kapitole f.3. bod 7 „ Parkovací stání ve všech plochách umožňujících bydlení musí být navržena tak, aby umožňovala samostatné vyjetí bez nutnosti přeparkování jiného vozidla - parkovací místa nesmí být za sebou.“... Stávající prostorové uspořádání výše uvedeného zastavěného pozemku (umístění oplocení a sjezdu na komunikaci) neumožňuje regulativ v dostatečné míře naplnit.

Územní plán též neumožňuje obnovu zástavby (výstavbu nového rodinného domu, pokud by stávající stavbu bylo nutno z technických důvodů odstranit... protože je stanovena minimální výměra parcely 1000m² , kterou stávající zastavěný pozemek nesplňuje)

Navrhuji text ÚP na straně 28 upravit: funkční plochu dále rozčlenit na území převážně rozvojové SV1 a území se stávající zástavbou SV2, která navrhovaným prostorovým podmínkám neodpovídá - pro tuto stanovit odlišné podmínky prostorového uspořádání

Prostorové uspořádání, další regulace: 1. zastavitelnost ploch max. 35%, neplatí pro pozemky již vymezené v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. 2. minimální podíl zeleně 50% 5. pro obytnou část stavby platí: minimálně jedno parkovací místo na bytovou jednotku, pro občanskou vybavenost a komerční část stavby platí požadavky na dopravu v klidu dané ČSN

Navrhuji text ÚP na straně 18 v kapitole f.2 bod 3.2 a 3.3 upravit: změny dokončených a rozestavěných staveb lze provádět v tomto rozsahu: nástavby do výšky dané podmínkami prostorového uspořádání přístavby do rozsahu, který je dán podmínkami prostorového uspořádání stavební úpravy ve stávajícím objemu a údržbové práce lze provádět bez omezení

Navrhuji text ÚP na straně 18 v kapitole f.3 bod 7 upravit: Parkovací stání ve všech plochách musí být přednostně navržena tak, aby umožňovala samostatné vyjetí. Parkovací místa umístěná za sebou mohou být navržena pouze tam, kde to neumožňuje prostorové uspořádání pozemku (konfigurace terénu nebo již existující stavba).

Navrhuji text ÚP na straně 19 v kapitole f.3 bod 8 upravit: Pokud je pozemek menší než uvádí regulace ÚP, lze akceptovat pro zástavbu i pozemek menší, pokud byl oddělen podle dříve platného územního plánu v souladu s jeho regulací nebo pokud se jedná o stavební proluku nebo pozemek, kde byla prokazatelně odstraněna původní, katastrům nemovitostí evidovaná, budova.

2) Text připomínky:

Návrh územního plánu nepřiměřeně zasahuje do soukromých práv vlastníků nemovitostí na území obce Ondřejov. Území není členěno v kontextu historického uspořádání sídla. V podmínkách pro využití ploch a jejich prostorového uspořádání jsou uváděny regulativy, které jsou tvrdé a mnohdy nejednoznačné:

str.5 Turkovice bod 6 v grafické části návrhu Úp nejsou žádné územní rezervy vyznačeny. Není zřejmé, které pozemky mají být v příštím úp do zastavitelného území zahrnuty a které nemají být ani do budoucna zastavěny z důvodu nevhodnosti polohy (např. z důvodu zatížení hlukem z dálnice, ochranným pásmem lesa a pod.) str. 6 „*nová výstavba staveb pro rodinnou rekreaci je vyloučena, výjimkou je pouze lokalita xx, stabilizovaná územní studií*“... V území (zejména v části Třemblat) je rozsáhlá plocha R1, kde se nachází stavby pro rodinnou rekreaci, jejichž stavebně technický stav odpovídá omezené životnosti.

Podle výše uvedeného regulativu nelze tyto stavby odstranit a na jejich místě postavit novou stavbu pro rodinnou rekreaci. Není zřejmé, co se rozumí pod pojmem plocha „stabilizovaná územní studii“ .

Je nutno všechny požadavky uvedené v územní studii splnit? Nebo jsou platné pouze regulativy územního plánu?

Str. 9 „zásobování elektrickou energií“... územní plán neřeší umístování solárních elektráren v území (ve stávajícím územním plánu jsou solární elektrárny zakázány) lze taková zařízení v území umísťovat a pokud ano, pak jakým způsobem? ... Lze je umístit v nezastavěném území jako infrastrukturu?

Pokud budou umísťovány na střechy budov, musí být umístěny tak, aby jejich výška nepřesahovala stanovené prostorové uspořádání - nebo se na jejich umístění regulativa nevztahují?

Str. 9 d1.2.3 „nové telekomunikační vysílače nesmí narušit krajinný ráz, nepřípustné je jejich umístění na samostatné stožáry“ ...Není zřejmé kým a jak má být záměr posouzen z hlediska krajinného rázu.

Vztahuje se regulativ i na vysílače zabezpečující bezpečnost (např. dálnice) a na výstavbu nových stožárů na místě stávajících, jejichž doba dočasnosti nebo životnost skončila?

Str. 10 „sídlo Ondřejov má ČOV, která je nevyhovující“ není zřejmé, o kterou ČOV se jedná. V sídle Ondřejov se nachází ČOV, která byla nedávno revitalizována (st.p.č. 679 k.ú. Ondřejov). V sídle Ondřejov se nachází dále ČOV AÚ AVČR (st.p.č. 669).

Str.10 „současný systém místních komunikací je v území plně stabilizován“.... Některé zastavěné pozemky - někde i celé plochy (zejména plochy RI) nejsou napojeny na veřejně přístupné pozemní komunikace (požadavek stavebního zákona). Dopravní obsuha těchto ploch využívá pozemky, které jsou katastrem nemovitostí evidovány jako lesní pozemky, trvalý travní porost a podobně - nicméně jsou pro příjezd historicky využívány. Výše uvedený problém území není územním plánem řešen systematicky. Není zřejmé, zda tyto pozemky mají být předmětem přestavby (po ukončení životnosti stávající staveb mají být odstraněny bez nové výstavby nebo zda mají být stávající plochy využívané pro příjezd převedeny na komunikace). Návrh územního plánu řeší tento problém pouze pro některé ojedinělé pozemky - převod na komunikaci je vyznačen jako přestavba v grafické části ÚP.

Str. 18 „ ve všech plochách musí být zástavba provedena tak, aby její působení nezvyšovalo světelný smog“Z návrhu není zřejmé kdo, jakým způsobem a podle jakých kritérií má posoudit, zda je podmínka splněna (běžné stavby světelný smog působí - mají okna, ze kterých za tmy vychází světlo z osvětlených místností)

str. 19 v kapitole f.3 bod 9 ... není zřejmé, jak mají být posuzovány záměry tam, kde je na jednom pozemku vyznačeno více ploch s rozdílným způsobem využití. Platí % regulativ pro každou část samostatně? Pro výpočet lze využít sousední pozemek téhož vlastníka se stejným způsobem využití, pokud má tvořit zastavěný stavební pozemek (viz definice §2 stavebního zákona)?

Str. 20 „Bydlení“

„podmíněně přípustné využití bod c“ ... Není zřejmé kdo a jakým způsobem posoudí „přiměřený rozsah“ chovu hospodářských zvířat a nepříznivé ovlivnění hlavního využití.

„nepřípustné využití je stanoveno v bodě d3: „řadové rodinné domy“ Ve stavebním zákoně, v příslušných prováděcích právních předpisech ani v ČSN není pojem „dvojdům a řadový dům“ definován. Pokud územní plán reguluje v tomto směru výstavbu, měly by být použité pojmy územním plánem jasně definovány (výčtem konkrétních technických znaků takových staveb). Stavba hlavní má být na pozemku pouze jedna (srov. vyhl. č. 501/200 Sb.) - záleží pak na jejím účelu, konstrukčním a dispozičním uspořádání.

„prostorové uspořádání, další regulace“.... Stanovené regulativy povedou pouze ke spekulativním návrhům staveb. Stanovené regulativy pro velikosti parcel nemají na území sousedních obcí obdoby.

Běžná požadovaná výměra na území sousedních obcí je mezi 600m² až 1000m² na rodinný dům bez omezení počtu bytových jednotek (v návrhu ÚP je požadováno 1800m² pro rodinný dům o třech bytových jednotkách). Pokud je nutné regulovat výstavbu domů s větším počtem bytových jednotek, pak není důvodné, aby pozemek pro „dvojdům“

byl menší než pozemek pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách a minimální výměra pro rodinný dům o jedné bytové jednotce IOOOrn2 a pro „polovinu dvojdomu“ 6oom2 . Stejně tak není důvodné odlišné procento zastavěnosti a požadavek na počet parkovacích stání (podle regulativů by pro jednu bytovou jednotku v RD o jedné bytové jednotce byla nutná minimálně dvě parkovací místa, pro bytovou jednotku ve „dvojdomu“ pouze jedno parkovací místo).

... Do plochy jsou zahrnuty zároveň pozemky stávající zástavby i nové zastavitelné plochy, přičemž mají shodné podmínky prostorového uspořádání bez ohledu na možnost jejich realizace. Navrhují funkční plochu dále rozčlenit na území převážně rozvojové B1 a území se stávající zástavbou B2, která navrhovaným prostorovým podmínkám neodpovídá - pro tuto stanovit odlišné podmínky prostorového uspořádání.

Str. 23 „Zeleň soukromá a vyhrazená“.... plochy tohoto využití v zastavěném území sídla Ondřejov nejsou stanoveny adekvátním způsobem. Pokud se má jednat o zahrady tvořící „prstenec“ zahrad kolem zástavby náměstí, pak není plocha jednolitá a návrhem územního plánu jsou stanoveny nerovné podmínky pro jednotlivé vlastníky ve stejném území. Pokud má být plocha vymezená na základě technických možností výstavby, případně možnosti dopravního napojení, pak je vymezení ploch také nerovný. Jako zeleň jsou určeny některé pozemky, které mají zajištěn přístup z veřejně přístupné pozemní komunikace (tvoří funkční celek zastavěného stavebního pozemku ve smyslu §2 stavebního zákona), zatímco jiné pozemky, jejichž dopravní napojení na veřejně přístupné komunikace neodpovídají požadavkům vyhlášky 501/2006 jsou určeny k zástavbě v celém rozsahu (pozemky přístupné na základě služebnosti nebo pozemky přístupné z účelových komunikací nevyhovujících parametrů)

str.26 „veřejné prostranství“... v návrhu územního plánu nejsou v zastavitelných plochách vymezena žádná veřejná prostranství ve smyslu ustanovení vyhlášky 501/2006 (Pro každé dva hektary zastavitelné plochy se vymezuje s touto plochou plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2 ; do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace).

str.28 „plochy smíšené obytné“ ... do plochy jsou zahrnuty zároveň pozemky původní zástavby (evidované již stabilním katastrem), pozemky novodobé zástavby i nové zastavitelné plochy, přičemž mají shodné podmínky prostorového uspořádání bez ohledu na možnost jejich realizace (např. pozemky v ulici Choceradská a Družstevní, které jsou zahrnuty do památkové zóny a jsou významně omezeny svou velikostí) ... není důvodné stanovit přísnější podmínky prostorového uspořádání pro stavby rodinných domů než pro ostatní stavby (stanovený regulativ povede pouze k účelovým názvům staveb a spekulativním návrhům) dtto připomínka týkající se definice pojmů „dvojdom a řadový rodinný dům“

str. 31 „plochy lesní“ ...není řešena možnost vynětí z lesního půdního fondu pro účelové komunikace zpřístupňující stávající zastavěné stavební pozemky. Umožněny jsou pouze lesní cesty, které nejsou pozemními komunikacemi.

Str. 34 bod g 4 „součástí návrhu áp jsou plochy pro rozšíření pozemních komunikací; rozšíření je vesměs podmínkou pro přilehlou zástavbu, není samostatně vymezeno jako VPS“.... v textové části návrhu není nikde v regulativech prostorového uspořádání rozšíření pozemních komunikací uvedeno jako podmínka pro přilehlou zástavbu (na rozdíl od původního územního plánu, kde byl požadavek na rozšíření veřejného prostoru pro novou zástavbu ve funkční ploše „Bydlení“ jasně stanoven) podmínky dané vyhláškou 501/2006 (str.10 bod d2.4) lze upatřovat pouze u nově vymezených pozemků určených pro umístění komunikací - nikoli pro novou zástavbu na pozemcích, které hraničí se stávající komunikací.

Str. 35 bod m.1 „rozhodování je podmíněno vydáním regulačního plánu“ m.2 „během této lhůty nelze povolit žádnou novostavbu ani změnu stavby, která má vliv na její vzhled“.... reálně se jedná o stavební uzávěru. Regulační plán má být zpracován pro část památkové zóny. Povolování novostaveb a změn staveb týkajících se vzhledu podléhá v tomto území schválení orgánem památkové péče - toto může být dostatečnou zárukou kvality vzhledu po dobu než bude vydán regulační plán.

Str. 39 vymezení pojmů „zeleň“.... v návaznosti na prostorovou regulaci s požadavkem na % zeleně není zřejmé, zda mohou být do plochy zeleně započítány plochy upravené zatravnovacími dlaždicemi nebo betonovými svahovkami

s možností osázení (často sporné při posuzování souladu záměru s ÚPD).

Odůvodnění:

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu tak, aby byl dosažen soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Práva vlastníků nemovitostí by neměla být omezována nad míru a nedůvodně rozdílně.

Jako referentka stavebního úřadu Mnichovice mám dlouholeté zkušenosti s posuzováním záměrů v daném území a posuzováním souladu s ÚPD. Nevhodně vymezené plochy, nejednoznačně stanovené nebo příliš vágní regulativy a podmínky využití skýtají možnost umístit v území naprosto nevhodný objekt. Na druhou stranu příliš tvrdé podmínky a regulativy mají mnohdy za následek existenční problémy vlastníků dotčených nemovitostí (zejména pokud jsou územním plánem stanoveny technicky nerealizovatelné podmínky).

Vyhodnocení: Připomínka se částečně zohledňuje

Odůvodnění:

Stávající stavby, které požadavkům 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, výměnu oken nebo zateplení mimo historickou část obce u stávajících staveb. Územní plán není retroaktivní a v případě již stávající výstavby domů nenařizuje odstranění staveb nesplňující prostorové podmínky pro budoucnost. Územní plán umožňuje v případě obnovy (i demolice a novostavby) provést stavbu i na menším pozemku, pokud je nebo byl evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, ale pouze ve velikosti stávajících (nebo původních) staveb; u staveb pro bydlení lze akceptovat zvýšení zastavěnosti až o 20%, tzn. i mimo pozemek definovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Minimální velikost takto definovaného pozemku není územním plánem určena, koeficient zeleně se pro tento účel nepoužije. V předmětném ustanovení jsou nastaveny podmínky pro stavební úpravy na stávajících stavbách. Připomínka se zohledňuje.

Požadavku na snížení počtu parkovacích míst nelze vyhovět. Parkovací stání jsou navržena v souladu a v rozsahu příslušné technické normy. Množství parkovacích míst na pozemcích vede k zajištění potřebných míst k odstavení vozidel mimo veřejné prostranství. Umísťování na veřejných komunikacích degraduje možnosti úprav veřejného prostoru a to například navržení veřejné zeleně v uličních prostorech. Podmínky stanovující podmínku stylu vyjetí, přeparkování nebo parkování za sebou byly vypuštěny jako přílišná podrobnost územního plánu. Podrobnější podmínky přístupu na parkovací místa může stanovit podrobnější dokumentace. Snížení minimálního procenta zeleně se neuvažuje. Obec Ondřejov se nachází ve specifické oblasti SOB₉ ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. V rámci územního plánování je úkolem zajistit účinné zadržování vody v krajině a vytvářet podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích.

V územním plánu nejsou územní rezervy pro plochy bydlení vymezeny. Vývoj v území bývá dynamický a nelze předjímat budoucí vývoj území. Následné vymezení územních rezerv pro bydlení by mohlo úpravu budoucí koncepce ztěžít.

V předmětných lokalitách, ve kterých je navrženo řešení přejaté z územních studií je vhodně navrženo i v návrhu nového územního plánu. Územní plán přejímá některé regulativy a vymezení ploch. Některé regulativy předchozích územních plánů jsou vypuštěny nebo podmíněny dle regulativů v kapitole f) ve stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

V nezastavěném území je posouzení umístění fotovoltaické elektrárny v pravomocech dotčeného orgánu posuzující vyhodnocení stavby s ohledem na zásah do krajinného rázu. Za podmínek souladu stavby s ochranou krajinného rázu lze stavbu solární elektrárny akceptovat. Záměry FVE elektráren, které jsou výhradně součástí staveb (fasáda, střešní

plášť), jsou akceptovány pouze v plochách VS a VZ. Jejich umístění je bez omezení při zachování ostatních regulativů území.

Koncepce veřejné infrastruktury stanovuje podmínky pro veřejnou infrastrukturu včetně spojů. V koncepci řešení ve spojů je nastaveno pro nové telekomunikační vysílače podmínka, že nesmí narušit krajinný ráz, nepřipustné je jejich další umístování na samostatně stojící stožáry. K posouzení krajinného se budou vyjadřovat příslušné dotčené orgány chránící zájmy ochrany přírody. Územní plán není retroaktivní a na stávající, již realizovanou nebo povolenou stavbu se nevztahuje zpětné posuzování.

Dopravní dostupnost rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím napojením na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace. V celistvých plochách řešenými územními studii z předchozího územního plánu je převzato vhodné řešení dopravních napojení v souladu s požadavky právních předpisů.

V sídle Ondřejov se nachází nevyhovující čistírna odpadních vod. V souladu s koncepcí a návrhem je rovněž vymezení VPS pro umístění ČOV společně s trasami řadů. Stávající ČOV v Ondřejově bude zrušena. V současné době je nevyhovující kapacitně i provozně.

Pro záměry, které se nacházejí na vícero vymezených plochách se použijí podmínky jednotlivě. K plochám pro bydlení lze započítat například i zahradu (ZS), která je součástí shodného pozemku jednoho vlastníka. Sousední pozemek jiného vlastníka nelze pro tyto potřeby využít.

Hospodářské zázemí pro samozásobitelskou činnost (užitkové zahrady, chov hospodářských zvířat) lze přiměřeném rozsahu připustit za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití. Tyto možnosti jsou stanoveny jako podmíněně přípustné využití. Přiměřený rozsah se posuzuje jednotlivě k samostatným záměrům v území. Přiměřený rozsah podmíněného využití zpravidla nepřesahuje nadpoloviční rozsah stanoveného nad rámec hlavního využití dané plochy.

Územní plán reguluje zástavbu dvojdomu nebo řadových domů, které nejsou pro území obce Ondřejov charakteristické. Pro srozumitelnost výkladu územního plánu je doplněno výkladové vymezení použitých pojmů. Dvojdom je charakterizován jako dům, který má se sousedním objektem společnou hranici a nevytváří mezi sebou volný prostor; každá část dvojdomu leží na samostatném pozemku a je od sebe vzájemně konstrukčně oddělena (s výjimkou dilatací fasád, oplechování apod.) Řadový rodinný dům je charakterizován jako dům s vloženou další střední sekci, která navazuje na obě krajní (nebo další středovou) sekce; každá sekce řadového domu je na samostatném pozemku.

Koncepce územního rozvoje obce stanovuje kritéria zachování proporce výstavby na pozemcích určené k bydlení. Obsahem a strukturou územního plánu je stanovení podmínek pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití. Pokud je to účelné, stanoví se počet bytových jednotek v závislosti na rozměr pozemku. Počet velikostí je proporčně nastaven k rozdílné velikosti pozemku, tak aby bylo možné umístit nutná odstavná stání na pozemku k bytovým jednotkám. Zároveň se usměrní přílišná intenzita využití na menších pozemcích v hustě urbanizovaném prostředí. Podmínky odlišného prostorového uspořádání jsou v sídlech stanoveny dle nároků a potřeb jednotlivých lokalit.

Plochy zastavěného území vymezené plochou zeleně soukromé jsou vymezeny v okolí zástavby náměstí. Vymezeny jsou i novou plochou MJ – plochy městského jádra případně SV – plochy smíšené obytné nebo B – bydlení obecné. Využití zahrad je v těchto plochách přípustné. Pozemky jsou po splnění prostorových podmínek uspořádání a zajištění přístupu na pozemek z pozemní komunikace ve smyslu stavebního zákona a vyhlášky určeny k zástavbě.

V územním plánu jsou dle vyhlášky vymezena veřejná prostranství, jejíž součástí jsou ulice, chodníky případně veřejná zeleň sloužící k obecnému užívání. Jedná se například o lokality US₂, US₄ nebo US₇ přesahující plochu dvou hektarů pro kterou se doplňuje plocha veřejného prostranství. V zastavitelných plochách jsou tedy vymezeny potřebná veřejná prostranství ve smyslu ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.

Územní plán řeší možnosti odnětí z pozemků určených z plnění funkcí lesa pro pozemní komunikace zpřístupňující lokality bydlení (např. L₂₂). Územní plán zajišťuje územní ochranu lesních pozemků. Návrh na odnětí je navrhován

v minimálním rozsahu. Účelové komunikace nejsou v plochách lesů vymezeny jednoznačným návrhem trasy. Další pozemní komunikace nejsou navrhovány z důvodů zachování stability lesů.

Součástí návrhu územního plánu jsou vymezené plochy pro rozšíření dopravní přístupnosti pozemků rodinných domů. Podmínkou u zastavitelných lokalit je zpřístupnění zástavby dle vymezené plochy pro dopravní infrastrukturu. Rozšíření lze požadovat u pozemků nebo lokalit zpřístupňující pozemky rodinných domů.

K dokumentaci bylo připojeno vysvětlení užitých pojmů ve výrokové části územního plánu. Z doplnění je zřejmé, že zatravnovací dlaždice a jejich plochu nelze započítat do zeleně, pokud jsou vymezena jako parkovací místa nebo zpevněné plochy zpřístupňující objekty.

Pozemky parc. č. 1448/12, 1448/13 st. 12 a st. 272 jsou zařazeny v ploše RI – rekreace. Pozemky parc. č. 1448/12, 1448/13, st. 260 a st. 272 nebudou zařazeny 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. Lokalita neumožňuje dopravně obhospodařovat zamýšlené záměry v území.

Přípomínka č. 12	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 12	Mgr. Selma Průchová, Na Šutce 408/18, 18200 Praha - Troja	Parc.č. 1809/6, 1615, 1616 v k.ú. Turkovice u Ondřejova
č. ev.	240817/2018	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	20.12.2018	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Žádám o změnu druhu uvedených pozemků v rámci doplnění územního plánu obce Ondřejov v území Turkovice takto: uvedené pozemky 1) 2) 3) 4) začlenit do oblasti BYDLENÍ, (změnit je na stavební.) Pokud by bránilo cokoli v tom, že by se nedaly změnit pozemky č. 1615 a 1616, pak žádám jen o změnu pozemku č. 1809/6 s výměrou 2082 m².

Svou žádost podávám na základě skutečnosti, že elektrické vedení původně tažené po sloupech přes uvedenou parcelu, a tak bránící výstavbě chaty či rodinného domku, bylo zrušeno a umístěno pod zem.

Pozemky se nacházejí na okraji obce Senohraby a sousedí s příjezdní komunikací, takže poskytují optimální podmínky pro bydlení. Pokud by se realizovala uvedená změna územního plánu a pozemek byl začleněn do oblasti bydlení, měli bychom možnost postavit menší rodinný domek pro mladou rodinu.

Podmínky pro bydlení jsou vyhovující, neboť pozemek hraničí s místní komunikací, leží na pokraji obce Senohraby s rozvinutou infrastrukturou a je přímo napojen na elektrický rozvod.

Věřím, že také máte zájem o podporu bydlení, a proto v tomto smyslu zvážíte můj požadavek.

Odůvodnění:

-

Vyhodnocení: Přípomínka se částečně zohledňuje

Odůvodnění:

Část pozemku parc. č. 1809/6 včetně pozemku st. 307 se nově vymezuje plochou „SV – plochy smíšené obytné“. Pozemek je napojen bezprostředně na pozemek parc.č. 2886 vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha s využitím pozemku jako silnice. Ostatní pozemky jsou ponechány v ploše „NP plochy přírodní“.

Přípomínka č. 13	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 13	Pacltová, Chotouň 73, 28201 Chrášřany	Parc.č. 2178/3, 2161/9, 2178/2 v k.ú. Turkovice u Ondřejova
č. ev.	243436/2022	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	21.12.2018	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Nesouhlasíme se současnou podobou vymezení rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení TU12 a požadujeme zachování její podoby dle předchozího návrhu územního plánu ze srpna tohoto roku (viz obr. pod textem) vč. pásu zeleně „K4“ na severní a východní straně.

Odůvodnění:

1) Na uvedenou plochu bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území z orné půdy na zahradu a schválení stavebního záměru na stavbu rodinný dům vč. přípojek vody, elektro a kanalizace, vrtaná studna a oplocení, zahradní domek č.j. MUMN/5948/2018/vlat ze dne 8. 10. 2018. Správní rozhodnutí, které nabylo právní moci a má z něho vyplývající právní účinky, je považováno za tzv. limitu využití území a mělo by být respektováno v návrhu územního plánu Ondřejov pro veřejné řízení dle ust. § 52 stavebního zákona (chápeme, že nemuselo být promítnuto do návrhu pro společné jednání dle ust. § 50 SZ, který byl zpracováván projektantem před vydáním tohoto rozhodnutí.

2) Současné vymezené návrhové plochy TU 12 nepřírozeně řeže danou plochu ve snaze zajistit hladký průběh hranice zastavitelných ploch a ploch krajinných, ale popírá tím stávající urbanistickou kompozici v navazující části sídla, kde jsou stavební parcely orientovány kolno na již vybudovanou komunikaci. Bylo by urbanisticky logické, aby zástavba na severovýchodní straně komunikace zrcadlila stávající parcelaci na straně jihozápadní (viz obr. č. 1). Takto dojde k tomu, že uměle bude muset být zástavba na severovýchodní straně orientována ve směru podélném vůči stávající komunikaci (viz obr. č. 2), což neguje založený urbanistický princip v této části sídla.

3) Vytvoření plochy ochranné a izolační zeleně „ZO“ s kódem „K4“ zde sice vytváří poměrně hezký a logický přechod mezi urbánním prostorem sídla a volnou krajinou, ale zároveň omezuje využití plochy TU 12 ze 7 potenciálních stavebních parcel na pouhé 2. To sebou, samozřejmě, nese daleko větší nároky na dopravní a technickou infrastrukturu přepočteno na daný stavební objekt rodinného domu - jde prostě plýtvání prostorem, územím, finančními prostředky i následnými provozními náklady na udržování komunikace, kanalizace, vodovodu, zásobování teplem, energiemi, daty. Již dnes má Praha 2,5x menší hustotu zástavby a počtu obyvatel na km2 než západní metropole jako Vídeň nebo Amsterdam - a to není pozitivní jev, samozřejmě, pokud se bude preferovat jen jako důraz na rozvolněnou zástavbu, zní to prvoplánově hezký a vznešeně idealisticky. Ale druhou stranou téže mince je nadměrný a plýtvavý přístup k zemědělské půdě, ke krajině obecně, protože namísto 7 potenciálních stavebníků uspokojený jen dva v tomto případě, a obdobně plýtvavý a až elitářský přístup k technickému a dopravnímu zajištění daných pozemků, kdy za více méně stejné investiční a provozní náklady budou obslouženi z velmi bohatí stavebníci (mající prostředky na tyto drahé velké parcely doplněné sadem) namísto 7 průměrných, protože náklady na pozemek a ZTV zůstanou fixní, nutně se se projeví (rozpočtou) do ceny stavebních pozemků a jejich ceny za m2. V tomto případě je vhodné připomenout opomíjené ustanovení § 18 odst. 3 stavebního zákona, kdy cílem územního plánování je, aby „Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinovaly veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území“. A asi není cílem orgánů územního plánování vytvářet malé množství velmi drahých luxusních parcel pro 1% nejbohatších obyvatel ČR nebo cizozemců. S tím souvisí ust. § 18 odst. 4, kdy hned následujícím cílem územního plánování je „chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.“. Lépe budeme chránit krajinu tím, kdy při víceméně konstantní poptávce po bydlení v rodinných domech v zázemí velkých aglomerací (Praha, krajská města) vytvoříme více menších stavebních parcel koncentrovaných do daného prostoru než umělou rozvolněností zástavby, která, při zmíněném fixním požadavku na celkový počet stavebních parcel, vede nutně buď k selektivní restrikci a nenaplnění poptávky (a tím k

tlaku na zvyšování cen pozemků, u kterých „to prošlo“ nebo k tlaku na stěhování se do centra regionu, zde Prahy, kde to způsobujeme abnormální a pro Střední Evropu zcela extrémní tlak na cenu bytů a nemovitostí obecně) nebo, a ještě hůře, k zabírání dalších a dalších ploch volné krajiny a k nepřiměřené exploataci zastavitelných ploch na úkor ploch přírodních, zemědělských, krajinných...

4) Posledním důvodem je důvod ekonomický - a to především pro Obec Ondřejov, z hlediska všech poplatků a daňových příjmů je rozdíl, zda se vytvoříme, na stejné ploše volné krajiny, plochu pro 7 stavebních parcel a 7 nových rodin, tedy cca 25 osob, které přijdou do Ondřejova, nebo jen 2 stavební parcely a 7 nových obyvatel obce. Územní plánování má podle ust. § 18 odst. 2 stavebního zákona „zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“. Je rozdíl, zda stejných nákladů (nejen finančních, ale především z hlediska exploatace zastavitelných ploch do volné krajiny) vytvoříme 7 nebo 2 stavební parcely a budeme mít do budoucna 25 nebo 7 nových občanů. S tím, samozřejmě, souvisí daňová výtěžnost, potřeba občanské vybavenosti, konkurenceschopnost restaurací a obchodů, odvislá od kupní síly a počtu zákazníků v daném sídle, atd. To druhé řešení, 2 stavební parcely + sad (zahrady) na ploše „K4“ můžeme považujeme za sice líbivé, ale ve své podstatě neekonomické, nevhodné v z hlediska udržitelného rozvoje dlouhodobě těžko obhajitelné řešení. Pokud by všechny územní plány spotřebovávaly na jednu stavební parcelu 6 000 m², exploatace zastavitelných ploch na úkor volné krajiny by dosahovala ještě daleko horších rozměrů, než je tomu nyní na základě předimenzovaných územních plánů sídelních útvarů nebo obcí z dekády let 1996 - 2007.

Vyhodnocení: Připomínka se částečně zohledňuje

Odůvodnění:

Lokalita je upravena se zohledněním podoby Změny územního plánu č. 5. Pozemek parc. č. 2161/9 je vymezen v ploše „B – bydlení obecné“. Pozemek je ponechán v obdobném využití jako v předchozím územním plánu. Pozemky parc. č. 2178/2 a 2178/3 jsou taktéž ponechány jako nezastavěné podle předchozí koncepce územního plánu. Obdobu celého území je upřesněna dle požadavků na 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.

Připomínka č. 14	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 14	Jan Vávra, nám. 9. května 100, 25165 Ondřejov	Parc.č. 203/1, 203/2, 204, 197/55 a 145/45 v k.ú. Ondřejov u Prahy
č. ev.	245491/2018	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	27.12.2018	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

1. Žádáme o zařazení pozemků parcelní číslo 203/2 a 204 v kat. úz. Ondřejov do plochy US 2 B, tedy rozšíření plochy US 2 B o naše pozemky. Nyní jsou tyto dva pozemky zařazené 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.

2. Ve výkresu Koordinační výkres odůvodnění 09/2018 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, 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.

Vyhodnocení: Připomínka se částečně zohledňuje

Odůvodnění:

Předmětné pozemky parc.č. 203/2 a 204 v k.ú. Ondřejov jsou z hlediska platného územního plánu zařazené 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 koordinačního výkresu převzat z územně analytických podkladů. Dle informačního systému melioračních staveb se jedná o stavby ZVHS (zemědělské vodohospodářské služby) realizované 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. Územní plán neřeší vlastnické vztahy v území.

Připomínka č. 15	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 15	Povodí Vltavy, státní podnik Holečkova 3178/8 150 00 Praha 5 - Smíchov	Obecná připomínka
č. ev.	232744/2018	z fáze: společné jednání
doručeno dne:	10.12.2018	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Dne 15.11.2018 jsme obdrželi oznámení o společném 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 (září 2018).

Zásobování obce pitnou vodou je zachováno. Obec je zásobovaná primárně vlastním vodovodem.

Pro rozvojové lokality bude provedeno prodloužení řady, vzhledem k velikosti území a odloučenosti jednotlivých sídel lze akceptovat i jednotlivé zdroje pitné vody - vlastní studny.

ÚP vymezil plochy a koridory pro návrh kanalizační sítě s novou ČOV, která odkanalizuje sídla Ondřejov a Turkovice (stávající ČOV v Ondřejově je nevyhovující). Kanalizace bude řešena jako splašková - oddílná. Sídlo Třemblat má svoji vlastní ČOV. ÚP předpokládá a vymezuje plochy pro její možné rozšíření. Obytná zástavba bude přednostně napojena na centrální ČOV.

Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch 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.

V řešeném území není vymezeno záplavové území ani aktivní zóna záplavového území. Území leží v pramenné oblasti, sídla leží v horní části povodí drobných vodních toků.

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 střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných páslech či zasakovacích zařízeních.

2. 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.

3. Po vybudování veřejné splaškové kanalizace ukončené ČOV budou jímky či individuální čistící zařízení odstaveny z provozu a objekty budou napojeny na veřejný kanalizační systém.

4. Napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci a ČOV bude projednáno s jeho provozovatelem, resp. vlastníkem.

Vyhodnocení: Připomínka se zohledňuje

Odůvodnění:

1V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit je nutno počítat s použitím profilů vyhovujících požadavkům na protipožární zabezpečení staveb. Zásobování obce pitnou vodou je zachováno. 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.

Připomínka č. 16	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 16	GasNet, Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem	Obecná připomínka

č. ev. 240809/2018

z fáze: společné jednání

doručeno dne: 20.12.2018

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci projednání návrhu územního plánu Ondřejov.

K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

V řešeném území se nachází následující plynárenská zařízení ve správě společnosti GasNet, s.r.o.: • středotlaké plynovody a přípojky (malý rozsah v k.ú. Turkovice u Ondřejova).

K návrhu územního plánu Ondřejov nemáme žádné námitky.

Vyhodnocení: Připomínka je zohledněna

Odůvodnění:

Obec není plynofikovaná a nepředpokládá se plynofikace. Vzhledem ke vzdálenosti nejbližšího napojovacího bodu a vzhledem k předpokládané finanční náročnosti a nízké efektivnosti, není plynofikace území řešena. Ochranné pásmo VTL je mimo řešené území. Mimo řešené území se nalézá STL rozvod, který nemá regionální vazby.