

PŘÍLOHA Č. 3
ÚZEMNÍHO PLÁNU ZELENĚČ

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH
A VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

OBSAH

1. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ	2
2. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ.....	57
3. NÁMITKY UPLATNĚNÉ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ	82
4. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ	184
5. NÁMITKY UPLATNĚNÉ K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ.....	185

1. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ

1	Tereza Podhorská K Vyhlídce 945, Zeleneč
<p>Připomínka ze dne 26. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021</p> <p><u>Text připomínky č.1:</u></p> <p>Požaduji striktnější vymezení etapizace pro výstavbu sídlištního celku Z4 v ÚP, aby odpovídala udržitelnému rozvoji obce a zájmu stávajících obyvatel.</p> <p>Návrh úpravy: Ve správním území obce Zeleneč je navrhována zastavitelná plocha Z4 a dále zastavitelné plochy Z7 a Z8, v nichž je možné realizovat výstavbu až po splnění níže uvedených podmínek.</p> <p>Zastavitelná plocha Z4 v sídle Zeleneč:</p> <p>I. etapa mimo jiné...:</p> <ul style="list-style-type: none">• dokončení výstavby v zastavitelné ploše Z7 a Z8 v sídle Mstětice včetně dokončení nutné občanské infrastruktury zejména kolaudace stavby mateřské školy (min. 100 dětí) a základní školy.• umístění záchytného parkoviště na ploše Z7 v sídle Mstětice ve vazbě na stávající železniční zastávku• umístění nového sběrného dvora na ploše Z6 v sídle Mstětice <p>Odůvodnění: Navržený nový sídlištní celek Z4 je v rozporu se Zadáním ÚP, udržitelným stavem obce, potřebami obce a občanů. Během online diskuse s občany ze dne 26.10. a také při Společném projednávání návrhu ÚP dne 29.10. bylo místostarostou panem Michalem Husincem a zpracovatelem návrhu ÚP Ing. Janem Šimou veřejně deklarováno, že je etapizace v návrhu ÚP striktně definována. Bylo řečeno, že se nejdříve postaví Mstětice, veškerá občanská vybavenost, která je potřeba pro nárůst obyvatel, a teprve potom se může zastavovat zastavitelná plocha Z4.</p> <p>Bohužel znění návrhu ÚP není zdaleka tak konkrétní a striktní jako tato veřejná proklamace.</p> <p>Kapitola 10 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) uvádí pouze, že I. etapa výstavby na zastavitelné ploše Z4 je možná mimo jiné při splnění podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vybudování nutné občanské infrastruktury, mateřská škola min. 100 dětí v ploše Z7. <p>Podmínka tedy nezní, že nejdříve je dokončen projekt Mstětice a pak je možná jakákoliv výstavba na zastavitelné ploše Z4.</p> <p><u>Text připomínky č. 2:</u></p> <p>Dále k návrhu územního plánu obce Zeleneč uplatňuji následující připomínku k podmínkám prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu při umístování staveb v plochách přestavby a zastavitelných plochách v části označené jako Z2</p> <p>(ÚP kapitola: 3.2.2 NOVÁ ZÁSTAVBA ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ / zastavitelná plocha: Z4 podrobnější členění zastavitelné plochy: Z2) Zastavitelná plocha Z4, respektive její část v podrobnějším členění označená jako Plocha Z2, bezprostředně dle ÚP bezprostředně navazuje na stávající poměrně rozsáhlou zástavbu architektonicky jednotných typových řadových rodinných domů, včetně centrálně umístěné veřejné plochy dětského hřiště a tenisového kurtu, která díky jednotnému developerskému projektu vytváří ucelený harmonický celek a výrazně tak přispívá k pohodě bydlení zdejších obyvatel a zároveň i kultivovanosti této části zástavby. Na tuto stávající zástavbu má navázat zmíněná plocha Z2, kde je podle podmínek návrhu územního plánu rovněž počítáno s další zástavbou řadovými rodinnými domy event. dvojdomy. Má-li nová zástavba plynule navazovat na tu stávající, pak i ona by měla tvořit jednotný celek.</p>	

Navrhuji proto stanovit do podmínek pro budoucí zástavbu požadavek na vytvoření proluky/zeleného pásu oddělující stávající výstavbu od nové. Tento pás také umožní i napojení na zeleň na koridor LBK 14. Tato proluka byla i původním záměrem minulého vedení obce v letech, kdy se stávající zástavba v této oblasti realizovala.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny poměrně přísné podmínky jejího prověření.

2

Spolek V Zelenči jsme doma, z.s.

Petr Miencil, předseda spolku

Připomínka ze dne 26. 11. 2021, doručena dne 29. 11. 2021

Text připomínky:

A) Zastavitelná plocha Z2 v Zelenči, pozemek p. c. 866/2

Jedná se o pozemek 15.544 m² v majetku obce, který je ornou půdou II. třídy ochrany mimo zastavěné území. Ve vymezení zastavitelných ploch v návrhu ÚP je uvedeno poněkud vágní zdůvodnění: „Důvodem vymezení je umožnit realizaci občanského vybavení v této části sídla“ a dále „V současné době zemědělský půdní fond plní úlohu ekonomickou, půda je využívána jako výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu. Ekologická funkce tu z tohoto důvodu je druhořadá“, což je tvrzení manipulativní, zavádějící a především neodborné.

Protože se jedná o vynětí orné půdy II. třídy ochrany ze ZPF, je třeba respektovat § 4 zákona 334/1992Sb, o ochraně zemědělského půdního fondu. V intravilánu obce existuje dostatek vhodných obecních pozemků pro občanské vybavení a schválením zastavitelné plochy podle tohoto návrhu ÚP by došlo nepochybně k porušení článků 1 a 3 § 4 uvedeného zákona. Je alarmující, že obec jako vlastník pozemku navrhuje takové prvoplánové porušení zákona.

Požadujeme, aby byl zachován současný stav předmětného pozemku, tedy orná půda.

B) Pozemky kolem datacentra v Zelenči

Pozemky p. c. 662/1 (vlastník SPCSS) a 662/9 (vlastník obec) jsou v katastru zapsány jako ostatní plocha, ale v návrhu ÚP jsou chybně v návrhu označeny jako AZ — zemědělská plocha. Toto využití není relevantní — v případě 662/1 jde o oplocenou ochrannou zónu pro strategický objekt datového centra, v případě obecního pozemku 662/9 je to jedna z rozvojových ploch obce s rozmanitou možností využití v oblasti občanského vybavení, navíc částečně se vzrostlou zelení.

Navrhujeme, aby oba pozemky byly vyznačeny jako HK, obdobně jako datové centrum.

C) Doprava v klidu

Dokument neřeší žádným způsobem klíčový problém současné zástavby: parkování osobních vozidel rezidentů i dojíždějících. Jediné vyjádření v textu je toto:

„Odstavování a parkování vozidel se v převážné míře odehrává na pozemcích rodinných domů a méně pak v prostoru veřejných prostranství. Nedochozí tak k obsazování veřejných prostranství vozidly rezidentů a jejich návštěvníků v míře přesahující únosnou mez.“

Toto tvrzení je nepravdivé, a navíc vůbec nezohledňuje fakt, že současné masivní parkování na komunikacích v převažujících obytných zónách je porušením zákona.

Požadujeme, aby stať o dopravě v klidu byla rozšířena o reálné hodnocení stavu a návrh řešení.

D) Cyklo doprava

Informace o cyklo dopravě jsou v textu dokumentu velmi skromné, nepřesné a neinspirativní. V každém případě obci významně chybí propojení cyklo a pěší stezkou směrem na jih, tedy nejlépe podél

komunikace Zeleneč — Šestajovice. Je to důležité jak pro trávení volného času (snadné propojení do Klánovického lesa), tak i pro zajištění služeb, které v obci Zeleneč chybí a jsou dostupné v Šestajovicích. **Požadujeme, aby do výkresových i textových podkladů byla doplněna cyklo/pěší stezka směrem na Šestajovice a zahájeno jednání o koordinaci se Šestajovicemi.**

E) Věcná a jazyková korektura

V mnoha kapitolách je vidět, že vznikaly opakovaným kopírováním textů z jiných obdobných dokumentů, které navíc v aktuální souvislosti jsou zavádějící či přímo nepravdivé. např. Kapitola 3.2.10 Krajinné území

Zachovat a dále rozvíjet pohledové horizonty vymezující krajinný prostor, zejména pohledy na vrchol Chlum a přírodní park Chlum.

Kapitola 3.1.VYHODNOCENÍ SOULADU SE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Územní plán minimalizuje návrh zastavitelných ploch ve volné krajině a vytváří podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny.

Celý dokument by si zasloužil pečlivou věcnou i jazykovou korekturu, nejlépe od nezáujaté třetí strany.

Vyhodnocení připomínky:

Ad. A Připomínce se nevyhovuje

V připomínce není nikterak uvedeno, proč je konstatování „Ekologická funkce tu z tohoto důvodu je druhořadá“ manipulativní, zavádějící a především neodborné. Nelze tedy na toto reagovat podrobněji. S ohledem na rozsah zastavěného území, resp. počtu obyvatel v obci je nanejvýš vhodné umožnit obci rozvoj občanského vybavení. Pro tyto funkce územní plán vymezuje dvě plochy přestavby uvnitř zastavěného území a jednu zastavitelnou plochu Z2. Plochy přestavby jsou umístěny v jižní části sídla, zastavitelná plocha Z2 v severní. Návrhem ploch tak dochází k rovnoměrnému umožnění realizace občanské vybavenosti v celém sídle. Co se týká záborů zemědělského půdního fondu, příslušný dotčený orgán k tomuto uplatnil souhlasné stanovisko.

Dostatečná nabídka občanské vybavenosti v sídle umožní jeho polyfunkční využití, nejenom bydlení. Je tak nanejvýš vhodné, aby kromě funkce bydlení byla zajištěna i dostatečná funkce občanského vybavení umožňující realizaci staveb např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, stravování, služby.

Ad. B Připomínce se vyhovuje

Chybné vymezení bylo v návrhu územního plánu opraveno.

Ad. C Připomínce se nevyhovuje

Územní plán parkování řeší dostatečně, citujeme:

„Plochy pro parkování a odstavení vozidel lze řešit v rámci stávajících i nově navržených ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, příp. v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění dopravní infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

*Územní plán navrhuje nové plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční, a to v rámci zastavitelné plochy Z7. Ty nově navrhované plochy jsou vymezeny za účelem umístění záchranného parkoviště P+R a dopravního terminálu. Tento záměr je vymežován taktéž jako veřejně prospěšná stavba **D4**.“*

Umístění konkrétního parkování vozidel v případě výstavby rodinných domů nebo bytových domů, staveb občanského vybavení či podnikatelských aktivit atd. územní plán ponechává na navazující řízení, kdy i počty parkovacích míst se řídí příslušnou normou.

Ad. C Připomínce se nevyhovuje

Územní plán cyklo dopravy a pěší propojení řeší dostatečně. V textu stanovuje obecná pravidla a v grafické části navrhuje konkrétní propojení, a to buď koridorem nebo liniovým znázorněním. Územní plán navrhuje celkem 10 nových cyklistických tras a stezek a pěších tras. Nad rámec tohoto umožňuje v plochách s rozdílným způsobem využití i realizaci dalších, mimo těchto 10 nově navržených.

Ad. E Připomínce se nevyhovuje

V připomínce není kromě jednoho příkladu uvedeno, v čem spočívá chybnost textů. To, že některý z textů je obdobný s jiným územním plánem je možné, neboť řada obcí má obdobně nastavené koncepce, např. koncepci technické infrastruktury.

Co se týká politiky územního rozvoje a konstatování „Územní plán minimalizuje návrh zastavitelných ploch ve volné krajině a vytváří podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny“ za tímto si stojíme. Územní plán nenavrhuje nové, neadekvátně velké zastavitelné plochy nad rámec již jednou vymezených nebo studii prověřených či pro obec žádoucích (typicky plochy občanského vybavení). Stejně tak nejsou navrhovány žádné záměry, vyjma pěších tras a cyklotras, které by přispívali k fragmentaci krajiny. Co se týká záměrů dopravní a technické infrastruktury, tyto jsou přejímány z nadřazené územně plánovací dokumentace.

3

Hana Urbánková

Ježkova 638, Zeleneč

Připomínka doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

Námitka č. 1

Manipulativní textace článků 14.7.3. a 14.7.4 návrhu ÚP - „ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU“

Text zkresluje fakta a používá nepodložené argumenty odůvodňující rozsáhlé záborů ZPF. Klíčová je manipulace se statistikou obyvatel, kdy na základě faktu, že v období 2001-2020 došlo k nárůstu o 1800 obyvatel, se vyvozuje fakt, že je ve veřejném zájmu obce, aby se růst ještě významně zrychlil (6000 obyvatel za cca 20 let předpokládané výstavby). A tento údajný veřejný zájem obce je postaven nad zákonem definovaným veřejným zájmem na zachování zemědělského půdního fondu.

Zemědělský půdní fond je podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, „... základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí.“

Požaduji, aby textace této části a následné definice ploch byly přepracovány v souladu s existujícími celospolečenskými zásadami udržitelnosti životního prostředí a v souladu s platnými zákony, tedy aby nedocházelo k dalšímu zbytečnému záboru ZPF.

Námitka č. 2

Zastavitelná plocha Z4 v Zelenci

Navržený nový sídlištní celek je v příkrém rozporu se Zadáním ÚP, udržitelným stavem obce, potřebami obce a občanů. Navíc nic nebrání tomu, aby realizace této výstavby probíhala prakticky souběžně s novou výstavbou ve Mstěticích, což by znamenalo mnoho let vícenásobného ohrožení životního prostředí.

Požaduji, aby nová rezidenční zástavba na jihozápadě obce, konkrétně na plochách Z4 a Z3, byla zrušena. To současně znamená zrušení poměrně předimenzovaných ploch přilehlé zeleně K7 a K8, které je žádoucí ponechat v původním využití jako ornou půdu. V této části obce je navíc žádoucí

dokončit zelený ochranný pás přiměřené šířky podél současné zástavby. A to tak, aby došlo k finalizaci a realizaci plánu vytvořit souvislý ochranný pás zeleně kolem celé obce, který v minulosti prosazoval dlouholetý starosta obce Ing. Michael Husinec.

Námitka č. 3

Rozvojové pozemky v intravilánu Zelenče

Obec vlastní v intravilánu 3 významné souvislé plochy určené pro budoucí rozvoj dosud chybějícího občanského vybavení. Dvě z nich jsou označeny jako plocha přestavby P1 a P2, chybí však správné označení třetí rozvojové plochy kolem obecního rybníka (p. c. 21/1, 41/2, 22, 21/2, 48, 49, 50 aj.), která je v návrhu ÚP nesprávně značena jako SV — plocha smíšená obytná venkovská.

Požadují změnit značení předmětných pozemků v souladu s budoucím využitím, tedy jako plochu přestavby P3 — OV plocha občanského vybavení.

Námitka č. 4

Projekt výstavby ve Mstěticích

Při veřejném projednání zadání ÚP a společném jednání nad návrhem ÚP zaznělo, že do návrhu ÚP byl prakticky převzat platný územní plán části Mstětice, tj. podle změny č. 5. Skutečností však je, že mezi oběma dokumenty jsou zásadní změny, které zvětšují kapacitu zástavby, rozšiřují zábor ZPF pro další rezidenční objekty a zvyšují rozestavěnost v důsledku změny etapizace.

Jedná se konkrétně o tyto změny:

- Blokované bytové domy se v novém návrhu ÚP rozšířily podél hlavní ulice směrem do Zelenče až na západní okraj plochy projektu a současně do 4 bloků části Z8 na jihovýchodním okraji severní části projektu (viz výkres urbanistického řešení, č. 5 - Nová zástavba bytových domů). Protože centrum nové výstavby ve Mstěticích leží na návrší, které převyšuje okolí, takto navržené bloky bytových domů se čtyřmi nadzemními podlažními na ploše větší než 9 ha hrubě naruší ráz zemědělské krajiny v Polabí.

- Současně přibyl v návrhu ÚP celý pás bloků rezidenční zástavby na západním okraji jižní části projektu (mezi tratí a okrajem ochranného koridoru produktovodu). Kumulovaně to znamená nárůst dalších nových obyvatel ve Mstěticích nejméně o tisíc osob oproti platnému ÚP části Mstětice.

- V návrhu ÚP se zásadně změnila etapizace: původní IV. etapa zanikla a byla rozdělena mezi ostatní etapy. Etapa I. v návrhu nově znamená rozestavěnost původní plochy u železnice a současně pásu podél celého východního okraje projektu, tedy podél silnice II/101, což bude mít zásadní vliv na dopravní kalamitnou situaci v místě. Navržená etapizace projektu je velmi benevolentní a umožnila by vysokou souběžnou rozestavěnost na všech zastavitelných plochách. Výše uvedené změny v návrhu ÚP zásadně rozšiřují možnosti intenzivní stavební činnosti proti dosud platným podmínkám, vytváří hrubý zásah do krajinného rázu a kritickým navýšením dopravy, hluku i znečištění v širším okolí ohrožují závažně životní prostředí.

Požadují proto, aby:

- **bytové domy byly pouze podél hlavní ulice od železniční stanice a kolem hlavního náměstí (jako v dosud platné změně č. 5 ÚP pro Mstětice),**
- **regulace výstavby dovolila na plochách Z7 a Z8 bytové domy pouze do výšky max. 3. NP,**
- **byl zrušen záměr výstavby nových rezidenčních bloků na západním okraji jižní části projektu a zachováno dosud deklarované využití (OV — obchod a výroba), což mělo podle platné dokumentace zajistit novým obyvatelům služby i pracovní místa. Případně toto využití zkombinovat se zelení, která by odclonila rezidenční část od nejčastějších větrů ze západu a severozápadu,**
- **byly upraveny podmínky etapizace tak, aby nemohl nastat souběh všech etap výstavby a to takto:**
- U všech etap (II., III. a příp. IV.) doplnit tuto podmínku: „Ukončení realizace všech podmínek uvedených v předchozí etapě.“
- Změnit formulaci „Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 50 % ploch...“ na formulaci „Realizace výstavby na více než 50 % ploch...“.

- Do podmínek pro I. etapu části Z7 i Z8 doplnit: „Realizace plánovaných staveb na silnici II/101 (obchvat obce Zápy, kruhová křižovatka se silnicí III/10162, nadjezd nad tratí ve Mstěticích a napojení přes kruhovou křižovatku přímo na exit 8 na D11), které zajistí lepší tangenciální dopravní propustnost.“

Námitka č. 5

Realizace zeleně a sportovišť ve Mstěticích

V projektu nové zástavby v k.ú. Mstětice nejsou sportoviště ani většina plánované zeleně zahrnuty do žádné z etap výstavby. Jedná se především o plochu ochranného pásma produktovodu, který dělí zástavbu na jižní a severní část. Aby nehrozilo, že vznikne nová masivní výstavba bez realizace klíčové zeleně a sportovišť, je nezbytné, aby tyto plochy byly doplněny jako součást příslušných etap výstavby.

Požadují, aby plochy každé etapy výstavby byly rozšířeny o bezprostředně přilehlé plochy zeleně a sportovišť, které jsou součástí ÚP.

Námitka č. 6

Plocha „Feroná“

V návrhu územního plánu je plocha přímo pod vodojemem (mezi ulicemi U Vodojemu, Bezručova a K Feroně) označena jako PZ, tím se však zmenšuje plocha využitelná pro OV. Kdyby se OV „Feroná“ o tuto PZ pod vodojemem rozšířila, byla by možnost využití OV v této části obce navýšena. V části této plochy je i TW (zřejmě ochranné pásmo vodovodního potrubí z Káraného), které by se muselo z OV vyloučit. Ale i tak by se plocha pro OV zvětšila.

Námitka č. 7

Projednáání všech připomínek a námitek na zasedání zastupitelstva

Požadují, aby vypořádání všech připomínek a námitek, které obec obdrží k návrhu ÚP, bylo řádně projednááno na zasedání zastupitelstva obce a proces pořizování ÚP tak byl nadále zcela transparentní.

Vyhodnocení připomínky:

Ad. 1 Připomínce se nevyhovuje

Návrh územního plánu se neopírá o žádný údaj „zrychlil (6000 obyvatel za cca 20 let předpokládané výstavby)“. Není ani zřejmé, jak k tomuto údaji podatelka připomínky dospěla. Územní plán nenavrhuje nové, neadekvátně velké zastavitelné plochy nad rámec již jednou vymezených nebo studii prověřených či pro obec žádoucích (typicky plochy občanského vybavení).

Ad. 2 Připomínce se částečně vyhovuje

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny poměrně přísné podmínky jejího prověření. Zastavitelná plocha Z3 byla v návrhu ponechána, neboť představuje pouze vhodné doplnění bloku zástavby.

Plochy K7 a K8 jsou navrženy pro veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně a zeleně přírodního charakteru jsou vymezena okolo sídla Zeleneč, k dotvoření zeleného prstence okolo sídla. Plochy jsou vymezeny z důvodu umožnění realizace parků, lesoparků, alejí, sadů, travnatých ploch, odpočinkových plochy, dětských hřišť, drobné architektury a městského mobiliáře, umístování cyklistických a pěších stezek. Tyto plochy nejsou určeny pro výstavbu, ale k vytvoření vhodného zázemí – rekreačnímu a relaxačnímu využití pro obyvatele Zeleneče. Je tak vhodné tyto plochy v návrhu územního plánu ponechat.

Ad. 3 Předmětná lokalita je v návrhu územního plánu vymezena jako plocha smíšená obytná venkovská. Tato plocha umožňuje jak realizaci ploch bydlení, tak i realizaci občanské vybavenosti.

S ohledem na velikost pozemků a s ohledem na situování pozemků v proluce mezi stávajícím využitím

pro bydlení, byla ponechána v návrhu funkce smíšená obytná venkovská. Byla tedy upřednostněna variabilita využití, kdy obec budoucí využití může zvolit buď pro bydlení nebo občanské vybavení, případně kombinaci obou.

Ad. 4 Připomínce se nevyhovuje

Návrh možnosti realizace i bytových domů podél stávající komunikace, resp. při vjezdu do „nového“ sídla od západu je dle našeho názoru vhodné. Snahou je podél této komunikace umožnit realizaci zástavby s promíchaným způsobem využití (bydlení, občanská vybavenost, podnikatelské aktivity atd.). Domy přilehlé k této hlavní ulici tak budou mít aktivní parter. Od příjezdu ze Zelenče do Mstětic bude komponována pohledová osa na věž významné veřejné budovy, jako je např. kostel, nebo společenský sál.

Nový územní plán, co se týká západního okraje nové výstavby oproti stávající územně plánovací dokumentaci „ZÓNY ZELENĚČ ČÁST MSTĚTICE“ ve znění její změny č. 5, změnil pouze to, že pás určený pro „kompletní distribuční a prodejní centra, skladová zařízení, hromadné sklady zboží, vysokoregálové sklady, komisionářská a obstarávatelská zařízení, spediční haly, lehká výroba – městský průmysl, tankové sklady“ nahradil pásem umožňující realizace bydlení a doplnil ho návrhem plochy pro hřbitov. Taktéž podél této plochy určené pro bydlení vymezil interkační prvek pro výsadbu liniové zeleně.

Návrh územního plánu vychází z již navržené etapizace a tu dále zpřísňuje. Není dán žádný důvod, aby tato etapizace byla dále zpřísněna.

Není možné, aby již jednou vymezená zastavitelná plocha, ve které probíhají územní řízení nebo územní řízení včetně stavebních povolení byla dále zapodmínkována realizací komunikace, která bude v majetku Středočeského kraje, resp. její realizace je závislá pouze na Krajském úřadu Středočeského kraje. Navíc z hlediska dopravní obslužnosti předmětných zastavitelných ploch nebyla dána příslušným dotčeným orgánem podmínka realizace uvedeného dopravního záměru.

Ad. 5 Připomínce se částečně vyhovuje

Požadavek na realizaci základní a mateřské školy je zahrnut do návrhu etapizace. V rámci vzniku základní školy je pak počítáno i s realizací tělocvičny a sportoviště.

Ad. 6 Připomínce se nevyhovuje

Návrh koncepce rozvoje počítá kromě ploch občanského vybavení i s dostatečným zastoupením ploch zeleně v zastavěném území. Je nanejvýš vhodné, aby k budoucímu občanskému vybavení v ploše P1 byla zastoupena v odpovídající míře i veřejná zeleň.

Ad. 7 Připomínce se vyhovuje

O námitkách uplatněných k návrhu územního plánu bude rozhodovat zastupitelstvo na veřejném zasedání. Stejně tak budou zastupitelstvu předloženy i připomínky s návrhem jejich vypořádání.

4

Ing. Vladimír Grisa

Polní 629, Zeleneč

Připomínka ze dne 21. 10. 2021, doručena dne 21. 10. 2021

Text připomínky:

V souladu ustanovení § 50 odst. (3) zákona č. 183/2006 Sb Vás tímto žádáme o projednání návrhu na změnu Územního plánu obce Zeleneč dle následujících údajů:

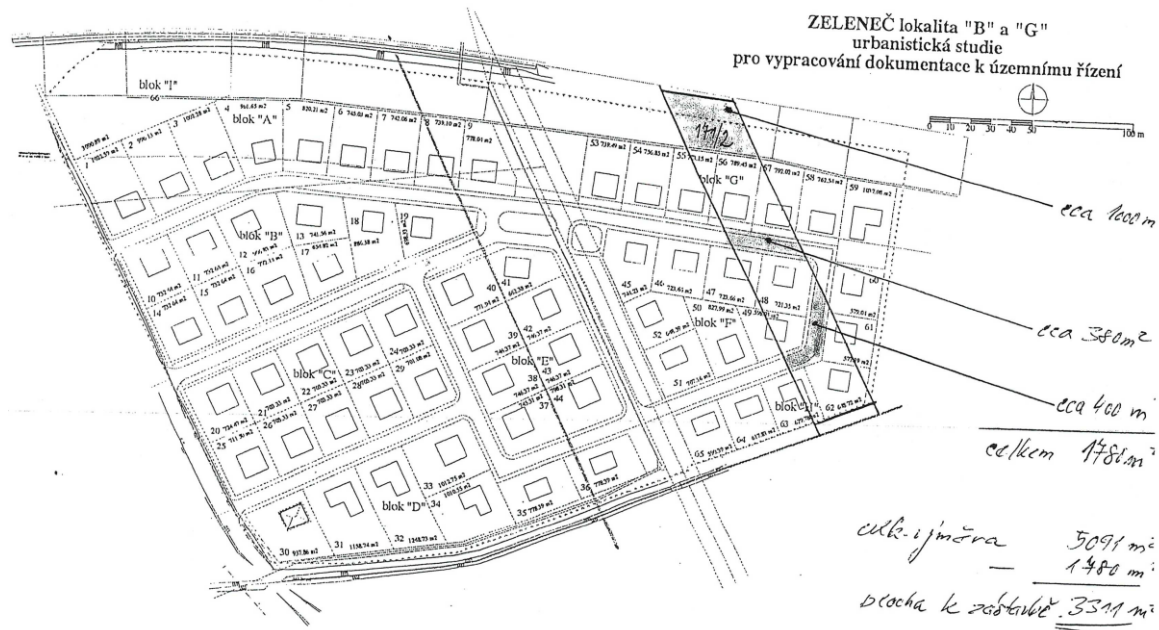
1. p.p.č. 879 — stávající využití ploch: Plochy zemědělské (AZ); navrhované využití ploch: Plochy bydlení individuální (BI)

vše v k.ú. Zeleneč.

Já, Vladimír Grisa jsem spoluvlastníkem pozemkových parcel p.č. 879. V minulosti obec Zeleneč uzavřela smlouvu na tento pozemek, kde předmětem smlouvy bylo:

Kupující, tedy obec Zeleneč na základě uzavřené smlouvy garantuje, že pozemek 879 k.ú. Zeleneč bude do 4 let zařazen v územním plánu obce jako pozemek stavební.

K tomuto však ze strany obce Zeleneč nedošlo. V současné době je smlouva promlčená. Rád bych apeloval na současné zastupitelstvo a požádal k vrácení starého smluvního závazku a zahrnutí tohoto pozemku do již zmíněné: Plochy bydlení individuální (BI).



Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Návrh územního plánu omezil rozvoj ploch určených pro bydlení, tj. nevymezuje žádné nové návrhové. Návrh územního plánu vymezuje pouze územní rezervu a pro ni stanovuje podmínky převedení do návrhové plochy.

5

Dipl. Ing. Martin Bílek, BBA

Dunajevského 482, 250 91 Zeleneč

Připomínka ze dne 1. 11. 2021, doručena dne 1. 11. 2021

Text připomínky:

Text připomínky: **Změna základních podmínek struktury zástavby území Z4**

Jako majitel pozemku v lokalitě Z4 navrhuji

1. Změnu výškové regulace zástavby na 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví.

2. Zvýšení zastavěnosti v oblasti Z1 z navržených 25% na 35% pro solitérní domy a dvojdomy a 60% pro nové řadové domy.

Odůvodnění:

1. Návrh územního plánu počítá v kapitole 3.2.3 s výškovou regulací max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech a max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech. Taková regulace s přihlédnutím k navržené minimální velikosti pozemku a navržené malé % zastavěnosti povede k výstavbě pouze plochých střech, což bude mít negativní dopad na strukturu obce a kvalitu bydlení v dané oblasti.
2. V celém území obce Zeleneč neexistuje podobná regulace.
 - a. Historická a původní zástavba rodinných domů definuje v kapitole 3.2.1 zastavěnost 60% a výškovou regulaci max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví
 - b. Nová zástavba řadových rodinných domů definovaná v kapitole 3.2.1 má zastavěnost 70% a výškovou regulaci rovněž 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví.
3. Navržené změny dovolí vzniknout různorodé a kvalitní bytové výstavbě a bude co do výšky v souladu s celým územím obce Zeleneč. Co do zastavěnosti se stále bude jednat o území s nejmenší zastavěností v celé obci, což povede k vyššímu poměru zeleně a vyšší kvalitě bydlení.
4. V neposlední řadě je celé území Mstětice navrženo se zastavěností od 30 % do 60% (dokonce neomezenou v oblastí parků). Výšková regulace je potom 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví a u většiny území (M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9 M10) je dokonce 3 + 1, respektive 4 nadzemní podlaží.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny podmínky jejího prověření.

6

Dipl. Ing. Martin Bílek, BBA

Dunajevského 482, 250 91 Zeleneč

Připomínka ze dne 1. 11. 2021, doručena dne 1. 11. 2021

Text připomínky:

Text připomínky: **Změna plochy veřejných prostranství PZ a OV na BI**

Jako majitel pozemku v zastavitelné ploše Z4 **navrhuji změnu ploch PZ veřejných prostranství s převanou zeleně v zastavitelné ploše Z4 na plochy pro bydlení - BI. Konkrétně ve svém případě změnu území PZ na severu svého pozemku na zastavitelné území. Dále pak snížení ploch občanské vybavenosti OV na pozemcích 994 a 979 na polovinu a uvolněnou polovinu navrhnout na zastavitelné plochy — BI.**

Odůvodnění:

1. Obec nás jako majitele uvedených pozemků požádala o změnu účelu užívání části pozemků již před více než 15 lety a to, na plochy veřejných prostranství s převahou zeleně s příslibem směřování dalšího rozvoje obce v rámci dotčeného území. Jedná se o poměrně rozsáhlé území ohraničující celé území Z4. S touto změnou jsme bezplatně souhlasili a následně obec vypracovala v roce 2005 návrh studie zastavitelného území pro zastavitelnou plochu Z4. Tato studie, stejně jako všechny rozhovory se zástupci obce, nikdy nepočítala s dalším rozšířením ploch veřejných prostranství, či zeleně na našich pozemcích, ba naopak se jednalo pouze o výstavbě soliterních rodinných domů.

2. V severní části pozemků 994 a 979, 988 a 971/1 je jak velká plocha občanské vybavenosti -OV, tak i plocha veřejných prostranství -PZ. V části 3.3 Návrhu územního plánu obce se píše, že území OV je např. určeno k umístování dětského hřiště, či zeleně. Tedy ve zmíněném území jsou de facto 3 velká území určená pouze k umístění zeleně. Pro nové obyvatele bude mít velmi pozitivní vliv zachování přiměřené části OV a možnost vzniku dětského hřiště se zelení. Nicméně by mělo takové území být konzistentní vůči celému území obce Zeleneč.

3. Jak v původní (historické) zástavbě obce Zeleneč, tak i v nové zástavbě soliterních i řadových rodinných domů, na které území Z4 navazuje, je mnohem menší (téměř žádné) území plochy veřejných

prostranství s převahou zeleně. Pro vysokou kvalitu života v nové výstavbě v rámci Z4 považujeme za dostatečné námi již původně vyčleněná území na zeleň, jenž celé území Z4 ohraničuje.

4. Případně navrhujeme v rámci navýšení podílu zeleně v oblasti Z4 možnost zvýšení minimální velikosti pozemku pro individuální výstavbu a tím přirozeně zvýšit podíl zeleně v rámci soukromých zahrad. Na pozemku o velikosti 450 m² a zastavitelnosti 25% nelze zajistit adekvátní kvalitu bydlení. Při aktuálním vysokém podílu zeleně a občanské vybavenosti v území Z4 bude mít dle našeho názoru jakýkoliv investor tendenci minimalizovat velikost parcel.

5. Nové území Z7 a Z8 v oblasti Mstětic v rámci vnitřního území zastavitelných ploch nemá žádnou plochu vymezenou pro plochy veřejných prostranství s převahou zeleně.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny podmínky jejího prověření.

7

Radek Hejda

Radek.Hejda@seznam.cz

Připomínka ze dne 2. 11. 2021, doručena dne 2. 11. 2021

Text připomínky:

Mel bych dotaz k navrženému územnímu plánu, jsem vlastníkem pozemků v nově navrženém biocentru (LBC 01 Pod Tratí), aktuálně je pozemek využíván k zemědělské činnosti. S biocentrem nemám problém, i když sníží cenu pozemku, chápu důvody a potřebnost tohoto kroku.

Jen bych rad věděl, zda obec plánuje zahájení výkupu pozemků a následnou realizaci biocentra, či to zatím není aktuální a biocentrum zatím zůstane pouze "na papíře." Mám zrovna k podpisu novou pachtovní smlouvu, tak chci mít jasno.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Územní plán časovost, kdy by měla být zahájena realizace navržených biokoridoru nebo biocenter neřeší.

8

Marie Bartulíková, Masarykova 726, 252 63 Rortoky

Zastoupená Mgr. Jarmilou Túryovou, advokátkou, AK Mořinka 70, 267 18 Mořinka

Připomínka ze dne 20. 11. 2021, doručena dne 22. 11. 2021

Text připomínky:

Paní Marie Bartulíková je výlučným vlastníkem pozemků parc.č.: 790/2, 890, 946, 997/1, 997/5, 997/6, 1010 zapsaných na listu vlastnictví č. 533, v k.ú. Zeleneč, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha — východ.

Na webových stránkách www.upzelenec.cz je aktuálně zveřejněn zpracovaný návrh nového územního plánu obce Zeleneč pro společné jednání, kdy k tomuto návrhu mohou dotčené orgány uplatňovat svá stanoviska a veřejnost své připomínky. Lhůta pro podávání připomínek je stanovena do 26.11.2021.

Paní Marie Bartulíková tímto, prostřednictvím právního zástupce, ve stanovené lhůtě, podává v souladu s ust. § 50 odst. 3) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu tyto připomínky do návrhu územního plánu obce Zeleneč, které takto odůvodňuje:

I. Paní Marie Bartulíková je výlučným vlastníkem shora specifikovaných pozemků, když v případě pozemků parc. č. 790/2, 997/6, 997/5 se jedná o ornou půdu nejvyšší kvality (bonita 1), kterou je nutno chránit.

Pozemky parc. č. 790/2, 997/6, 997/5 jsou v návrhu územního plánu označeny jako zastavitelné plochy Z3 s požadovaným charakterem zástavby kompaktním městským bydlením. Zástavba je striktně limitována, kdy přípustné jsou pouze řadové rodinné domy nebo dvojdomy, nová zástavba se nesmí měřítkově a rozměrově vymykat z navazující stávající zástavby, zastřešení je možné pouze plochými střechami, zástavba je regulována max. dvěma nadzemními podlažími, zástavba nesmí být od ulice oddělena oplocením.

V případě pozemků par. č. 790/2, 997/6, 997/5 je zřejmé, že **územní plán určuje striktní podobu případné nové výstavby, a to zcela bez zohlednění architektonického a urbanistického rázu prostředí s protiústavním zásahem do vlastnických práv vlastníků dotčených předmětným návrhem územního plánu obce Zeleneč. Takový zásah, jak je vymezen shora specifikovaným návrhem územního plánu, je zcela nepřipustný.**

Pozemek parc. č. 997/1 je v návrhu územního plánu označen jako plocha veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Další vysvětlení využití není vymezeno ani nijak specifikováno, což s ním činí zcela neurčitý pozemek s využitím, které není řádně objasněno. Paní Marie Bartulíková se projednání návrhu územního plánu zúčastnila a žádala objasnění tohoto využití, kdy se však nedozvěděla prakticky ničeho.

Pozemek parc. č. 890 je v návrhu územního plánu označen jako plocha zeleně přírodního charakteru a obdobně s pozemkem parc. č. 997/1 není toto jakkoli objasněno a specifikováno.

Využití pozemků parc. č. 890 a 997/1 v návrhu územního plánu je tak zcela nesrozumitelné a není možno, aby v tomto ohledu bylo jejich využití návrhem územního plánu obce Zeleneč změněno.

II. Pozemek parc. č. 946, 1010 jsou pozemky, které by měly být zasaženy realizací cyklistické infrastruktury, pozemek parc. č. 1010 přímým zásahem, pozemek parc. č. 946 nepřímou.

V širších důsledcích jsou pak tyto pozemky zasaženy zástavbou, s níž návrh územního plánu obce Zeleneč počítá v blízkém sousedství u obce Mstětice.

Shora specifikovaná zástavba je pro paní Marii Bartulíkovou zcela nepochopitelná, když již nyní je dopravní zatížení silnice, která spojuje obec Zeleneč s obcí Mstětice zcela nedostatečná a osídlení předmětných ploch bytovou zástavbou povede zcela jistě k přesycení dopravního spojení, kdy bude pravidelně zcela logicky docházet k dopravní neprůjezdnosti.

K objasnění vyjádření paní Marie Bartulíkové jako osoby dotčené návrhem územního plánu týkající se specifikované zástavby u obce Mstětice tato poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007 Č. j. 2 Ao 2/2007-73, kdy je třeba pojem „dotčenosti“ vykládat širěji nežli jen tak, že dotčeným vlastníkem může být pouze vlastník pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu. Dotčeným vlastníkem tak může být i vlastník sousedních pozemků (tzv. mezující soused) a v některých výjimečných případech se může jednat i o vlastníka dalších pozemků a staveb, které s pozemkem či stavbou bezprostředně nesousedí (tzv. nemezující soused).

K přetíženosti dopravního spojení pak nutno poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j.: 1 Ao 1/2009-185 ze dne 23. 9. 2009: „význam ploch určených k bytové výstavbě je při celkovém pohledu jednoznačně nadmírný, a to proto, že jejich proporce neodpovídají charakteru, poloze a rozloze místa, tedy obce Vysoká nad Labem. Při zvažování podstatného ovlivnění sousedních obcí, zejména města Hradec Králové, není možné opominout vlivy tzv. suburbanizace, tedy odchodu obyvatelstva města do blízkého okolí kde vznikají satelitní sídliště. Tento jev je nevyhnutelně spojen s některými negativními následky, které se projevují v jádrové oblasti města. Mezi tyto negativní vlivy lze počítat odliv obyvatel s vyšším sociálním statutem do příměstských oblastí, který je spojen s poklesem sociálního statusu v některých lokalitách městského jádra a s jejich s tím spojeným znehodnocením. Další negativní ovlivnění vyplývá z toho, že obyvatelé z městského jádra odcházejí do příměstské oblasti pouze bydlet s tím, že nadále využívají ekonomické, sociální a kulturní zázemí městského jádra, a proto každodenně do města dojíždějí. S tím jsou spojeny jednak finanční a věcné nároky na samotnou infrastrukturu města, jednak již samo každodenní dojíždění tak velkého počtu lidí do a z města znamená značné zatížení nebo dokonce paralyzování dopravních komunikací a rovněž obtěžování obyvatel sídlících

poblíž komunikací spojujících městské jádro se suburbii. Že toto negativní ovlivnění není jen nepodstatné či teoretické, vyplývá zejména z jeho rozsahu, neboť celkem takto z Hradce Králové odejde a následně bude denně migrovat téměř dva tisíce obyvatel. Významnou známkou nasvědčující tomu, že jde o ovlivnění skutečné a podstatné, je i to, že statutární město Hradec Králové uplatňovalo při přípravě a projednávání napadeného územního plánu opakovaně nesouhlasné stanovisko, v němž uvádělo právě výše vyjmenované negativní ovlivnění svého území. Lze tedy konstatovat, že území vymezené jako zastavitelné plochy pro bytovou výstavbu A1 až A11 je v souhrnu třeba považovat za plochu nadmístního významu. O vymezení takovéto plochy nadmístního významu nemůže obec rozhodnout ve svém územním plánu, pokud odpovídající plocha nadmístního významu není vymezena v nadřazené územně plánovací dokumentaci (územní plán velkého územního celku, zásady územního rozvoje)."

III. S ohledem na vše výše uvedené je **paní Marie Bartulíková oprávněně přesvědčena, že návrh územního plánu obce Zeleneč je v rozporu s cíli územního plánování, tedy ust. § 18 odst. 1), 4) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu: „1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.... 4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.**"

IV. Nad výše uvedené je nutno konstatovat, že **návrh územního plánu naprosto nezohledňuje skutečnost, že určuje ornou půdu bonity 1, tedy nejvyšší kvality, k budoucí zástavbě kompaktním městským bydlením**, když k tomuto odkazuje paní Bartulíková na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j.: 1 Aos 1/2013-85 ze dne 06.06.2013: „Vymezení zastavitelné plochy o nikoliv zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází vysoce chráněná zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba v návrhu územního plánu řádně odůvodnit dle požadavků obsažených v § 4 a § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Nepostačuje pouze povšechné odůvodnění vztahující se k územnímu plánu jako celku, v němž nejsou uvedeny úvahy ohledně nezbytnosti zabrat vysoce chráněnou zemědělskou půdu v konkrétní ploše pro sledovaný konkrétní účel."

Paní Marie Bartulíková je osobou dotčenou územním plánem obce Zeleneč a v obdobném rozsahu jako tyto připomínky následně uplatní v souladu s ust. § 52 odst. 2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu námítky do územního plánu obce Zeleneč. Tyto připomínky nechť jsou podkladem a zároveň uplatněním námitek v souladu s ust. § 52 odst. 2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Vyhodnocení připomínky:

Ad. I Připomínce se nevyhovuje

Územní plán představuje základní koncepční dokument řízení územního rozvoje obce, který je v podstatné míře zaměřen na urbanistickou koncepci a stanovení funkčního a prostorového využití ploch a jejich vzájemného uspořádání. Jednotlivé regulativy prostorového uspořádání území (např. maximální procento zastavění pozemku, maximální podlažnost, výšková regulace) ani jejich konkrétní hodnoty jako součást urbanistické koncepce územních plánů nejsou žádnou právní úpravou unifikovány. Řízení územního rozvoje obcí prostřednictvím regulativů prostorového využití území a

jejich konkrétních hodnot je právní úpravou svěřeno zastupitelstvu obce, do jehož kompetence právě vydání územního plánu náleží.

Každý vlastník jakékoli věci je povinen strpět určitá omezení při výkonu svého vlastnického práva bez toho, že by toto omezení muselo být nějak kompenzováno. Tento předpoklad ve zcela obecné rovině odpovídá požadavku na rozumné uspořádání společenských vztahů, v rovině normativní jej lze dovodit z dikce čl. 11 odst. 1 a 3 Listiny a je reflektován i judikaturou Ústavního soudu (např. usnesení ze dne 30. 1. 1998, sp. zn. IV. ÚS 324/97, in Sb. n u ÚS ročník 1998, sv. 10, s. 363). Míra tohoto omezení by však neměla překročit míru spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce. Výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejnými zájmy na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé. Řešení zvolené územním plánem může legitimně omezit výkon vlastnického práva vlastníků dotčených nemovitostí (popř. též výkon dalších práv s těmito nemovitostmi spojených – např. práva na svobodné podnikání), nesmí se však jednat o řešení nezákonné či excesivní. V případě územního plánování jde vždy o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podobu a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.

Nastavení podmínek prostorového uspořádání je na základě výše uvedeného nutno chápat jako povinnost strpět určitá omezení při výkonu svého vlastnického práva bez toho, že by toto omezení muselo být nějak kompenzováno. Toto omezení se děje ve veřejném zájmu za účelem harmonického využití území, resp. vytvoření zástavby respektující nejenom stávající charakter a strukturu zástavby ale i takové, která bude spoluutvářet harmonické, pestré a přitažlivé prostředí v sídle.

Pokud by územní plán rezignoval na stanovení podmínek prostorového uspořádání regulace podoby budoucích staveb by se tak řídila pouze charakter daného území, resp. podobou staveb v konkrétním území. Je žádoucí, aby územní plán nastavil podmínky prostorového uspořádání, neboť tak dává budoucím stavebníkům v území jednoznačnou informaci, jaké podmínky v území s ohledem na charakter nebo strukturu zástavby je nutné respektovat.

V připomínce je zmíněna, jaká regulace je striktní nebo nevhodná, nelze tedy reagovat konkrétně. Nicméně nastavené podmínky prostorového uspořádání vycházejí z navazující zástavby a navržená regulace má za cíl novou výstavbu přizpůsobit této stávající, aby tak v lokalitě nevznikla zástavba vymykající se této již stávající anebo aby v území nevznikla nevhodná dominanta.

Co se týká přiměřenosti zvolené regulace lze zjednodušeně uvést, že proti sobě stojí zájem na realizaci zástavby bez žádné regulace nebo pouze s regulací minimální z důvodu již realizovaných nevhodných staveb proti veřejnému zájmu nastavení regulace větší, z důvodu harmonického využití území, zabránění vzniku dalších nevhodných staveb. Větší regulací je sledován jediný cíl, a to zachovat charakter a měřítko individuální zástavby v řešené lokalitě v zájmu zachování charakteru zástavby rodinnými domy, která bude spoluutvářet harmonické, pestré a přitažlivé prostředí v sídle. Tohoto nelze dosáhnout jinak než nastavením podmínek prostorového uspořádání s větší regulací. Namítaná přílišná regulace není v rozporu s kritériem vhodnosti a potřeby.

Co se týká podmínky vyloučení pohledových bariér, které ve svém důsledku snižují hodnotu veřejného prostoru, tato je v územním plánu použita z důvodu zamezení umístování zcela nevhodných forem oplocení. Dále je nutné uvést, že základní regulace oplocení, resp. nastavení takových podmínek, aby nedocházelo ke znehodnocení veřejného prostoru, ať z pohledu architektonického (např. nevkusné betonové prefabrikáty) nebo pohody užívání veřejného prostranství (např. vysoké neprůhledné ploty

vytvářející „tunelový“ efekt ve veřejném prostranství) je zcela jistě ve veřejném zájmu, neboť zabraňuje možnému znehodnocení prostředí v sídla, veřejného prostoru.

Co se týká pozemků parc. č. 997/1 a 890, pro tyto je stanoveno konkrétní využití a v textové části je jednoznačně uvedeno, co lze s ohledem na toto využití na daných pozemcích realizovat, res. jaké stavby umísťovat.

Ad. II Připomínce se nevyhovuje

Není zcela jednoznačné, co je předmětem připomínky. Co se týká pozemku parc. č. 1010, přes jeho jižní okraj je navrhována cyklostezka podél stávající silnice. Cyklostezky by měla propojit sídla Zeleneč a Mstětice. Co se týká pozemku parc. č. 946, přes tento není navrhována žádná cyklostezka nebo pěší propojení.

Ad. III Připomínce se nevyhovuje

V připomínce není uvedeno, s jakými cíli a úkoly územního plánování by měl být územní plán v rozporu. Nelze tedy reagovat konkrétně. V případě územní rezervy R1, podmínky jejího prověření je napojení na dopravní infrastrukturu, a to „Napojení předmětné plochy na dálnici D10 (navržený koridor D5) a dálnici D11 (prostřednictvím nové MÚK Beranka).“. V případě ploch Z7 a Z8 tyto jsou napojeny na dálnici D11, v budoucnu bude taktéž jejich napojení snazší v souvislosti s realizací záměru „aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Mstětice – Jirny – Úvaly.“

Ad. IV Připomínce se nevyhovuje

Příslušný dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu udělil k návrhu územního plánu souhlasné stanovisko. V ploše Z7 a Z8 navíc probíhají územní řízení nebo byla již vydána a stejně tak dochází k vydávání stavebních povolení. Původně navržená plocha Z4 byla převedena do územní rezervy. Navíc podotkla připomínky na jednu stranu argumentuje nevhodností návrhu zastavitelných plocha z pohledu výše záboru zemědělského půdního fondu a na straně druhé nevyžaduje vyřazení zastavitelné plochy, ve které je majitelkou pozemků. Zde naopak požaduje nízkou mírou regulace budoucí podoby zástavby. Podatelka připomínky si tak částečně protirečí.

9

Barbora Nová a Michal Nový, K Vyhlídce 955, 250 91 Zeleneč

Jiří Chotěborský, K Vyhlídce 956, 250 91 Zeleneč

Roman Horák a Dagmar Včelná, K Vyhlídce 957, 250 91 Zeleneč

Michaela Bičíková a Jan Bičík, K Vyhlídce 950, 250 91 Zeleneč

Připomínka doručena dne 23. 11. 2021

Text připomínky:

K návrhu územního plánu obce Zeleneč uplatňujeme následující **připomínky k podmínkám prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu při umísťování staveb v plochách přestavby a zastavitelných plochách, zejména v části označené jako Z4.**

1) **Plocha Z4** bezprostředně navazuje na stávající poměrně rozsáhlý obytný soubor řadových rodinných domů s centrálně umístěnou veřejnou plochou s dětským hřištěm a tenisovým kurtem, který díky jednotnému developerskému projektu vytváří ucelený harmonický celek a výrazně tak přispívá k pohodě bydlení zdejších obyvatel a zároveň i kultivovanosti této části zástavby. Na tuto stávající zástavbu má navázat plocha Z4 - I. etapa, kde je podle podmínek návrhu územního plánu rovněž počítáno s další zástavbou řadovými rodinnými domy event. dvojdomy. Má-li nová zástavba plynule navazovat na tu stávající, pak i ona by měla tvořit jednotný celek. **Navrhujeme proto stanovit do**

podmínek pro budoucí zástavbu požadavek na předchozí vypracování regulačního plánu, popřípadě požadavek na zástavbu jedním subjektem — developerem, dle jednotné architektonické koncepce.

2) **Navrhujeme zejména v ploše Z4 — I. etapě zvážit zvětšení požadavku na výměru jednotlivých parcel pozemků a zvětšení hloubky parcel posunem přilehlé komunikace západním směrem, a dále umožnit v podmínkách územního plánu pouze možnost výstavby dvojdomů, resp. izolovaných domů v koncových pozicích uliční fronty.** Byl by tak zajištěn plynulejší přechod do více rozvolněné navazující zástavby individuálních rodinných domů.

3) Doporučujeme již v této fázi zvážit pro plánování nové zástavby **zařazení podmínky na řešení likvidace dešťových vod z pozemků přiléhajících k zástavbě v ulici K Vyhliďce.** Svažité terén navazujících pozemků v minulosti vedl k zaplavení rodinných domů v této ulici a k velkým škodám na majetku a následně proto byla na přiléhajících pozemcích provedena opatření k likvidaci dešťových vod, se kterými musí být počítáno i při budoucí zástavbě těchto pozemků. To by se mělo promítnout i do požadavku na minimální velikost parcel.

4) Z hlediska dopravní obslužnosti **navrhujeme zvážit možnost napojení páteřní komunikace nově uvažované zástavby na silnici č. 611 přes katastrální území Šestajovice.** Tomu by bylo nutné přizpůsobit i návrh rozvržení obytných ploch.

5) Žádáme o zohlednění přirozeného stavu a krajinného rázu lokality, ve které je dle návrhu územního plánu počítáno s výstavbou — dle návrhu ÚP označováno jako Z4. Zejména jde o **respektování prameniště čelákovického potoka**, tak aby nedošlo k narušení přirozeného koryta toku a také přirozené vodoteče — což by se mohlo odrazit zejména zvednutím hladiny v nižších částech toku při vydatnějších deštích.

6) Žádáme při případné výstavbě o **zjištění a zohlednění možnosti výskytu chráněných živočišných příp. rostlinných druhů**, které se v této lokalitě mohou nacházet (např. výskyt ropuch zelených a jejich množení), aby tyto druhy nebyly výstavbou v této lokalitě omezeny, příp. vytlačeny.

Vyhodnocení připomínky:

Ad. 1 a Ad. 2 Připomínce se nevyhovuje.

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny podmínky jejího prověření.

Ad. 3 Připomínce se vyhovuje.

Návrh územního plánu umožňuje realizaci likvidace dešťových vod obecně, v případě nutnosti realizace lze navrhnout konkrétní opatření v územním řízení. Návrh územního plánu tak umožňuje pružnější řešení reagující na aktuální potřeby a situaci v území.

Ad. 4 Připomínce se vyhovuje.

Návrh územního plánu v rámci prověření územní rezervy R1 stanovuje podmínky jejího prověření, a to „Napojení předmětné plochy na dálnici D10 (navržený koridor D5) a dálnici D11 (prostřednictvím nové MÚK Beranka).“.

Ad. 5 Připomínce se nevyhovuje.

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny podmínky jejího prověření.

Ad. 6 Připomínce se nevyhovuje.

Takováto podrobnost je mimo podrobnost územního plánu. Takováto opatření lze řešit až v navazujících řízeních, zejména územním řízením a případně v rámci dokumentace EIA.

10

Ondřej Kopa

Okružní 938, 25091 Zeleneč

Připomínka ze dne 23. 11. 2021, doručena dne 24. 11. 2021

Text připomínky:

Připomínka k velikosti zastavitelné plochy Z4 a jejímu dopravnímu řešení

Jako zastupitel obce a obyvatel Zelenče bydlící v lokalitě u Kapličky mám připomínku k návrhu Územního plánu obce Zeleneč a to především k velikosti a rozsahu zastavitelné plochy Z4.

Odůvodnění:

Zvažovaná plánovaná plocha pro další výstavbu domů Z4 je téměř tak rozsáhlá, jako dosavadní výstavba rodinných a řadových domů u Kapličky a v lokalitě, kde v minulosti stavěl Interinvest. Tato oblast je přístupná jen obytnou zónou a několika úzkými ulicemi, někde bez chodníku. Obě oblasti tak budou v budoucnu dopravně velmi zatíženy. Jakákoliv další výstavba by měla být v zájmu obyvatel Zelenče. Obec nikde neprezentovala veřejný zájem na další výstavbě v této lokalitě. **Navrhuji proto takto navrženou zastavitelnou plochu Z4 vyjmout z územního plánu.**

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se částečně vyhovuje.

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny podmínky jejího prověření.

11

Mgr. Jitka Rutrlová

Kasalova 506, 25091 Zeleneč

Připomínka doručena dne 25. 11. 2021

Text připomínky:

Obracím se na vás jako majitelka **pozemku číslo 62/1 o výměře 4865 m² v obci Zeleneč, katastrální území Zeleneč**, zapsaného v LV 1578.

Seznámila jsem se s návrhem nového územního plánu obce Zeleneč umístěným na webové adrese <https://www.upzelenec.cz/faze-3>

V tomto návrhu je výše uvedený pozemek zařazen jako PZ — plocha veřejných prostranství s převahou zeleně. S tímto zařazením nesouhlasím a podávám proti němu námitku z následujících důvodů:

1. Výše uvedený pozemek je prolukou mezi sousedními zastavěnými pozemky zařazenými jako plochy bydlení individuálního resp. jako plochy smíšené obytné venkovské.
2. Pozemek je po celém svém obvodu oplocený a veřejnosti nepřístupný, nemám ani v úmyslu jej veřejnosti zpřístupňovat a nemůže tedy ani plnit funkci veřejného prostranství popsanou v textové části územního plánu na str. 153: „Parkové a travnaté plochy tvoří základní strukturu krajiny v sídlech. Jsou veřejným prostranstvím komplementárním k ulicím a návším. Z hlediska života v sídlech plní roli pobytového prostranství, zelené oázy k odpočinku a načerpání duševních i fyzických sil. Těmto základním principům by měla odpovídat podoba parkové nebo travnaté plochy“

Žádám o zařazení výše uvedeného pozemku jako plochy smíšené obytné venkovské. Takové zařazení je v souladu se zadáním Územního plánu Zeleneč, viz str. 121 textové části: „Omezit rozpínání obce do krajiny. Upřednostnit využívání vnitřních rezerv obce a proluk.“

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se částečně vyhovuje.

Část pozemku u stávající komunikace byla ponechána pro možnost realizace bydlení, zbývající část pak byla ponechána jako soukromá zezeň. Důvodem pro takovéto členění je nevytvářet v sídle nové „slepé“ komunikace.

12

Ing. Jaroslav Bílek, Konvalinková 770, 25091 Zeleneč

Mgr. Karin Bílková, Bezručova 603, 25091 Zeleneč

Připomínka ze dne 22. 11. 2021, doručena dne 25. 11. 2021

Text připomínky:

Připomínka č. 1

Předchozí vedení obce přislíbilo stávajícím vlastníkům nemovitostí v ul. Konvalinková **možnost rozšíření pozemků cca o 5 m (viz zákres do mapy) na jižní straně v případě dalšího rozvoje obce v této oblasti.** Za tímto rozšířením měl vniknout zelený pás a následně místní obslužná komunikace z oblasti „Pod kapličkou“. Nově zpracovaný ÚP toto nerespektuje. Jako vlastníci nemovitostí v ul. Konvalinková **žádáme o úpravu ÚP.**



Připomínka č. 2

Vedení obslužné komunikace k nově budovaným domům výrazně zatíží dopravou ul. Konvalinová hlukem a splodinami. Pokud dojde k navrhovanému propojení podél pozemku 107/85 stane se ulice Konvalinková hlavní dopravní cestou přes ul. V Jezerech až na ul. Čsl. Armády a to jak v rámci budování (zatížení stavbou) tak i následně místní dopravou.

Žádáme o úpravu ÚP— vytvoření nové komunikace např. podél železniční tratě a úplné zrušení propojení podél pozemku 107/85.



Vyhodnocení připomínky:

Ad. 1 Připomínce se nevyhovuje

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Problematiky členění dané lokality na zeleň, bydlené, občanské vybavení atd. bude řešena až v rámci převedení rezervy do návrhu.

Ad. 2 Připomínce se částečně vyhovuje

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny podmínky jejího prověření, mimo jiné prověřit „Napojení předmětné plochy na dálnici D10 (navržený koridor D5) a dálnici D11 (prostřednictvím nové MÚK Beranka).“.

13

Lubor Mařík, Konvalinková 776, Zeleneč

Zástupce veřejnosti uplatňující společné připomínky

Připomínka ze dne 26. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

Připomínka č. 1

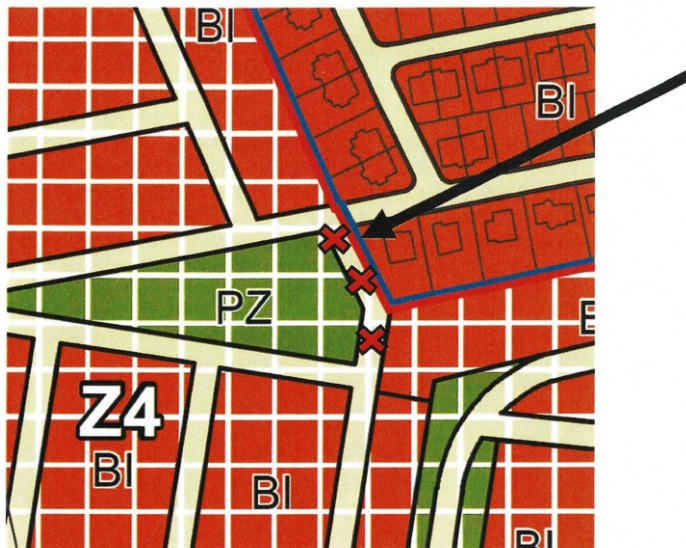
Předchozí vedení obce přislíbilo stávajícím vlastníkům nemovitostí v ul. Konvalinková **možnost rozšíření pozemků cca o 4 m (viz zákres do mapy) na jižní straně v případě dalšího rozvoje obce v této oblasti. Za tímto rozšířením měl vzniknout zelený pás a následně místní obslužná komunikace z oblasti „Pod kapličkou“**, toto bylo zpracováno v původním návrhu ÚP. Nově zpracovaný ÚP toto nerespektuje. Jako vlastníci nemovitostí v ul. Konvalinková **žádáme o úpravu dle původního návrhu.**



Připomínka č. 2

Vedení obslužné komunikace k nově budovaným domům výrazně zatíží dopravou ul. Konvalinová hlukem a zplodinami. Pokud dojde k navrhovanému propojení podél pozemku 107/85 stane se ulice Konvalinková hlavní dopravní cestou přes ul. V Jezerech až na ul. Čsl. armády a to jak v rámci budování (zatížení stavbou,) tak i následně místní dopravou.

Žádáme o úpravu ÚP - vytvoření nové komunikace např. podél železniční tratě a úplné zrušení propojení podél pozemku 107/85, případně jiné další úpravy, které nezatíží dopravu v ul. Konvalinková.



Vyhodnocení připomínky:

Ad. 1 Připomínce se nevyhovuje

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Problematiky členění dané lokality na zeleň, bydlené, občanské vybavení atd. bude řešena až v rámci převedení rezervy do návrhu.

Ad. 2 Připomínce se částečně vyhovuje

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny podmínky jejího prověření, mimo jiné prověřit „Napojení předmětné plochy na dálnici D10 (navržený koridor D5) a dálnici D11 (prostřednictvím nové MÚK Beranka).“.

14**Vladimír Kovářik**

K Potoku 756, 250 91 Zeleneč

Přípomínka ze dne 1. 11. 2021, doručena dne 8. 11. 2021

Text připomínky:

Text připomínky:

Pozemky st.p.901/1 a p.č.14 jsou v Návrhu územního plánu Zeleneč vedeny jako „Plochy smíšené obytné — venkovské" /SV/ - stav. Uvedené pozemky jsou v současné době využívány k funkci bydlení a zároveň je zde občanská vybavenost (mateřská škola, kosmetický a kadeřnický salón).

Pozemky st.p.11/1 a st.p.1278 jsou v Návrhu územního plánu Zeleneč vedeny jako „Plochy smíšené výrobní — obchodu a služeb" /HK/ - stav. Uvedené pozemky jsou v současné době využívány pro nerušící výrobní činnost místního významu (truhlářskou výrobu).

Pozemek p.č.15 je v Návrhu územního plánu Zeleneč veden jako „Plocha veřejných prostranství s převahou zeleně" /PZ/ - stav. Uvedený pozemek je v současné době využíván jako zahrada k obytnému objektu.

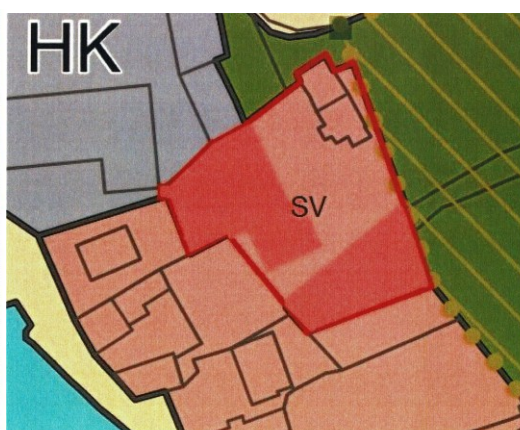
Jako vlastník pozemků **nesouhlasím se zařazením pozemků st.p.11/1 a st.p.1278 jako „Plochy smíšené výrobní — obchodu a služeb" /HK/ - stav a zařazením pozemku p.č.15 jako „Plocha veřejných prostranství s převahou zeleně" /PZ/ - stav.**

Pozemky st.p.11/1, st.p.1278 a p.č.15 požadují zařadit do „Plochy smíšené obytné — venkovské" /SV/ - stav.

Dle textové dokumentace Návrhu územního plánu Zeleneč jsou „Plochy smíšené obytné — venkovské" /SV/ vymezeny za účelem zajištění podmínek polyfunkčního využití sídla, podpory možnosti variabilnějšího způsobu využití území, tedy realizace bydlení, občanského vybavení, služeb a nerušící výroby.

Stávající využití výše uvedených pozemků je v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití uvedených ve Výrokové části Návrhu územního plánu Zeleneč.

V případě zařazení pozemků st.p.11/1, st.p.1278 a p.č.15 do „Plochy smíšené obytné — venkovské" /SV/ - stav dojde k sjednocení funkčního využití území s okolními navazujícími pozemky a tím se zkompatní urbanistický půdorys sídla.

Vyhodnocení připomínky: Přípomínce se vyhovuje.

S ohledem na faktické využití pozemků je lze přeřadit z ploch HK na plochy SV.

15**Ing. Michal Pešek**

Zvonková 1022, Zeleneč 250 97

Přípomínka ze dne 26. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

1. ÚVOD

Obecní úřad Zeleneč doručil veřejnou vyhláškou č.j. 00468/21/OÚ dne 16. 5. 2021 návrh zadání územního plánu Zeleneč ve smyslu § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Zastupitelstvo obce Zeleneč rozhodlo na svém zasedání dne 29.6.2021 usnesením č. 4 v souladu s § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona o schválení zadání územního plánu Zeleneč.

Obecní úřad Zeleneč doručil veřejnou vyhláškou č.j. 01038/21/OÚ ze dne 12.10.2021 návrh územního plánu Zeleneč („Návrh“) s tím, že

- společné jednání o návrhu územního plánu Zeleneč se uskutečnilo 29. 10. 2021
- do 30 dnů od doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky a k později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

Lhůta pro uplatnění připomínek tedy běží do 26. 11. 2021.

2. NAVRHOVATEL

V souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona může písemné připomínky proti návrhu územního plánu uplatnit každý, tedy i navrhovatel, který je současně vlastníkem pozemku dotčeného návrhem řešení. Navrhovatel je vlastníkem následujících nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 1622 vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, pro katastrální území Zeleneč:

- pozemku p. č. st. 1191 o výměře 158 m²;
- pozemku p. č. 107/33 o výměře 511 m².

3. PŘIPOMÍNKY

Dle grafické a textové části Návrhu nový územní plán pokrývá území obce Zeleneč, tedy pozemky přímo sousedící s navrhovatelem označené z hlediska koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice (bod 3.2. Návrhu) jako „3 Nová zástavba solitérních rodinných domů“. Návrh tedy počítá se změnou funkčního využití lokality přímo sousedící s pozemky navrhovatele.

• „STRATEGICKÝ RÁMEC ROZVOJE OBCE, RESP. ROZPOR S ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY“

V úvodu je třeba konstatovat, že úspěšné územní plánování v jakékoliv obci je podmíněno kvalitními strategickými materiály.

V tomto smyslu je třeba upozornit na fakt, že nebyl přijat dokument Strategický rámec rozvoje obce Zeleneč, ač to bylo podle původních zpráv ze zastupitelstva obce v plánu. Na místo toho se rovnou přistoupilo k zadání Návrhu nového územního plánu. Ač se v případě dokumentu Strategický rámec rozvoje obce nejedná o zákonnou podmínku tvorby nového územního plánu, takový dokument by transparentním způsobem analyzoval základní principy rozvoje obce i návaznost na další strategické či analytické dokumenty, se kterými se musí Návrh úspěšně vypořádat (například s územně plánovací dokumentací Středočeského kraje, příp. územně analytické podklady úřadu územního plánování).

Místo konkrétního a detailního vypořádání s územně analytickými podklady Návrh v rámci Vyhodnocení splnění Zadání (kapitola 7) obecně konstatuje, že „Územní plán Zeleneč řeší problémy udržitelného rozvoje popsané v územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem — Stara Boleslav a vyhodnocuje problémy a střety navržených k řešení dle podrobnosti územního plánu“. K zadání, Respektovat hodnoty území definované v územně analytických podkladech" se píše „Územní plán navrhuje koncepci ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Stanovené podmínky v této koncepci povedou k jejich ochraně, případně dalšímu rozvoji.“, příp. k požadavku na zpracování Návrhu v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, obsahuje Návrh obecná tvrzení, že „Územní plán v případě jeho uspořádání

textové a grafické části respektuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky." Takové tvrzení je zcela bezobsažné a nepřezkoumatelné, resp. konstatuje pouze závěr, aniž by bylo jasné, z jakých skutkových a právních podkladů jej dovozuje.

Návrh tedy žádným způsobem nekonkretizuje, jakým způsobem se vypořádal s územně analytickými podklady úřadu územního plánování Brandýs nad Labem či Středočeského kraje. Tyto dokumenty přitom upozorňují na nekonceptnost a nekoordinovanost výstavby, když například v kapitole 1. 2. Prostorové a funkční uspořádání území Územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem - Stará Boleslav mezi zachycenými negativy na první místě figuruje „**Projevy nekoordinované suburbanizace s drtivou převahou bydlení bez dostatečné základní občanské vybavenosti a kvalitních veřejných prostranství.**“, což, jak bude doloženo dále, je aktuální a akutní problém i momentálně předkládaného a projednávaného Návrhu.

Kapitola Sociodemografické podmínky a bydlení Územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem — Stará Boleslav zase zmiňuje jako problém „Příliš rychlý přírůstek obyvatel při pomalém řešení potřeb občanské vybavenosti a technické (i dopravní) infrastruktury může způsobovat kolapsy (masivní nedostatky míst v MŠ či ZŠ, výpadky v zásobování vodou, dopravní přetíženost klíčových komunikaci/křižovatek, nedostatečná kapacita hromadné dopravy apod).“ nebo „V některých místech nekvalitní developerská zástavba bytových i rodinných domů s nedostatkem parkovacích míst, veřejné zeleně a veřejného prostranství.“, příp. „Vznik dalších obytných „satelitů“ bez odpovídající sociální, technické a dopravní infrastruktury nebo bez vazby na přírodní a rekreační zázemí a systémové poruchy v jejich fungování.“ Či „Snaha po maximální investorské exploataci pozemků povede ke vzniku urbanisticky a architektonicky podřadných souborů a staveb.“ Ani toto negativum přitom Návrh uspokojivě neřeší, naopak z pohledu navrhovatele tento problém ještě prohlubuje.

Jako potenciál prostorového a funkčního uspořádání území uváděného v Územně analytických podkladech ORP Brandýs nad Labem — Stará Boleslav přitom figuruje například „Ochrana a rozvoj hodnot krajiny, využití jejího potenciálu“, dále „Realizace krajinné zeleně v přechodových partiích zastavěných území sídel a volné krajiny“, nebo „Respektování venkovského charakteru zástavby ve vybraných sídlech“, případně „**Ochrana zemědělského půdního fondu a lesních pozemků vč. dolesnění**“. Ani tento potenciál nicméně Návrh nerespektuje, jak bude uvedeno níže. V kapitole věnující se ochraně zemědělského půdního fondu bylo jako negativum konstatováno, že „pokračují zábory zemědělské půdy pro výstavbu“. To je samo o sobě nežádoucí a nepřijatelné, neboť zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí a pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení (§ 1 a 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

Navrhovatel upozorňuje, že nesrovnalostí mezi Návrhem a Územně analytickým podkladem úřadu územního plánování existuje více (dále například v kapitole Příroda a krajina figuruje jako negativum „Další zabor volné krajiny pro výstavbu, srůstání sídel“.). Cílem předkládaných připomínek je nicméně zejména upozornit na **nedostatečné vypořádání se s územně analytickými podklady**.

Konkrétně k obci Zeleneč se v Územně analytických podkladech ORP Brandýs nad Labem uvádí nebezpečí, že „Při dalším neúměrném rozvoji hrozí kolaps veřejné infrastruktury.“ Jako potenciál se přitom uvádí přiměřený rozvoj zástavby a veřejné infrastruktury v Mstěticích, nikoliv v Zelenči. Jako problémy k řešení jsou explicitně zmiňovány hluk z dálnice D11 a nedostatečné množství parkovacích míst u železniční zastávky v Zelenči. Celkově byla Vyváženost vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území vyhodnocena (jak v roce 2016, tak při aktualizaci v roce 2020) z hlediska podmínek pro příznivé životní prostředí jako „špatný stav“. Návrh by tedy měl směřovat k tomu, aby se tento stav zlepšoval, nikoliv stagnoval, či se případně ještě zhoršoval.

Pokud by pořizovatel měl v úmyslu přistoupit k tvorbě Návrhu zodpovědně, připravil by Strategický rámec rozvoje obce před samotnou přípravou Návrhu nového územního plánu, kde by se mohl vypořádat a vysvětlit všechny výtky a návaznosti uvedené výše a rozptýlil by tak pochybnosti o kvalitě předkládaného materiálu. Pokud se tak nestalo, navrhovatel požaduje vypořádat soulad Návrhu s

územně analytickými podklady v této fázi přípravy Návrhu, Návrh podle výsledku přepracovat a znovu předložit k veřejnému projednávání.

• **„ROZPOR SE ZADÁNÍM NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU“**

Ve smyslu výše uvedeného navrhovatel doplňuje, že Návrh neodpovídá ani původnímu Zadání územního plánu („zadání“) schváleném zastupitelstvem obce Zeleneč. Zveřejněné Zadání předpokládá, že Návrh bude respektovat „priority územního plánování Středočeského kraje stanovených v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje a taktéž respektovat podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje“ a také „respektovat hodnoty území definované v územně analytických podkladech a doplňujících průzkumech a rozbořech a navrhnout takové řešení, které povede k jejich ochraně a případně dalšímu rozvoji“.

Požadavky na urbanistickou koncepci přímo stanoví následující „Hlavní rozvoj obce by měl být soustředěn do těsné návaznosti na sídlo, a to v takové míře, která je slučitelná s environmentálním vývojem obce. Prioritně by měl navržený rozvoj vycházet z hlavní urbanizační osy a ctít premisu posílení centra obce. Navržená urbanistická koncepce bude založena zejména na rozvojových možnostech obce. Nepředpokládá se tak výrazné navýšení rozvojových ploch. Rozvoj bude směřován na zvýšení kvality, nikoliv kvantity.“ Zadání pak dále požaduje „Omezit rozpínání sídla do krajiny. Upřednostnit využívání vnitřních rezerv obce a proluk. Najít identitu obce Zeleneč, identifikovat její jádro, a to rozvíjet v koordinaci se svým okolím, tj. okolní zástavbou. Zajistí vyváženou kompozici rozvoje. Rozvoj by měl být chápán jako zlepšení stavu, nikoliv jako plošné zásahy do krajiny.“ Požadavky na občanské vybavení zase ukládá „Respektovat stávající občanskou vybavenost, v případě potřeby prověřit možnosti jejího doplnění nebo návrhu nových ploch.“

V tomto smyslu je nutné se v rámci Návrhu zaměřit na využití vnitřních rozvojových pozemků obce tak, aby se v souladu se zadáním ctíla premisa posílení centra obce či posílení veřejné infrastruktury, aby neohrozil její kolaps. Teprve poté lze přistoupit k dalšímu rozvoji obce budováním další rezidenční výstavby. Primárně se mají v souladu s dosud platným územním plánem budovat domy například podél hlavní ulice ve směru od železniční stanice a podél hlavního náměstí. Vzhledem k tomu, že se tak prozatím nestalo, nedošlo k naplnění stávajícího územního plánu a Návrh je tak přinejmenším předčasným. V tomto smyslu **navrhovatel požaduje přepracovat Návrh tak, aby odpovídal zastupitelstvem obce schválenému Zadání.** Poté návrh znovu předložit k veřejnému projednání.

• **„ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (VČETNĚ PŮDY I. A II. TŘÍDY OCHRANY)“**

Z Návrhu vyplývá zájem na dalším rozvoji obce, a to zejména co do nové výstavby. Z tohoto důvodu se navrhuje zábor zemědělského půdního fondu (včetně půdy I. a II. třídy ochrany). V tomto smyslu nicméně Návrh pokračuje v negativní praxi záborů zemědělské půdy pro výstavbu, jak byly popsány v územně analytických podkladech specifikovaných výše.

Podle § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů („zákon o ochraně ZPF“) platí, že „Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí.“ Takovou vysoce kvalitní půdu je tedy náležitě chránit a využívat ji přednostně k účelům, ke kterým je určena, tedy zemědělským. Dále platí (§ 4 zákona o ochraně ZPF), že „pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení“. Zákonodárce zde vychází ze základní skutečnosti, která determinuje vysokou ochranu zemědělského půdního fondu, tj. že zemědělské půdy i půdy dočasně neobdělávané je omezené množství, a je na ní přitom závislá rostlinná i živočišná výroba.

Pokud by přece mělo dojít v nezbytném případě k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno splnit konkrétní podmínky zákona, tzn.

- odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách

- odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

- co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,
- odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,
- při umístování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu a
- po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace.

Splnění těchto podmínek je nutno náležitě odůvodnit, resp. prokázat krok po kroku, že byly učiněny jednotlivé úvahy viz výše. V případě Návrhu to platí tím spíše, že Návrh počítá s tím, že dojde k záboru části zemědělského půdního fondu včetně tříd ochrany zemědělské půdy I. a II.

Přitom podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze „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.“

Návrh v kapitole 14.7.3 stanoví, že „Zájem na nové výstavbě, a to jak výstavbě určené pro bydlení, občanskou vybavenost, podnikatelské nebo rekreační aktivity, lze chápat jako veřejný zájem na uspokojování bytových potřeb stávajících i budoucích obyvatel obce Zeleneč a zajištění jejich ekonomických a sociálních aktivit a potřeb“.

Navrhovatel se vymezuje proti stanovení zastavitelných ploch a proti záboru významné části zemědělského půdního fondu. Zdůvodnění uvedené v Návrhu dle jeho názoru není dostatečné. Odůvodňovat zábor vysoce kvalitní zemědělské půdy „doplněním zástavby a její uzavření do kompaktního tvaru“, příp. úvahou, že „V současné době zde zemědělský půdní fond plní úlohu ekonomickou, půda je využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Ekologická funkce tu z tohoto důvodu je druhořadá. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v této části území a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy Z4 by mohlo vhodně doplnit zástavbu.“ Je nedostatečné — není jasné, proč je třeba doplňovat zástavbu zrovna v místech s takto kvalitním půdním fondem. V tomto smyslu **neobstojí tvrzení, že existuje veřejný zájem na „kompaktní zástavbě“ a tudíž vynětí konkrétních pozemků ze zemědělského půdního fondu před zájmem nad jeho ochranou.**

Rovněž je třeba zpochybnit úvahu, že „Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na zajištění dostatečné občanské vybavenosti je větší, neboť zmenšením plochy zemědělského půdního fondu v této lokalitě nedojde k výrazné ztrátě půdy vyšší kvality, nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.“ V tomto smyslu si navrhovatel klade otázku, co je to „výrazná ztráta půdy vyšší kvality“ — dle názoru navrhovatele jakákoliv ztráta takové půdy musí být odůvodněna nezbytností navazující na místní poměry, tedy například že není jiné možnosti, kde výstavbu realizovat a že výstavba je nezbytná, že se jedná o veřejné společensky významné stavby (viz judikatura níže) a z tohoto důvodu může být zábor takto kvalitní půdy ospravedlnitelný. Pouhé konstatování, že se nejedná o výraznou ztrátu, dle názoru navrhovatele neobstojí.

Obdobně hovoří i Metodický pokyn Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona ČR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona ČR č. 10/1993 Sb., podle jehož přílohy „I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.“

V tomto smyslu je na místě zmínit i dostupnou judikaturu správních soudů, kdy například podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. ledna 2020, Č. j. 2 As 187/2017 — 340, veřejný zájem, který by legitimizoval vynětí ze zemědělského půdního fondu, zahrnuje především veřejné společensky významné stavby. „Mezi zájmy, které se dostávají do střetu s ochranou životního prostředí, je však možné vyčlenit kategorii záměrů, jejichž realizace spíše odpovídá hlediskům převažujícího veřejného zájmu. Takovými záměry jsou například výstavba dopravní infrastruktury, především té dálniční (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 6. 2011, Č. j. 6 As 8/2010 — 323), výroba energie z obnovitelných zdrojů (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. I. 2017, č. j. 2 As 207/2016 — 46) či činnosti spojené s realizací protipovodňových opatření (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 5. 2009, Č. j. 8 As 5/2008 — 93, publ. pod Č. 8/2009 Sb. NSS). U výstavby budov pro bydlení je přínos z hlediska veřejného zájmu mini jednoznačný (k tomu viz blíže rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 5. 2013, Č. j. 6 As 65/2012 — 161). Konečně činnosti jako provádění terénních úprav za účelem lepšího zpřístupnění soukromé nemovitosti kritérium převažujícího veřejného zájmu nenaplnují (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2014, Č. j. 1 As 100/2014 -36).“ Návrh dále konstatuje, že „S ohledem na tento demografický vývoj je potřeba v obci Zeleneč navrhnout dostatek rozvojových ploch, které umožní zajistit tuto zvýšenou poptávku po bydlení v obci. Bylo tedy dospěno k závěru, že veřejný zájem na rozvoji území, resp. realizaci výstavby a zajištění dostatku ploch umožňující realizaci bydlení je větší. Taktéž vymezením plochy nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.“ Fakt, že v obci byl za posledních 20 let zaznamenán více než dvojnásobný nárůst obyvatel i domů/bytů neznámá, že takto překotný demografický nárůst musí být definičním znakem dalšího vývoje obce. Další vývoj obce může stejně dobře spočívat ve zkvalitňování služeb, zlepšování občanské vybavenosti atp.

Rozvoj obce je jistě žádoucím prvkem, nicméně musí se tak dít v souladu s možnostmi obce a v místech, kde je to žádoucí tak, aby se podmínky pro příznivé životní prostředí v obci dále nezhoršovaly, ale aby konečně došlo k jejich zlepšení (jak to ostatně předpokládají i výše uvedené územně analytické podklady). Další zábor kvalitní zemědělské půdy s nekoordinovanou výstavbou kladoucí důraz na kvantitu nikoliv na kvalitu nicméně způsobí opak. Přitom veřejný zájem pro takový krok není dle názoru navrhovatele v Návrhu naplněn.

V tomto smyslu **navrhovatel požaduje přepracovat Návrh tak, aby nezhoršoval podmínky pro příznivé životní prostředí, tudíž aby nerealizoval zábor cenné a vysoce hodnotné zemědělské půdy pro jiné než veřejné společensky významné stavby. Takový záměr pak musí být náležitě odůvodněn ve smyslu dostupné judikatury.** Je tak třeba vytvořit důkladnou analýzu stávajícího stavu, návrh přepracovat s větším důrazem na převažující veřejný zájem spočívající v ochraně zemědělského půdního fondu ve smyslu výše uvedeného a poté znovu předložit k veřejnému projednání.

• „KVANTITA VÍTĚZÍ NAD KVALITOU: ZVÝŠENÍ KAPACIT BEZ ZAJIŠTĚNÍ DOSTATEČNÉ OBČANSKÉ INFRASTRUKTURY“

Z Návrhu vyplývá zájem na dalším rozvoji obce, a to zejména co do nové výstavby. V tomto smyslu nicméně Návrh nerespektuje Zadání, ve kterém je stanoveno „omezit rozpínání do krajiny a upřednostnit využívání vnitřních rezerv sídla a proluk“. Příkladem je navrhovaná rezidenční zástavba (sídlíštního typu?) na ploše Z3 a ploše Z4, která přímo sousedí s pozemkem navrhovatele.

Navrhuje se změna územního plánu způsobem, aby na ploše Z3 a Z4 mohla být vybudována nová skupina početných domů, která výrazně zvýší počet obyvatel nakumulovaných do této jihozápadní části obce. V této souvislosti je nutno podotknout, že není vyřešena občanská infrastruktura, která by navazovala za zastavěný prostor Z3 a Z4 a která by zajistila, že bydlení nejenom nových občanů, kteří budou obývat novou zástavbu, ale zejména/i těch stávajících bude kvalitní a nezhorší se. Územně analytické podklady specifikované výše již nyní hrozí, že „při dalším neúměrném rozvoji hrozí kolaps veřejné infrastruktury“. Na tuto hrozbu přitom návrh nikterak nereaguje.

Již za stávající situace je situace v místě kritická. K rodinnému domu navrhovatele vede prakticky jediná příjezdová komunikace mimo zástavbu, která je navíc součástí obytné zóny s omezením rychlosti vozidel, tato příjezdová komunikace by byla novou výstavbou ještě více zatížena, přičemž náhradní

řešení, kudy lze dopravu vést do centra a k — jedinému — železničnímu přejezdu, obec — zřejmě i kvůli faktické nemožnosti — nenabídla (výstavba v prostoru Z4 je ze severní části lemována železničním koridorem, kde není ani přejezd, ani nadjezd). Toto ostatně vyplývá i z Návrhu, kde se píše „Cílem je umožnit napojení ploch bydlení vymezených v rámci plochy Z4 tak, aby budoucí doprava generovaná z této plochy byla napojena na stávající dopravní infrastrukturu v obci Zeleneč.“

U aktuálně jediného železničního přejezdu v obci se již za současné situace denně tvoří zácpy, fronty aut jsou zde běžné, přičemž například budova stávající mateřské školy a základní školy, kam většina občanů obce vodí své děti (jako by tomu velmi pravděpodobně bylo i u nových občanů vzešlých z nové výstavby v prostoru Z4 a Z3), se nachází na druhé straně přejezdu. Navrhovatel si je vědom, že součástí Návrhu je i projekt na vybudování další mateřské školy, ta se má podle předběžného návrhu nacházet v prostorách Z7, tedy rovněž na druhé straně od přejezdu. Nárůst kapacity motorových vozidel se vzhledem k masivní výstavbě předpokládá cca o 200 aut, což znamená další podstatné zatížení již nyní přetížených komunikací.

V této souvislosti také třeba v rámci úvah o nové masivní zástavbě zmínit imise, které s sebou taková výstavba zákonitě ponese (exhalace, hluk, zápach, vibrace, prašnost a jiné imise způsobené navýšením počtu obyvatel, dopravy atp.).

Návrh nového územního plánu, a s tím spojená volba funkčního využití určitého území, může zásadním způsobem ovlivnit charakter dané lokality i kvalitu života v ní. Obecně platí, že hladina imisí by z hlediska soukromoprávního neměla přesahovat míru nepřiměřenou místním poměrům. Z hlediska veřejnoprávního pak existují exaktní normy, které nelze imisemi překročit, které jsou nedovolené.

V tomto případě má na poměrně malém území vzniknout poměrně hustá zástavba, přičemž navrhovatel je tímto faktem přímo dotčen, neboť v důsledku výstavby dojde k navýšení koncentrace osob a objemu generované dopravy v bezprostředním sousedství jeho nemovitosti. Místo pole bude pozemek navrhovatele sousedit s masivní zástavbou a navrhovatel bude muset snášet negativní imise spojené s výstavbou, bydlením a dopravní obslužností této nové zástavby sídlištního typu. Přitom již nyní jsou hodnoty některých imisí v místě bydliště Navrhovatele hraniční či překračující veřejnoprávně stanovenou přípustnou normu, viz veřejně dostupné informace.

V tomto smyslu je nutné konstatovat, že pokud by byl Návrh přijat, dojde k dalšímu zhoršení situace a imise v místě budou ještě dále exponenciálně stoupat. O dopadech masivní výstavby na stav imisí nicméně Návrh nepojednává.

Lze tedy shrnout, že využití prostoru Z3 a Z4 pro rozsáhlou a masivní výstavbu je způsobilé podstatně ovlivnit kvalitu života a zhoršit životní podmínky navrhovatele. Přitom dle navrhovatele nebyla potřeba nové zastavitelné plochy prokázána a navrhovatel v tomto smyslu doporučuje návrh přepracovat tak, aby byly k nové zástavbě určeny primárně všechny stávající vnitřní proluky, jak ostatně předpokládají analytické podklady i Zadání k vypracování Návrhu. V tomto smyslu tedy **navrhovatel požaduje, aby prostor Z3 a prostor Z4 nebyl vůbec zastavěn a návrh byl v tomto smyslu upraven.**

4. NÁVRH DALŠÍHO POSTUPU

S ohledem na shora uvedené navrhuje Navrhovatel, aby byl Návrh územního plánu obce Zeleneč zcela přepracován — **návrh je potřeba upravit tak, aby byl v souladu jak s územně analytickými podklady, tak se Zadáním a aby lépe zohledňoval veřejný zájem na záboru vysoce kvalitní půdy a efektivněji řešil občanskou vybavenost. Dále pak Navrhoval požaduje, aby prostor Z3 a Z4 nebyl vůbec zastavěn, tzn. aby byly změny, které se tohoto prostoru týkají, vyjmuty z Návrhu.** Poté může být návrh znovu předložen k veřejnému projednání.

Vyhodnocení připomínky:

Ad. 1 Připomínce se nevyhovuje

STRATEGICKÝ RÁMEC ROZVOJE OBCE, RESP. ROZPOR S ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY

Návrh územního plánu je řádně s ÚAP vypořádán. ÚAP stanovují problémy k řešení v územních plánech, přičemž se s těmito problémy návrh územního plánu řádně vypořádal, jak je uvedeno

v odůvodnění územního plánu. Podatel připomínky zmiňuje v rámci ÚAP problémy, které však pro obec Zeleneč nejsou definovány.

Ad. 2 Připomínce se nevyhovuje

ROZPOR SE ZADÁNÍM NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrh územního plánu je zpracován v souladu se zadáním. Proces pořizování územně plánovací dokumentace je dynamický. Zadání změny územního plánu je pouze východiskem celého procesu, avšak stavební zákon nestanoví, že by výsledek tohoto procesu (tj. schválený územní plán) měl obsahově plně korespondovat s obsahem zadání.

Územní plán nenavrhuje nové, neadekvátně velké zastavitelné plochy nad rámec již jednou vymezených nebo studii prověřených či pro obec žádoucích (typicky plochy občanského vybavení). Co se týká záměrů dopravní a technické infrastruktury, tyto jsou přejímány z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Ad. 3 Připomínce se nevyhovuje

ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (VČETNĚ PŮDY I. A II. TŘÍDY OCHRANY)

Územní plán nenavrhuje nové, neadekvátně velké zastavitelné plochy nad rámec již jednou vymezených nebo studii prověřených či pro obec žádoucích (typicky plochy občanského vybavení). Co se týká záměrů dopravní a technické infrastruktury, tyto jsou přejímány z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Příslušný dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu udělil k návrhu územního plánu souhlasné stanovisko.

Ad. 4 Připomínce se částečně vyhovuje

KVANTITA VÍTĚZÍ NAD KVALITOU: ZVÝŠENÍ KAPACIT BEZ ZAJIŠTĚNÍ DOSTATEČNÉ OBČANSKÉ INFRASTRUKTURY

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny poměrně přísné podmínky jejího prověření. Zastavitelná plocha Z3 byla v návrhu ponechána, neboť představuje pouze vhodné doplnění bloku zástavby.

16

Vratislav Křížek

Čsl. Armády 45, 250 91 Zeleneč

Připomínka ze dne 26. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ);792781

Číslo pozemků: 988 a sousední pozemky (971/1, 995, 994 a 979)

Zastavitelná plocha Z4

Nová zástavba solitérních a řadových rodinných domů

Text připomínky: Změna plochy veřejných prostranství PZ a OV na BI

Jako majitel pozemku v zastavitelné ploše Z4 navrhuji změnu ploch PZ veřejných prostranství s převanou zeleně v zastavitelné ploše Z4 na plochy pro bydlení - BI. Konkrétně ve svém případě změnu území PZ na severu svého pozemku na zastavitelné území.

Dále pak snížení ploch občanské vybavenosti OV na pozemcích 994 a 979 na polovinu a uvolněnou polovinu navrhnout na zastavitelné plochy— BI.

Odůvodnění:

1. Obec nás jako majitele uvedených pozemků požádala o změnu účelu užívání části pozemků již před více než 15 lety a to, na plochy veřejných prostranství s převahou zeleně s příslibem směřování dalšího rozvoje obce v rámci dotčeného území. Jedná se o poměrně rozsáhlé území ohraničující celé území Z4. S touto změnou jsme bezplatně souhlasili a následně obec vypracovala v roce 2005 návrh studie zastavitelného území pro zastavitelnou plochu Z4. Tato studie, stejně jako všechny rozhovory se zástupci obce, nikdy nepočítala s dalším rozšířením ploch veřejných prostranství, či zeleně na našich pozemcích, ba naopak se jednalo pouze o výstavbě soliterních rodinných domů.

2. V severní části pozemků 994 a 979, 988 a 971/1 je jak velká plocha občanské vybavenosti – OV, tak i plocha veřejných prostranství – PZ. V části 3.3 Návrhu územního plánu obce se píše, že území OV je např. určeno k umístování dětského hřiště, či zeleně. Tedy ve zmíněném území jsou de facto 3 velká území určená pouze k umístění zeleně. Pro nové obyvatele bude mít velmi pozitivní vliv zachování přiměřené části OV a možnost vzniku dětského hřiště se zelení. Nicméně by mělo takové území být konzistentní vůči celému území obce Zeleneč.

3. Jak v původní (historické) zástavbě obce Zeleneč, tak i v nové zástavbě soliterních i řadových rodinných domů, na které území Z4 navazuje, je mnohem menší (téměř žádné) území plochy veřejných prostranství s převahou zeleně. Pro vysokou kvalitu života v nové výstavbě v rámci Z4 považujeme za dostatečné námi již původně vyčleněná území na zeleň, jenž celé území Z4 ohraničuje.

4. Případně navrhuje v rámci navýšení podílu zeleně v oblasti Z4 možnost zvýšení minimální velikosti pozemku pro individuální výstavbu a tím přirozeně zvýšit podíl zeleně v rámci soukromých zahrad. Na pozemku o velikosti 450 m² a zastavitelnosti 25% nelze zajistit adekvátní kvalitu bydlení.

Při aktuálním vysokém podílu zeleně a občanské vybavenosti v území Z4 bude mít dle našeho názoru jakýkoliv investor tendenci minimalizovat velikost parcel.

5. Nové území Z7 a Z8 v oblasti Mstětic v rámci vnitřního území zastavitelných ploch nemá žádnou plochu vymezenou pro plochy veřejných prostranství s převahou zeleně.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny podmínky jejího prověření.

17

Věra Vrbová

Kettnerova 2058/8, 15500 Praha 5

Připomínka ze dne 26. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ);792781

Číslo pozemků: 988, 971/1, 995, 994 a 979

Zastavitelná plocha Z4

Nová zástavba soliterních a řadových rodinných domů

Text připomínky: **Změna plochy veřejných prostranství PZ a OV na BI**

Jako majitel pozemku v zastavitelné ploše Z4 navrhuji změnu ploch PZ veřejných prostranství s převahou zeleně v zastavitelné ploše Z4 na plochy pro bydlení - BI. Konkrétně ve svém případě změnu území PZ na severu svého pozemku na zastavitelné území.

Dále pak snížení ploch občanské vybavenosti OV na pozemcích 994 a 979 na polovinu a uvolněnou polovinu navrhnout na zastavitelné plochy— BI.

Odůvodnění:

1. Obec nás jako majitele uvedených pozemků požádala o změnu účelu užívání části pozemků již před více než 15 lety a to, na plochy veřejných prostranství s převahou zeleně s příslibem směřování dalšího rozvoje obce v rámci dotčeného území. Jedná se o poměrně rozsáhlé území ohraničující celé území Z4. S touto změnou jsme bezplatně souhlasili a následně obec vypracovala v roce 2005 návrh studie zastavitelného území pro zastavitelnou plochu Z4. Tato studie, stejně jako všechny rozhovory se zástupci obce, nikdy nepočítala s dalším rozšířením ploch veřejných prostranství, či zeleně na našich pozemcích, ba naopak se jednalo pouze o výstavbě soliterních rodinných domů.

2. V severní části pozemků 994 a 979, 988 a 971/1 je jak velká plocha občanské vybavenosti -OV, tak i plocha veřejných prostranství -PZ. V části 3.3 Návrhu územního plánu obce se píše, že území OV je např. určeno k umístování dětského hřiště, či zeleně. Tedy ve zmíněném území jsou de facto 3 velká území určená pouze k umístění zeleně. Pro nové obyvatele bude mít velmi pozitivní vliv zachování přiměřené části OV a možnost vzniku dětského hřiště se zelení. Nicméně by mělo takové území být konzistentní vůči celému území obce Zeleneč.

3. Jak v původní (historické) zástavbě obce Zeleneč, tak i v nové zástavbě soliterních i řadových rodinných domů, na které území Z4 navazuje, je mnohem menší (téměř žádné) území plochy veřejných prostranství s převahou zeleně. Pro vysokou kvalitu života v nové výstavbě v rámci Z4 považujeme za dostatečné námi již původně vyčleněná území na zeleň, jenž celé území Z4 ohraničuje.

4. Případně navrhuje v rámci navýšení podílu zeleně v oblasti Z4 možnost zvýšení minimální velikosti pozemku pro individuální výstavbu a tím přirozeně zvýšit podíl zeleně v rámci soukromých zahrad. Na pozemku o velikosti 450 m² a zastavitelnosti 25% nelze zajistit adekvátní kvalitu bydlení.

Při aktuálním vysokém podílu zeleně a občanské vybavenosti v území Z4 bude mít dle našeho názoru jakýkoliv investor tendenci minimalizovat velikost parcel.

5. Nové území Z7 a Z8 v oblasti Mstětic v rámci vnitřního území zastavitelných ploch nemá žádnou plochu vymezenou pro plochy veřejných prostranství s převahou zeleně.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny podmínky jejího prověření.

18

Věra Vrbová

Kettnerova 2058/8, 15500 Praha 5

Připomínka ze dne 26. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ);792781

Číslo pozemků: 988, 971/1, 995, 994 a 979

Zastavitelná plocha Z4

Nová zástavba soliterních a řadových rodinných domů ETAPA I.

Text připomínky: **Posunutí termínu zahájení výstavby**

Možnost ind. zvýšení velikosti pozemků u soliterní výstavby domů.

Jako majitel pozemku v zastavitelné ploše Z4 navrhuji zahájení výstavby soliterních domů v uvedené ETAPĚ I. na co nejbližší termín tj. nejpozději do 4 let.

Zároveň zapracovat možnost individuální výměry stavebních pozemků vyšší než 450 m².

Odůvodnění:

1. Jako majitel pozemku chci využít své vlastnictví k výstavbě vlastních 2-3 rodinných domů na ploše Z4 - Etapa I. nejpozději do 4 let.
2. V nové výstavbě v rámci Z4, Etapa I. navrhuji v rámci navýšení podílu zeleně možnost zvýšení minimální velikosti pozemku pro individuální výstavbu a tím přirozeně zvýšit podíl zeleně v rámci soukromých zahrad. Na pozemku o velikosti 450 m² a zastavitelnosti 25% nelze zajistit adekvátní kvalitu bydlení.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny podmínky jejího prověření.

19

Věra Vrbová

Kettnerova 2058/8, 15500 Praha 5

Připomínka ze dne 26. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ);792781

Číslo pozemků: 988, 971/1, 995, 994 a 979

Zastavitelná plocha Z4

Nová zástavba solitérních a řadových rodinných domů

Text připomínky: **Změna základních podmínek struktury zástavby území Z4**

Jako majitel pozemku v lokalitě Z4 navrhuji

1. Změnu výškové regulace zástavby na 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví.

2. Zvýšení zastavěnosti v oblasti Z1 z navržených 25% na 35% pro solitérní domy a dvojdomy a 60% pro nové řadové domy.

Odůvodnění:

1. Návrh územního plánu počítá v kapitole 3.2.3 s výškovou regulací max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech a max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech. Taková regulace s přihlédnutím k navržené minimální velikosti pozemku a navržené malé % zastavěnosti povede k výstavbě pouze plochých střech, což bude mít negativní dopad na strukturu obce a kvalitu bydlení v dané oblasti.

2. V celém území obce Zeleneč neexistuje podobná regulace.

a. Historická a původní zástavba rodinných domů definuje v kapitole 3.2.1 zastavěnost 60% a výškovou regulaci max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví

b. Nová zástavba řadových rodinných domů definovaná v kapitole 3.2.1 má zastavěnost 70% a výškovou regulaci rovněž 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví.

3. Navržené změny dovolí vzniknout různorodé a kvalitní bytové výstavbě a bude co do výšky v souladu s celým územím obce Zeleneč. Co do zastavěnosti se stále bude jednat o území s nejmenší zastavěností v celé obci, což povede k vyššímu poměru zeleně a vyšší kvalitě bydlení.

4. V neposlední řadě je celé území Mstětice navrženo se zastavěností od 30 % do 60% (dokonce neomezenou v oblasti parků). Výšková regulace je potom 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví a u většiny území (M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9 M10) je dokonce 3 + 1, respektive 4 nadzemní podlaží.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny podmínky jejího prověření.

20

Ivana Bachtíková, Petr Bachtík

Čsl. Armády 36, 250 91 Zeleneč

Připomínka ze dne 24. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ); 792781

Číslo pozemků: 988 a sousední pozemky (971/1, 995, 994 a 979)

Zastavitelná plocha Z4

Nová zástavba solitérních a řadových rodinných domů

Text připomínky: **Změna plochy veřejných prostranství PZ a OV na BI**

Jako majitel pozemku **v zastavitelné ploše Z4 navrhuji změnu ploch PZ veřejných prostranství s převahou zeleně v zastavitelné ploše Z4 na plochy pro bydlení - BI**. Konkrétně ve svém případě změnu území PZ na severu svého pozemku na zastavitelné území.

Dále pak **snížení ploch občanské vybavenosti OV na pozemcích 994 a 979 na polovinu a uvolněnou polovinu navrhnout na zastavitelné plochy— BI**.

Odůvodnění:

1. Obec nás jako majitele uvedených pozemků požádala o změnu účelu užívání části pozemků již před více než 15 lety a to, na plochy veřejných prostranství s převahou zeleně s příslibem směřování dalšího rozvoje obce v rámci dotčeného území. Jedná se o poměrně rozsáhlé území ohraničující celé území Z4. S touto změnou jsme bezplatně souhlasili a následně obec vypracovala v roce 2005 návrh studie zastavitelného území pro zastavitelnou plochu Z4. Tato studie, stejně jako všechny rozhovory se zástupci obce, nikdy nepočítala s dalším rozšířením ploch veřejných prostranství, či zeleně na našich pozemcích, ba naopak se jednalo pouze o výstavbě solitérních rodinných domů.

2. V severní části pozemků 994 a 979, 988 a 971/1 je jak velká plocha občanské vybavenosti -OV, tak i plocha veřejných prostranství -PZ. V části 3.3 Návrhu územního plánu obce se píše, že území OV je např. určeno k umístování dětského hřiště, či zeleně. Tedy ve zmíněném území jsou de facto 3 velká území určená pouze k umístění zeleně. Pro nové obyvatele bude mít velmi pozitivní vliv zachování přiměřené části OV a možnost vzniku dětského hřiště se zelení. Nicméně by mělo takové území být konzistentní vůči celému území obce Zeleneč.

3. Jak v původní (historické) zástavbě obce Zeleneč, tak i v nové zástavbě solitérních i řadových rodinných domů, na které území Z4 navazuje, je mnohem menší (téměř žádné) území plochy veřejných prostranství s převahou zeleně. Pro vysokou kvalitu života v nově výstavbě v rámci Z4 považujeme za dostatečné námi již původně vyčleněná území na zeleň, jenž celé území Z4 ohraničuje.

4. Případně navrhuje v rámci navýšení podílu zeleně v oblasti Z4 možnost zvýšení minimální velikosti pozemku pro individuální výstavbu a tím přirozeně zvýšit podíl zeleně v rámci soukromých zahrad. Na pozemku o velikosti 450 m² a zastavitelnosti 25% nelze zajistit adekvátní kvalitu bydlení. Při aktuálním vysokém podílu zeleně a občanské vybavenosti v území Z4 bude mít dle našeho názoru jakýkoliv investor tendenci minimalizovat velikost parcel.

5. Nové území Z7 a Z8 v oblasti Mstětic v rámci vnitřního území zastavitelných ploch nemá žádnou plochu vymezenou pro plochy veřejných prostranství s převahou zeleně.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny podmínky jejího prověření.

21

Ing. Pavla Bugárová Spiegelová

pavla.spiegelova@centrum.cz

Připomínka ze dne 26. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

Dovoluji si vznést připomínku k návrhu územního plánu obce Zeleneč.

Dotčený pozemek: 62/1

Text připomínky: **navrhujeme doplnit na pozemek č. 62/1 v případě zástavby dva řadové domy směrem k pozemku č. 671/11 a zbytek parcely 62/1 ponechat v soukromé zeleni (zahrada).**

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje.

Část pozemku u stávající komunikace byla ponechána pro možnost realizace bydlení, zbývající část pak byla ponechána jako soukromá zezeň.

22

Ing. Jan Szabó

Nad Lávkou 820, 250 91 Zeleneč

Připomínka ze dne 26. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

Na základě veřejné vyhlášky obecního úřadu v Zelenči č.j. 01038/21/OÚ ze dne 12. 10. 2021 o zveřejnění NÚP uvádím níže připomínky k tomuto návrhu a žádám zastupitelstvo obce o jejich řádné projednání a zapracování.

Připomínka č. 1

NÚP nedostatečně řeší ochranu obyvatel obce před hlukem a emisemi z dopravy šířící se z dálničních komunikací D10 a zejména D11, jejíž zátěž se po dokončení dálnice D35 a napojení D11 na dálniční síť Polska násobně zvýší. Zároveň s tím NÚP zcela opomíjí ochranu obyvatel před světelným znečištěním šířícím se z průmyslových zón sousedních katastrálních území (Praha, Šestajovice, Jirny). Bohužel NÚP navíc nedostatečně pracuje s příliš otevřeným reliéfem obce, jež v ohromném rozsahu usnadňuje vysychání a větrnou erozi zemědělské půdy využívanou z převážné míry pro nepotravinovou produkci. NÚP tímto zcela opomíjí podporovat žádoucí biologickou diverzitu na území naší obce, nenavrhuje další lesní plochy a soustředí se především na nenávratný zábor volné krajiny v nechráněné části na okraji obce (v hlavním výkresu NÚP označeno jako Z3 a Z4).

Proto žádám, aby v NÚP byly provedeny následující úpravy:

1. Zrušit návrh na zastavění území Z3 a Z4.

2. Směřovat možná rozvojová území obce především podél silnice propojující sídla Zeleneč a Mstětice, aby současní i budoucí obyvatelé obou katastrálních území mohli tyto plochy pro budoucí občanskou vybavenost efektivně využívat chůzí bez další nadbytečné automobilové zátěže v obci.

3. Nahradit zemědělské plochy na okrajích obce plochami lesními pro jejich osvědčenou ochrannou funkci před výše uvedenými problémy a to s dostatečnou šířkou alespoň 50- 100 metrů, protože není v zájmu ostatních katastrů se o tyto nežádoucí vlivy směrem k Zelenči zajímat.

Připomínka č. 2

Obrazová část NÚP **nejasně rozlišuje cyklostezky**, jež jsou svým schematickým označením lehce zaměnitelné s navrženými novými biokoridory.

Žádám o jednoznačnější rozlišení těchto objektů v NÚP umožňující jejich čitelnost.

Připomínka č. 3

NÚP nedostatečně podporuje nemotorizovanou dopravu a komunikace pěší a to především v chybějícím napojení na sousední katastry (Praha, Šestajovice, Jirny, Nehvizdy). NÚP neumožňuje jednoduché a krátké propojení pro pěší, in-line ani cyklisty mezi samotnými k.ú. Zeleneč a Mstětice v blízkosti železniční tratě. Navržená cyklostezka končí u navržené vodní plochy K3, jen cca 400m od žel. přejezdu na hranici k.ú. Mstětic a Jirny.

Tato chybějící propojení znemožňují obyvatelům jednoduše a bezpečně využívat služeb a ploch ostatních katastrů, např.:

- Využití rozlehlých sportovních ploch v Nehvizdech
- Využití autobusové zastávky Sychrov
- Propojení s Horními Počernicemi jižně od železniční tratě podél plochy LBK 12.

Proto žádám, aby do NÚP byla zaneseny následující propojení:

1. Pěší stezka podél LBK 14 umožňující využití autobusové zastávky Sychrov.

2. Pěší stezka podél LBK 12 s napojením k ploše K7 umožňující pěší pohyb mezi Horními Počernicemi a Zelenčí jižně od železniční tratě.

3. Protážení chybějící cyklostezky podél železniční tratě od plochy K3 k ploše K4, umožňující efektivní spojení sídel Zeleneč a Mstětice pro nemotorizovanou dopravu.

4. Cyklostezka podél LBK 11 umožňující napojení na stávající komunikace v Nehvizdech.

Vyhodnocení připomínky:

Ad. 1 Připomínce se částečně vyhovuje.

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny poměrně přísné podmínky jejího prověření. Zastavitelná plocha Z3 byla v návrhu ponechána, neboť představuje pouze vhodné doplnění bloku zástavby.

Návrh územního plánu navrhuje plochu pro cyklostezku a pěší propojení podél silnice propojující sídla Zeleneč se sídlem Mstětice. Veškeré rozvojové plochy pro bydlení jsou směřovány do sídla Mstětice zejména podél stávajících komunikací.

Návrh územního plánu nové plochy pro lesy nenavrhuje. Nicméně navrhuje plochy pro agrolesnictví a dále plochy pro výsadbu zeleně podél sídla Zeleneč a v nově vzniklých plochách v sídle Mstětice.

Ad. 2 Připomínce se vyhovuje.

Grafické znázornění cyklotras a cyklostezek a pěších tras bylo změněno z důvodu lepší čitelnosti.

Ad. 3 Připomínce se částečně vyhovuje.

Pěší stezka jižním směrem do Šestajovic a Horních Počernic je vymezena.

Cyklostezky byla doplněna až k železniční zastávce s pokračování dále do Nehvizd.

23

Ing. Radek Lanč

Zátopkova 591, 250 91 Zeleneč

Připomínka ze dne 26. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

Jedním z důvodů, proč bývá pořizován nový územní plán, je buď zákonný důvod, nebo především potřeba rozvoje obce. K této potřebě je z dlouhodobých přístupů k principům územního plánování především potřeba zajištění a definování nových funkčních ploch, které v obci chybí. Dalším možným důvodem je vyčerpání kapacit stávajícího územního plánu, resp. rozvojových ploch. O ovšem zde asi, vzhledem k plánované zástavbě ve Mstěticích nepřipadá v úvahu.

Proto jsem i přivítal, že se v návrhu zadání ÚP, které byly k dispozici k připomínkování (www.upzelenec.cz) bylo jasně v části Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj konstatováno, že se nepředpokládá výrazné navýšení rozvojových ploch. Zároveň měl být hlavní rozvoj obce soustředěn do těsné návaznosti na sídlo, a to v takové míře, která je slučitelná s environmentálním vývojem obce. Prioritně by měl navržený rozvoj vycházet z hlavní urbanizační osy a ctít premisu posílení centra obce. Rozvoj měl být směřován na zvýšení kvality, nikoliv kvantity. Tomuto odpovídá i teze rozvoje stanovená pro obec Zeleneč, a to omezit její rozpínání do krajiny. Měla se upřednostnit řešení využívající vnitřní rezervy sídla a proluk. Úkolem, který zněl velmi ambiciózně mělo být najít identity obce Zeleneč, identifikace jejího jádra, a to rozvíjení se v koordinaci se svým okolím, tj. okolní zástavbou a zajištění vyvážené kompozice rozvoje. Rozvoj by měl být chápán jako zlepšení stavu, nikoliv jako plošné zásahy do krajiny.

Předpokládal jsem tedy, že budou plně naplňovány i Metodická doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP k „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“. Je logicky nutné především zajistit ochranu ZPF dle §5 zákona 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu.

Bohužel materiál, který byl nyní předložen, je zcela rozdílný od původního návrhu zadání. Je v příkrém rozporu s moderními principy územního plánování. Navíc je pravým opakem návrhu zadání, který byl diskutován formou ankety s občany. Bohužel není obec, jako zadavatel pořizování ÚP, schopna poskytnout potřebné podklady a především doklady, které by odůvodnily výrazný nárůst rozvojových ploch a změny v parametrech plánované výstavby v části Mstětice.

Vzhledem k tomu, že v obci není bohužel zřízena Rada obce, předpokládal bych, že se takovýmto nárůstem, který je zahrnut do nového zadání OP, bude zabývat Zastupitelstvo obce, což se nestalo, nebo o tom není žádný veřejně přístupný doklad. Tak velké nárůsty a další změny musí mít nepochybně nějakou oporu v proběhlých anketách, ať už písemnou či elektronickou formou. Jinak není možné pochopit, proč během cca 4 měsíců od jednání Zastupitelstva 29.6.2021, došlo u vedení obce, pravděpodobně bez souhlasu Zastupitelstva, došlo k myšlenkovému posunu a zadalo zpracovateli pokyn o zahrnutí velkých rozvojových ploch a dalších změn. Postrádám jakýkoli dokument, který by byl součástí zveřejněné dokumentace, který by takovýto krok skutečně legalizoval.

K jakémukoli trvalému odnětí ze ZPF je nutné přistupovat velmi citlivě. Ano, je fakt, že vymezení zastavitelnosti v ÚP není automatickým vynětím ze ZPF. Ovšem podle zákona na ochranu ZPF je jasně stanoveno, že pokud je následně posuzované území zahrnuto v ÚP, pak se na takovéto území pohlíží jinak než na nezastavitelné. Při posuzování každého záměru je nutno vždy následně zvážit, zda zájem na realizaci záměru převažuje nad zájmem na zachování zemědělského půdního fondu. Stabilizování rozvojových ploch sloužících primárně pro bydlení do ÚP nemůže mít žádné významné pozitivní dopady na jiné veřejné zájmy, které by mohly převážet nad zájmy ochrany ZPF. Zásadním způsobem nemůže ani přispět k rozvoji lokalit, zvláště pak, kdy se nejedná o komplexní řešení území, ale jen o „bydlení“ bez dalších nutných funkcí. V posledních 15-20 letech vzrostl počet obyvatel Zelenče velmi výrazným způsobem, avšak pro tento nárůst nebyly ze strany obce vytvořeny dostatečné příležitosti či spíše podmínky, pro vznik odpovídající sféry služeb. A opět se nyní plánuje další bytová funkce.

Začleněním takto velkých rozvojových ploch by nepochybně došlo i k narušení organizace ZPF, změně hydrologických a odtokových poměrů v území, jak předpokládá 4 odst. 1 písm. c zákona o ochraně ZPF. Bylo by nutné i velmi detailně dopracovat oblast infrastrukturního zabezpečení rozvoje, především pak dostatečně dimenzované kapacity vodovodní a kanalizační sítě, kapacity ČOV a rozhodně i správné dopravní řešení.

Z výše uvedených důvodů požaduji, aby došlo k vypuštění ploch označovaných jako Z3, Z4, K7 a K8.

V příloze č. 2 jsou chybné údaje. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v ploše K7, K8 parcely č. 1017 (5437 m²), 1045 (3142 m²), 1047 (7182 m²), 852 (15876 m²), 884 (25508 m²), 896 (53571 m²), 854 (5301 m²), 1048 (877 m²), 895 (2026 m²), 894 (762 m²) nemají evidované BPEJ. Jedná se většinou o ostatní plochy se stávajícím využitím jako zeleň. Některé plochy jsou v Z2 v II. třídě ochrany ZPF. Je nežádoucí, aby došlo k tak rozsáhlé trvalé změně a trvalého odnětí cenného ZPF v celkovém rozsahu v tisících m².

Ne zcela jasně je odůvodněna na str. 146 plocha K9, která má plnit funkci zahrad a sadů. Je umístována mezi zástavbu Zelenče a nových Mstětic. Přitom jde o pozemky ZPF, které nyní plní produkční funkci. Vzhledem ke způsobu projednávání se mi jen trochu vkrádá myšlenka, zda to není příprava na další stupeň, tedy opět developerský záměr. Pokud převedeme ZPF na funkci „jen“ zahrady, pak je další krok změny za určitý čas na zastavitelné území, už poněkud jednodušší.

Plocha má být dle textu navrhována z důvodu možnosti vytvoření většího sadu s možností umístění drobného mobiliáře ve vazbě na navrhované pěší propojení. Cílem má být vytvoření spojení s návrhem vodních ploch a ploch zeleně přírodního charakteru rozmanitou, ekologicky stabilní krajinu prostupnou pomocí navrhovaných pěších propojení. Pokud by mělo jít o tento prvek navazující na pěší propojení Mstětic a Zelenče, pak není vůbec pochopitelný jeho navrhovaný rozsah a umístění až k silnici. Formulace o umístování drobného mobiliáře je také, vzhledem k velkému rozsahu poměrně divná.

Proto požadují i vypuštění plochy K9.

I vzhledem k tomu, že je již projednána dokumentace ve smyslu zákona 100/2001 Sb., tedy EIA, na záměr Nová Zeleneč, je velmi diskutabilní, že se do celého záměru ve Mstěticích zavádějí nové plochy a výrazně se mění podmínky etapizace záměru. Může pak docházet ke zcela nesmyslným a nepostižitelným situacím, kdy se formálně zahájí určitá etapa a tím bude naplněny podmínky zahájení a je možná provádět souběžně více etap, se všemi negativními dopady na stávající obec.

Zároveň se tímto plně ztotožňuji s připomínkami, které byly veřejně publikovány a uplatněny sdružením Sousedé pro Zeleneč.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se částečně vyhovuje.

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny poměrně přísné podmínky jejího prověření. Zastavitelná plocha Z3 byla v návrhu ponechána, neboť představuje pouze vhodné doplnění bloku zástavby.

Plochy K7 a K8 jsou navrženy pro veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně a zeleně přírodního charakteru jsou vymezena okolo sídla Zelenče, k dotvoření zeleného prstence okolo sídla. Plochy jsou vymezeny z důvodu umožnění realizace parků, lesoparků, alejí, sadů, travnatých ploch, odpočinkových plochy, dětských hřišť, drobné architektury a městského mobiliáře, umístování cyklistických a pěších stezek. Tyto plochy nejsou určeny pro výstavbu, ale k vytvoření vhodného zázemí – rekreačního a relaxačního využití pro obyvatele Zelenče. Je tak vhodné tyto plochy v návrhu územního plánu ponechat.

Plocha K9 byla vymezena pro agrolesnictví. U plochy K9 nedochází k záborům zemědělského půdního fondu, neboť plocha je koncipována jako tzv. agrolesnictví, tedy pěstování stromů na trvalých travních porostech kombinované např. s chovem hospodářských zvířat, včelařstvím. Cílem je vytvořit plochu trvalých travních porostů s výsadbou dřevin, a to buď ovocných nebo původních druhů, kdy lokalita bude doplněna o drobný mobiliář ve vazbě na turistickou stezku. Plocha tak bude sloužit jak zemědělství, tak i rekreaci a relaxaci v krajině.

24

Libuše Moudrá

Dehtáry 17, 250 91 Zeleneč

Připomínka ze dne 25. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Katastrální území: Zeleneč

Číslo pozemku: 1018 a lokalita Z4

Text připomínky:

Jako majitelka pozemku parc.č. 1018 v k.ú. Zeleneč, který se nachází v navrhovaném územním plánu obce Zeleneč v lokalitě Z4, mám připomínky k:

- 1) Navrhované etapizaci lokality Z4**
- 2) Dopravnímu řešení na pozemku parc.č. 1018 v k.ú. Zeleneč**
- 3) Zahrnutí části pozemku parc.č. 1018v k.ú. Zeleneč do funkční plochy OV — občanská vybavenost**

Odůvodnění:

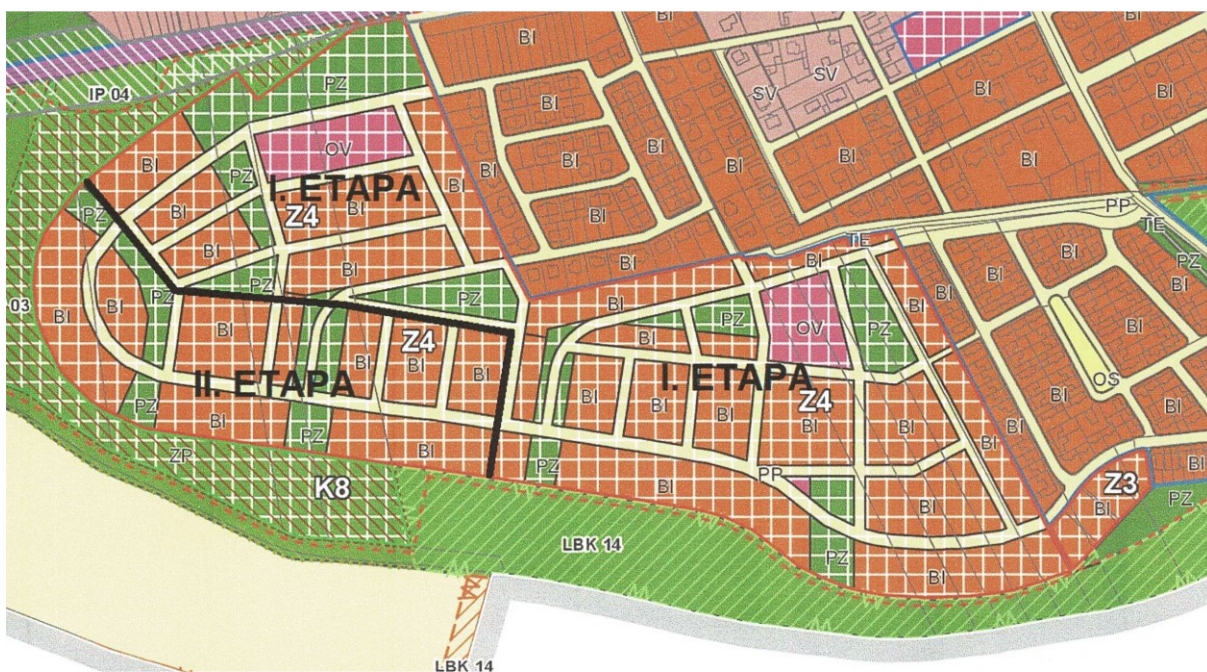
1) Návrh 3 etap v lokalitě Z4 určitě neúměrně prodlouží celkovou dobu výstavby a zatíží dopravou těžkých nákladních automobilů, hlukem a prachem dotčenou část obce Zeleneč o několik let déle. Snahou by mělo být řešenou lokalitu vybudovat v co nejkratší době, tj. snížit etapizaci max. na 2 etapy. Vhodné by bylo navrhnout etapizaci na dvě části, tak aby 1. etapa navazovala na již vybudovanou stávající zástavbu a zohlednila i vlastnické poměry a v 1. etapě byla umožněna aspoň částečně výstavba všem dotčeným vlastníkům. Návrh etapizace viz. Příloha.

2) Zamyslet se nad finálním dopravním řešením na pozemku parc.č. 1018 v k.ú. Zeleneč.

- Komunikace ve směru sever-jih vede zbytečně středem plochy PZ veřejné prostranství

- Komunikaci mezi pozemky parc.č. 1018 a 1046 v k.ú. Zeleneč umístit osou na hranici pozemků

3) Zvážit, zda je nutné na pozemku parc.č. 1018 v k.ú. Zeleneč v severní části v blízkosti železniční dráhy skoro na konci obecní zástavby mít část pozemku ve funkční ploše OV — občanská vybavenost určenou pro stavby a zařízení občanského vybavení a výchovu, obchodního prodeje, služeb, stravování.....



Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny podmínky jejího prověření.

25**Ing. Barbara Řeháková**

Čsl. Armády 310/61, 250 91 Zeleneč

Připomínka ze dne 24. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:**Připomínka č. 1:**

Jelikož zemědělský půdní fond je podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, „... základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí.“

Jako vlastník nesouhlasím se zahrnutím pozemku p.č. 1014 do oblasti K5, která má sloužit jako veřejné prostranství. Proto **požaduji vyškrtnutí p.č. 1014 z oblasti K5 a požaduji ponechat ho v zemědělském půdním fondu jako ornou půdu pro zemědělskou výrobu** (viz příloha č.1).

Připomínka č. 2:

Vzhledem k zamýšlené realizaci K9 (sadu) mi přijde **zbytečné vytvářet nový luční biokoridor LBK 15 u p.č.953**, který protíná hlavní komunikaci na Mstětice (viz příloha č. 2). Jako vlastník p.č. 953 si myslím, že krajina bude po vytvoření K9 dosti rozmanitá a není nutné tvořit o pár desítek metrů dále nový biokoridor. Navíc se zde bude shlukovat zvěř a může dojít k zvýšení počtu dopravních nehod v rámci srážek se zvěří. Proto **nesouhlasím s vytvořením tohoto biokoridoru v úseku směřujícím k hlavní komunikaci**.

Připomínka č. 3:

Souhlasím s rezidenční výstavbou na ploše Z4. V případě zrušení rezidenční zástavby na ploše Z4 požaduji jako vlastník, aby p.č. 1049 zůstala ornou půdou (viz příloha č.3).

Vyhodnocení připomínky:

Ad. 1 Připomínce se vyhovuje.

Plocha K5 byla zmenšena mimo pozemek 1014.

Ad. 2 Připomínce se vyhovuje. Lokální biokoridor byl upraven tak, aby procházel navrženou plochou K9.

Ad. 2 Připomínce se nevyhovuje.

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny podmínky jejího prověření. Předmětný pozemek byl vymezen jako plocha zemědělská.

26**Marcela Pánková**

Čsl. Armády 21/59, 250 91 Zeleneč

Připomínka ze dne 24. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

Jako vlastník **nesouhlasím se zahrnutím pozemku p.č. 188/6 v k.ú. Mstětice do oblasti K11, která má sloužit jako veřejné prostranství. Proto požaduji vyškrtnutí p.č. 188/6 z oblasti K11** (viz příloha č.1).

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Pozemek přes stávající komunikaci navazuje na skladový areál Mstětice v majetku ČEPRO a.s.

Pozemek je zatížen ochranným pásmem tohoto areálu včetně zón havarijního plánování. Taktéž na

pozemek zasahují ochranná pásma produktovodu a ropovodu. Pozemek tak nelze využít pro zástavbu určenou pro bydlení. Návrh územního plánu pozemek vymezuje jako plochy zeleně ochranná a izolační. Pozemek není vymezován jako veřejné prostranství.

27

Vratislav Křížek

Čsl. Armády 45, 250 91 Zeleneč

Připomínka ze dne 26. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ);792781

Číslo pozemků: 988 a sousední pozemky 971/1, 995, 994 a 979

Zastavitelná plocha Z4

Nová zástavba solitérních a řadových rodinných domů

Text připomínky: **Změna základních podmínek struktury zástavby území Z4**

Jako jeden z majitelů pozemků v lokalitě Z4 navrhuji

1. Změnu výškové regulace zástavby na 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví.

2. Zvýšení zastavěnosti v oblasti Z1 z navržených 25% na 35% pro solitérní domy a dvojdomy a 60% pro nové řadové domy.

Odůvodnění:

1. Návrh územního plánu počítá v kapitole 3.2.3 s výškovou regulací max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech a max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech. Taková regulace s přihlédnutím k navržené minimální velikosti pozemku a navržené malé % zastavěnosti povede k výstavbě pouze plochých střech, což bude mít negativní dopad na strukturu obce a kvalitu bydlení v dané oblasti.

2. V celém území obce Zeleneč neexistuje podobná regulace.

a. Historická a původní zástavba rodinných domů definuje v kapitole 3.2.1 zastavěnost 60% a výškovou regulaci max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví

b. Nová zástavba řadových rodinných domů definovaná v kapitole 3.2.1 má zastavěnost 70% a výškovou regulaci rovněž 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví.

3. Navržené změny dovolí vzniknout různorodé a kvalitní bytové výstavbě a bude co do výšky v souladu s celým územím obce Zeleneč. Co do zastavěnosti se stále bude jednat o území s nejmenší zastavěností v celé obci, což povede k vyššímu poměru zeleně a vyšší kvalitě bydlení.

4. V neposlední řadě je celé území Mstětice navrženo se zastavěností od 30 % do 60% (dokonce neomezenou v oblastí parků). Výšková regulace je potom 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví a u většiny území (M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9 M10) je dokonce 3 + 1, respektive 4 nadzemní podlaží.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny podmínky jejího prověření.

28

Městská část Praha 20, úřad Městské části Praha 20, Odbor výstavby a územního rozvoje

Jívanská 647/10, Praha 20-Horní Počernice, 193 00 Praha

Připomínka ze dne 24. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

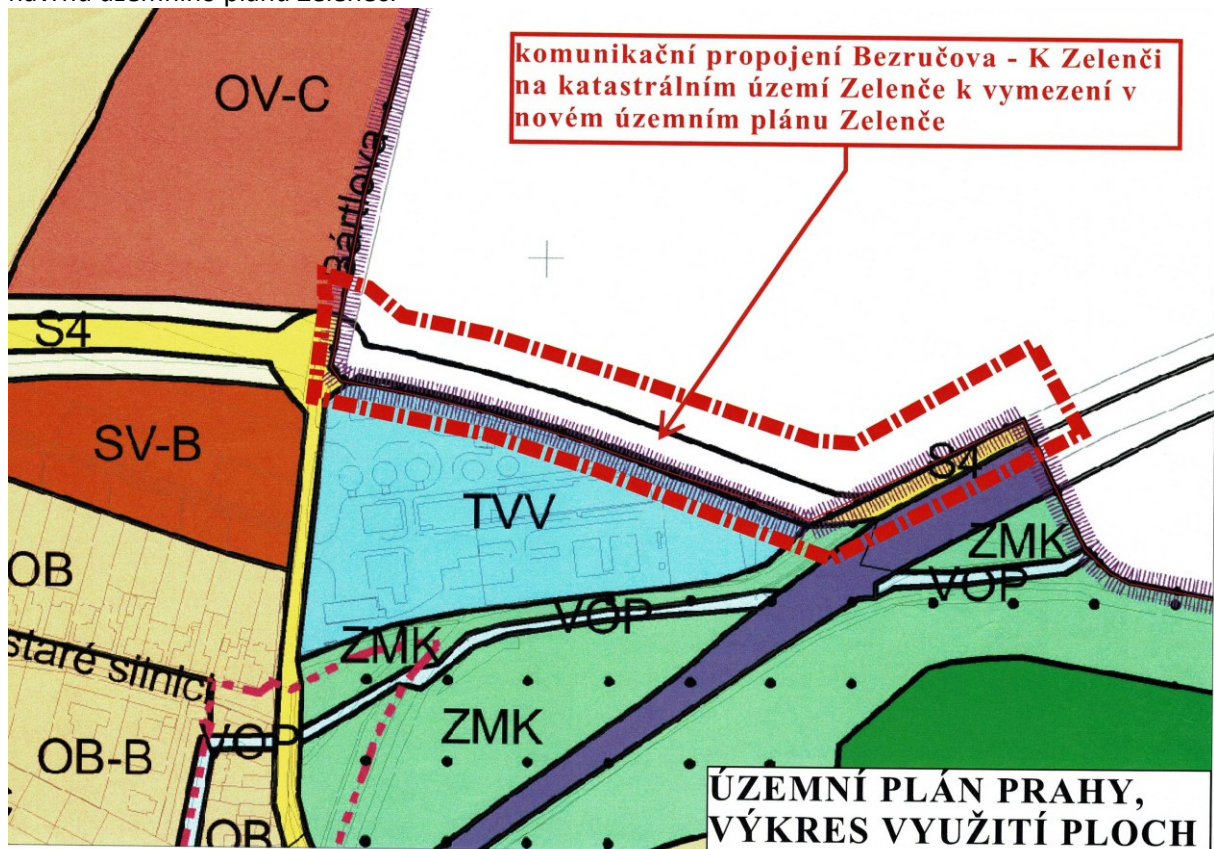
Na základě oznámení o konání společného jednání o návrhu územního plánu Zeleneč čj. 0139/21/OÚ ze dne 12.10.2021 a společném jednání konaném dne 29.10.2021 uplatňuje Městská část Praha 20, IČ 00240192, Jívanská 647/10, 19300 Praha — Horní Počernice k návrhu územního plánu Zeleneč připomínky, a to podle přílohy č. 1 tohoto usnesení, které dne 22.11.2021 schválila Rada MČ Praha 20 pod č. RMC/125/36/2225/21.

Příloha č. 1 k usnesení RMČ č. RMC/125/36/2225/21 ze dne 22.11.2021 - připomínky MČ Praha 20 k návrhu územního plánu Zeleneč (na základě oznámení o společném jednání č.j. 0139/21/OÚ ze dne 12.10.2021 a společném jednání konaném dne 29.10.2021):

MČ Praha 20 schvaluje k návrhu územního plánu obce Zeleneč následující podněty a připomínky:

- **zajistit plochu a návaznost veřejně prospěšné stavby pozemní komunikace vymezené v územním plánu hl.m. Prahy pod ozn. „89/DK/25 - Horní Počernice — komunikační propojení Ve Žlábku — Náchodská" při hranici území Horních Počernic a Zeleneč.**

ODŮVODNĚNÍ: Již jednou uplatněná připomínka MČP20 k zadání trvá, neboť plocha pozemní komunikace ve výkresové části návrhu územního plánu Zeleneč vymezená není (ani jako veřejně prospěšná stavba). Sám pořizovatel v textové části návrhu územního plánu Zeleneč uvádí, že z hlediska významu dopravní obsluhy je nejvýznamnější komunikací silnice II. třídy 10162 spojující sídla Zeleneč a Mstětice s hl. městem Praha a s městem Čelákovice. Prosadit komunikační propojení K Zelenči — Bezručova je velmi žádoucí uplatnit, jedná se o opatření, které by mělo snížit tranzitní dopravu přes území Horních Počernic. MČP20 přikládá k připomínce výkres s inkriminovaným místem scházejícím v návrhu územního plánu Zeleneč.



- **řešit další dopravní napojení ze Zeleneč na D10, a to pokud možno na území Středočeského kraje.**

ODŮVODNĚNÍ: MČ má za to, že doprava z nově vymezených rozvojových území Zeleneč dále zatíží komunikační systém Horních Počernic. Proto již v zadání požadovala koncepci dopravní infrastruktury navrhnout tak, aby byly minimalizovány obslužné trasy přes MČ Praha 20.

- **řešit v územním plánu mimoúrovňové komunikační spojení mezi severní a jižní částí Zeleneč.**

ODŮVODNĚNÍ: Nově navržená zastavitelná plocha Z4 v jihozápadní části obce Zeleneč musí být adekvátně propojena s centrem obce. Za stávající situace úrovněvého přejezdu bariéra železniční trati

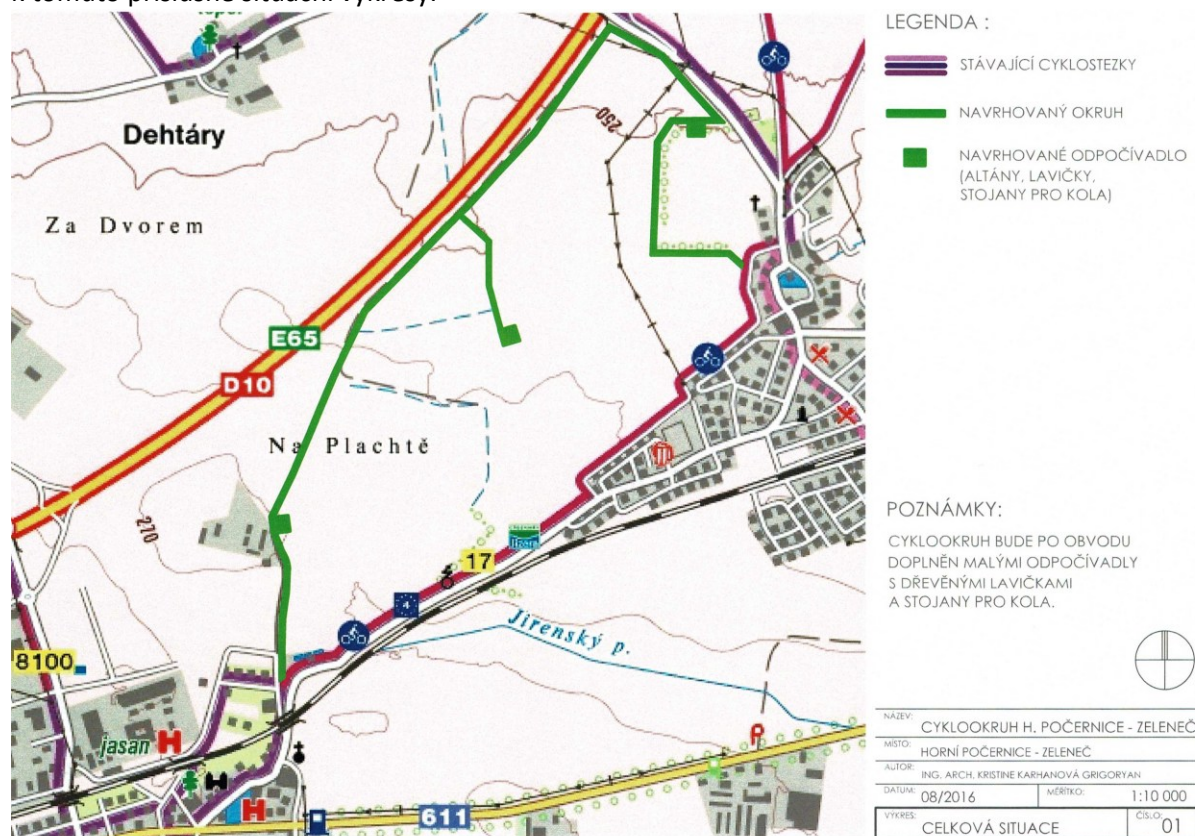
již v současné době vyvolává dopravní zatížení na území Horních Počernic, konkrétně na přetíženou ul. Náchodská.

- **zajistit dostatečnou plochu pro kapacitní záchytné parkoviště P+R u železniční stanice Mstětice.**

ODŮVODNĚNÍ: Z návrhu územního plánu není zřejmá kapacita plochy, která by měla sloužit pro umístění záchytného parkoviště ve vazbě na železniční stanici Mstětice. Požadujeme v návrhu územního plánu pro plochu Z7, resp. pro vymezovanou veřejně prospěšnou stavbu D4, uvést konkrétní kapacitu parkoviště P+R a tuto ověřit i výpočtem.

- **pro uvažovaný cyklookruh „Horní Počernice — Zeleneč — Horní Počernice“ vymezit v územním plánu vedení chybějících částí cyklotras (týká se zejména pozemků parc. č. 909,662/9, 1043 a 763 v k.ú. Zeleneč).**

ODŮVODNĚNÍ: Již jednou uplatněná připomínka MČP20 k zadání trvá, neboť i když je realizace cyklistické infrastruktury (cyklostezek, cyklotras nebo souvisejícího mobiliáře) možná i v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění cyklistické infrastruktury za splnění v nich stanovených podmínek využití připouštějí, trvá MČP20 na konkrétním grafickém vymezení cyklistické infrastruktury podle konceptu cyklookruhu H. Počernice Zeleneč, 08/2016, Ing. arch. Kristine Karhanová Grigoryan, který by cyklookruh v území potvrdil. MČP20 doloží k připomínce pořizovateli územního plánu Zeleneč k tomuto příslušné situační výkresy.



- **plošně navrhnout a kapacitně prověřit záchytné parkoviště P+R i u železniční zastávky Zeleneč.**

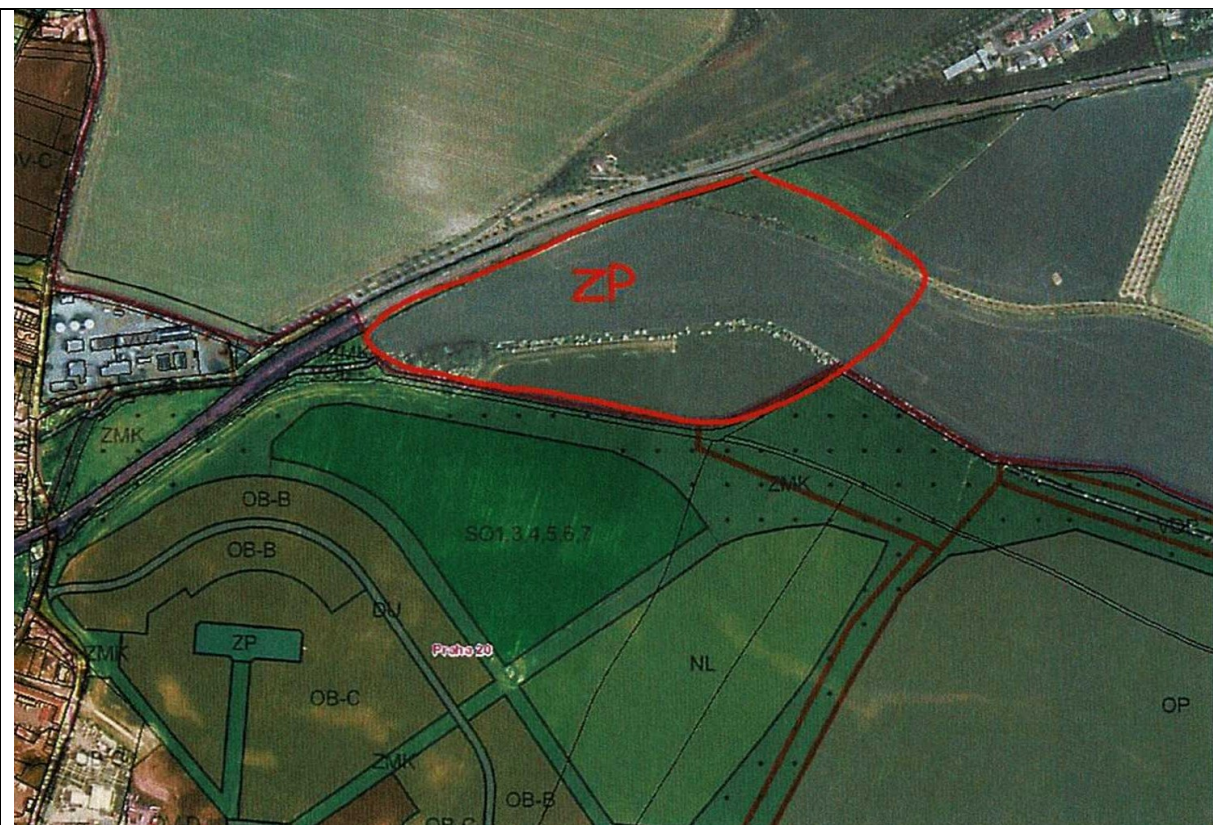
ODŮVODNĚNÍ: MČ má za to, že záchytné parkoviště P + R by mělo vzniknout i u zastávky Zeleneč, které logicky obsluhují spádově oblast Zelenče, Svěmyslic a část Šestajovic.

- **vymezit v celém rozsahu území obce vedení aglomeračního okruhu (koridor D2).**

ODŮVODNĚNÍ: V návrhu chybí vyznačení části koridoru aglomeračního okruhu.

- **rozšířit plochu ZP jako plochu pro rekreaci až k hranici hl.m. Prahy v návaznosti na plochy SO vymezené v platném územním plánu hl.m. Prahy.**

ODŮVODNĚNÍ: Územní plán hl.m. Prahy počítá s vymezením nové rekreační plochy SO při hranici s obcí Zeleneč. Bylo by žádoucí na toto též reagovat v návrhu ÚPn Zelenče a rozšířit nově navrhovanou plochu ZP až k hranici hl.m. Prahy, jak je vyznačeno níže. V tomto smyslu by bylo škoda nevyužít rekreační potenciál Jirenského potoka a jeho okolí, který se v dotčeném území nachází.



Vyhodnocení připomínky:

Ad. 1 Připomínce se vyhovuje.

Návaznost veřejně prospěšné stavby pozemní komunikace vymezené v územním plánu hl.m. Prahy pod ozn. „89/DK/25 - Horní Počernice — komunikační propojení Ve Žlíbku — Náchodská" při hranici území Horních Počernic a Zelenče byla zajištěna doplněním nového koridoru dopravní infrastruktury.

Ad. 2 Připomínce se částečně vyhovuje.

V případě územní rezervy R1, podmínky jejího prověření je napojení na dopravní infrastrukturu, a to „Napojení předmětné plochy na dálnici D10 (navržený koridor D5) a dálnici D11 (prostřednictvím nové MÚK Beranka).“.

Ad. 3 Připomínce se částečně vyhovuje.

Územní plán obecně v plochách s rozdílným způsobem využití umožňuje realizaci dopravní infrastruktury. Mimoúrovňové komunikační spojení mezi severní a jižní částí Zelenče tak lze, nicméně není vymezeno konkrétní řešení. Návrh územního plánu tak umožňuje pružnější řešení reagující na aktuální potřeby a situaci v území.

Ad. 4 Připomínce se vyhovuje.

Návrh územního plánu vymezuje kapacitní záchytné parkoviště P+R u železniční stanice Mstětice.

Ad. 5 Připomínce se vyhovuje.

Do návrhu územního plánu byl doplněn záměr cyklostezky pro uvažovaný cyklookruh „Horní Počernice — Zelenč — Horní Počernice“.

Ad. 6 Připomínce se nevyhovuje.

Záchytné parkoviště P+R u železniční zastávky Zeleneč nelze vymezit, neboť zastávka se nachází v zastavěném území sídla a nelze tak zajistit dopravní napojení parkoviště P+R mimo zástavbu rodinných domů. Koncepce rozvoje územního plánu je nastavena tak, aby nedocházelo k zatěžování území určeného pro bydlení automobilovou nebo nákladní dopravou.

Ad. 7 Připomínce se vyhovuje

Návrh územního plánu v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje navrhuje aglomerační okruh.

Ad. 8 Připomínce se nevyhovuje

Po konzultaci s příslušným dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu by byl další zábor zemědělského půdního fondu nepřijatelný.

29

Petra Moravečková – zástupce veřejnosti

Mstětická 520, Zeleneč

Připomínka ze dne 26. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

Dovolujeme si podat **společné připomínky** k návrhu územního plánu obce Zeleneč.

Souhlas s těmito připomínkami podepsalo celkem 606 osob. Připomínky a podepsané petiční archy jsou přílohou.

Zveřejněno na internetu: [https://www.petice.com/Společné připomínky ÚP Zeleneč](https://www.petice.com/Společné_připomínky_ÚP_Zeleneč)

Na základě veřejné vyhlášky obecního úřadu v Zelenči č.j. 01038/21/OÚ ze dne 12. 10. 2021 o zveřejnění návrhu územního plánu uvádíme níže připomínky k tomuto návrhu a žádáme zastupitelstvo obce o jejich řádné projednání a zpracování.

Tento text je zpracován jako společné připomínky občanů Zelenče. Podílela se na něm odborná skupina pod vedením sdružení Sousedé pro Zeleneč. Pokud s textem souhlasíte, můžete svým podpisem tyto připomínky podpořit a ovlivnit tak další vývoj života v obci. Své podpisy mohou připojovat lidé starší 18 let, trvalé bydliště není podmínkou, kolonka pro osobní data je v závěru textu.

Úvod připomínek

Návrh územního plánu Zelenče (dále ÚP) byl zpracován na základě „Zadání územního plánu“, které schválilo zastupitelstvo obce dne 29. 6. 2021. V Zadání ÚP, které je závazné pro zpracovatele ÚP, je uvedeno kromě jiného: „Rozvoj bude směřován na zvýšení kvality, nikoliv kvantity. Tomuto odpovídá i následující teze rozvoje stanovená pro obec Zeleneč, a to omezit její rozpínání do krajiny. Upřednostnit využívání vnitřních rezerv sídla a proluk.“ Dále „Prioritně by měl navržený rozvoj vycházet z hlavní urbanizační osy a ctít premisu posílení centra obce. Navržená urbanistická koncepce bude založena zejména na rozvojových možnostech obce. Nepředpokládá se tak výrazné navýšení rozvojových ploch.“ Předložený návrh ÚP však neodpovídá zadání, neřeší využití vnitřních rozvojových pozemků obce, nárůst tranzitní dopravy, dopravu v klidu, zanedbanou občanskou vybavenost, nedostatek míst pro setkávání lidí ani potřebný rozvoj služeb. Nese naopak všechny známky toho, že je zpracován v zájmu developerských firem a těch, kdo budou profitovat na budoucích výnosech z realizace výstavby pro cca 6 000 nových obyvatel Zelenče a Mstětic. Místo toho, aby se územní plán soustředil na reálný rozvoj současné obce, dominuje v něm formální zdůvodnění potřeby rozsáhlých záborů orné půdy (115 ha pro zastavitelné plochy a 71 ha pro plochy změn v krajině, tj. celkem 1,86 mil. m² zlikvidované orné půdy).

Návrh územního plánu ignoruje skutečnost, že obec své udržitelné meze rozvoje dosáhla v minulých dvaceti letech, kdy došlo developerským způsobem k nárůstu obyvatel na více než dvojnásobek.

Nebylo to, bohužel, provázeno potřebným rozvojem občanské vybavenosti, vybudováním přiměřené dopravní infrastruktury ani cílenou eliminací negativ, která provází každou intenzivní výstavbu. Vše tak zůstává prioritním úkolem pro nadcházející období nového ÚP. Další, a navíc natolik extrémní, růst obce, není v zájmu jejích občanů. Přinese jen spoustu dalších obtíží. Mimo jiné je to i otázka významných nepředvídatelných výdajů, a tím ohrožení hospodaření obce, jejích ekonomických, provozních a sociálních funkcí.

Významný nárůst obyvatel obce je již z minulosti zajištěn schválením ÚP pro část Mstětice ve znění platné změny č. 5. Ten předpokládá nejméně zdvojnásobení počtu obyvatel a vytvoření nového obytného celku městského charakteru ve Msteticích. Tento ÚP části Mstětice byl převzat do předloženého návrhu ÚP, bohužel však současně s řadou nových změn vedoucích k navýšení kapacity tohoto území z původně plánovaných necelých 4000 až na 5 000 obyvatel. O to více alarmující je, aby byl v katastru Zelenče připravován další developerský záměr na vznik nového sídlištního celku na jihozápadním okraji stávající zástavby Zelenče. Ten navíc může vznikat paralelně se zástavbou ve Msteticích, takže by k obrovskému nárůstu počtu obyvatel velmi pravděpodobně došlo skokově.

Připomínka č. 1

Manipulativní textace článků 14.7.3. a 14.7.4 návrhu ÚP - „ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU“

Text zkresluje fakta a používá nepodložené argumenty odůvodňující rozsáhlé zábory ZPF. Klíčová je manipulace se statistikou obyvatel, kdy na základě faktu, že v období 2001–2020 došlo k nárůstu o 1800 obyvatel, se vyvozuje fakt, že je ve veřejném zájmu obce, aby se růst ještě významně zrychlil (6000 obyvatel za cca 20 let předpokládané výstavby). A tento údajný veřejný zájem obce je postaven nad zákonem definovaným veřejným zájmem na zachování zemědělského půdního fondu.

Zemědělský půdní fond je podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, „... základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí.“

Požadujeme, aby textace této části a následné definice ploch byly přepracovány v souladu s existujícími celospolečenskými zásadami udržitelnosti životního prostředí a v souladu s platnými zákony, tedy aby nedocházelo k dalšímu zbytečnému záboru ZPF.

Připomínka č. 2

Zastavitelná plocha Z4 v Zelenči

Navržený nový sídlištní celek je v příkrém rozporu se Zadáním ÚP, udržitelným stavem obce, potřebami obce a občanů. Navíc nic nebrání tomu, aby realizace této výstavby probíhala prakticky souběžně s novou výstavbou ve Msteticích, což by znamenalo mnoho let vícenásobného ohrožení životního prostředí.

Požadujeme, aby nová rezidenční zástavba na jihozápadě obce, konkrétně na plochách Z4 a Z3, byla zrušena. To současně znamená zrušení poměrně předimenzovaných ploch přilehlé zeleně K7 a K8, které je žádoucí ponechat v původním využití jako ornou půdu. V této části obce je navíc žádoucí dokončit zelený ochranný pás přiměřené šířky podél současné zástavby. A to tak, aby došlo k finalizaci a realizaci plánu vytvořit souvislý ochranný pás zeleně kolem celé obce, který v minulosti prosazoval dlouholetý starosta obce Ing. Michael Husinec.

Připomínka č. 3

Rozvojové pozemky v intravilánu Zelenče

Obec vlastní v intravilánu 3 významné souvislé plochy určené pro budoucí rozvoj dosud chybějícího občanského vybavení. Dvě z nich jsou označeny jako plocha přestavby P1 a P2, chybí však správné označení třetí rozvojové plochy kolem obecního rybníka (p. c. 21/1, 41/2, 22, 21/2, 48, 49, 50 aj.), která je v návrhu ÚP nesprávně značena jako SV — plocha smíšená obytná venkovská.

Požadujeme změnit značení předmětných pozemků v souladu s budoucím využitím, tedy jako plochu přestavby P3 — OV plocha občanského vybavení.

Připomínka č. 4

Projekt výstavby ve Mstěticích

Při veřejném projednání zadání ÚP a společném jednání nad návrhem ÚP zaznělo, že do návrhu ÚP byl prakticky převzat platný územní plán části Mstětice, tj. podle změny č. 5. Skutečností však je, že mezi oběma dokumenty jsou zásadní změny, které zvětšují kapacitu zástavby, rozšiřují zábor ZPF pro další rezidenční objekty a zvyšují rozestavěnost v důsledku změny etapizace. Jedná se konkrétně o tyto změny:

- Blokované bytové domy se v novém návrhu ÚP rozšířily podél hlavní ulice směrem do Zelenče až na západní okraj plochy projektu a současně do 4 bloků části Z8 na JV okraji severní části projektu (viz výkres urbanistického řešení, č. 5 - Nová zástavba bytových domů). Protože centrum nové výstavby ve Mstěticích leží na návrší, které převyšuje okolí, takto navržené bloky bytových domů se čtyřmi nadzemními podlažními na ploše větší než 9 ha hrubě naruší ráz zemědělské krajiny v Polabí.

- Současně přibyl v návrhu ÚP celý pás bloků rezidenční zástavby na západním okraji jižní části projektu (mezi tratí a okrajem ochranného koridoru produktovodu). Kumulovaně to znamená nárůst dalších nových obyvatel ve Mstěticích nejméně o tisíc osob oproti platnému ÚP části Mstětice.

- V návrhu ÚP se zásadně změnila etapizace: původní IV. etapa zanikla a byla rozdělena mezi ostatní etapy. Etapa I. v návrhu nově znamená rozestavěnost původní plochy u železnice a současně pásu podél celého východního okraje projektu, tedy podél silnice II/101, což bude mít zásadní vliv na dopravní kalamitnou situaci v místě. Navržená etapizace projektu je velmi benevolentní a umožnila by vysokou souběžnou rozestavěnost na všech zastavitelných plochách.

Výše uvedené změny v návrhu ÚP zásadně rozšiřují možnosti intenzivní stavební činnosti proti dosud platným podmínkám, vytváří hrubý zásah do krajinného rázu a kritickým navýšením dopravy, hluku i znečištění v širším okolí ohrožují závažně životní prostředí.

Požadujeme proto, aby:

- **bytové domy byly pouze podél hlavní ulice od železniční stanice a kolem hlavního náměstí (jako v dosud platné změně č. 5 ÚP pro Mstětice),**
- **regulace výstavby dovolila na plochách Z7 a Z8 bytové domy pouze do výšky max. 3. NP,**
- **byl zrušen záměr výstavby nových rezidenčních bloků na západním okraji jižní části projektu a zachováno dosud deklarované využití (OV — obchod a výroba), což mělo podle platné dokumentace zajistit novým obyvatelům služby i pracovní místa. Případně toto využití zkombinovat se zelení, která by odclonila rezidenční část od nejčastějších větrů ze západu a severozápadu,**
- **byly upraveny podmínky etapizace tak, aby nemohl nastat souběh všech etap výstavby a to takto:**

o U všech etap (II., II. a příp. IV.) doplnit tuto podmínku: „Ukončení realizace všech podmínek uvedených v předchozí etapě.“

o Změnit formulaci „Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 50 % ploch...“ na formulaci „Realizace výstavby na více než 50 % ploch...“.

o Do podmínek pro I. etapu části Z7 i Z8 doplnit: „Realizace plánovaných staveb na silnici II/101 (obchvat obce Zápy, kruhová křižovatka se silnicí III/10162, nadjezd nad tratí ve Mstěticích a napojení přes kruhovou křižovatku přímo na exit 8 na D11), které zajistí lepší tangenciální dopravní prostupnost.“

Připomínka č. 5

Realizace zeleně a sportovišť ve Mstěticích

V projektu nové zástavby v k.ú. Mstětice nejsou sportoviště ani většina plánované zeleně zahrnuty do žádné z etap výstavby. Jedná se především o plochu ochranného pásma produktovodu, který dělí zástavbu na jižní a severní část. Aby nehrozilo, že vznikne nová masivní výstavba bez realizace klíčové zeleně a sportovišť, je nezbytné, aby tyto plochy byly doplněny jako součást příslušných etap výstavby.

Požadujeme, aby plochy každé etapy výstavby byly rozšířeny o bezprostředně přilehlé plochy zeleně a sportovišť, které jsou součástí ÚP.

Připomínka č. 6

Projednáání všech připomínek na zasedání zastupitelstva

Požadujeme, aby vypořádání všech připomínek, které obec obdrží k návrhu ÚP, bylo řádně projednáno na zasedání zastupitelstva obce a proces pořizování ÚP tak byl nadále zcela transparentní.

Vyhodnocení připomínky:

Ad. 1 Připomínce se nevyhovuje

Návrh územního plánu se neopírá o žádný údaj „6000 obyvatel za cca 20 let předpokládané výstavby“. Není ani zřejmé, jak k tomuto údaji podatelé připomínky dospěli. Územní plán nenavrhuje nové, neadekvátně velké zastavitelné plochy nad rámec již jednou vymezených nebo studiem prověřených či pro obec žádoucích (typicky plochy občanského vybavení).

Ad. 2 Připomínce se částečně vyhovuje

Zastavitelná plocha Z4 byla z návrhu územního plánu vypuštěna a převedena do územní rezervy. Pro tuto rezervu byly stanoveny poměrně přísné podmínky jejího prověření. Zastavitelná plocha Z3 byla v návrhu ponechána, neboť představuje pouze vhodné doplnění bloku zástavby.

Plochy K7 a K8 jsou navrženy pro veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně a zeleně přírodního charakteru jsou vymezena okolo sídla Zeleneč, k dotvoření zeleného prstence okolo sídla. Plochy jsou vymezeny z důvodu umožnění realizace parků, lesoparků, alejí, sadů, travnatých ploch, odpočinkových ploch, dětských hřišť, drobné architektury a městského mobiliáře, umístování cyklistických a pěších stezek. Tyto plochy nejsou určeny pro výstavbu, ale k vytvoření vhodného zázemí – rekreačnímu a relaxačnímu využití pro obyvatele Zeleneče. Je tak vhodné tyto plochy v návrhu územního plánu ponechat.

Ad. 3 Připomínce se nevyhovuje

Předmětná lokalita je v návrhu územního plánu vymezena jako plocha smíšená obytná venkovská. Tato plocha umožňuje jak realizaci ploch bydlení, tak i realizaci občanské vybavenosti. S ohledem na velikost pozemků a s ohledem na situování pozemků v proluce mezi stávajícím využitím pro bydlení, byla ponechána v návrhu funkce smíšená obytná venkovská. Byla tedy upřednostněna variabilita využití, kdy obec budoucí využití může zvolit buď pro bydlení nebo občanské vybavení, případně kombinaci obou.

Ad. 4 Připomínce se nevyhovuje

Návrh možnosti realizace i bytových domů podél stávající komunikace, resp. při vjezdu do „nového“ sídla od západu je dle našeho názoru vhodné. Snahou je podél této komunikace umožnit realizaci zástavby s promíchaným způsobem využití (bydlení, občanská vybavenost, podnikatelské aktivity atd.). Domy přilehlé k této hlavní ulici tak budou mít aktivní parter. Od příjezdu ze Zeleneče do Mstětice bude komponována pohledová osa na věž významné veřejné budovy, jako je např. kostel, nebo společenský sál.

Nový územní plán, co se týká západního okraje nové výstavby oproti stávající územně plánovací dokumentaci „ZÓNY ZELENEČ ČÁST MSTĚTICE“ ve znění její změny č. 5, změnil pouze to, že pás určený pro „kompletní distribuční a prodejní centra, skladová zařízení, hromadné sklady zboží, vysokoregálové sklady, komisionářská a obstarávatelská zařízení, spediční haly, lehká výroba – městský průmysl, tankové sklady“ nahradil pásem umožňující realizace bydlení a doplnil ho návrhem plochy pro hřbitov. Taktéž podél této plochy určené pro bydlení vymezil interkační prvek pro výsadbu liniové zeleně.

Návrh územního plánu vychází z již navržené etapizace a tu dále zpřísňuje. Není dán žádný důvod, aby tato etapizace byla dále zpřísněna.

Není možné, aby již jednou vymezená zastavitelná plocha, ve které probíhají územní řízení nebo územní řízení včetně stavebních povolení byla dále zapodmínkována realizací komunikace, která bude v majetku Středočeského kraje, resp. její realizace je závislá pouze na Krajském úřadu Středočeského kraje. Navíc z hlediska dopravní obslužnosti předmětných zastavitelných ploch nebyla dána příslušným dotčeným orgánem podmínka realizace uvedeného dopravního záměru.

Ad. 5 Připomínce se částečně vyhovuje

Požadavek na realizaci základní a mateřské školy je zahrnut do návrhu etapizace. V rámci vzniku základní školy je pak počítáno i s realizací tělocvičny a sportoviště.

Ad. 6 Připomínce se vyhovuje

O námitkách uplatněných k návrhu územního plánu bude rozhodovat zastupitelstvo na veřejném zasedání. Stejně tak budou zastupitelstvu předloženy i připomínky s návrhem jejich vypořádání.

30

NET4GAS, s.r.o. – oprávněný investor

Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 — Nusle

Připomínka ze dne 8. 11. 2021, doručena dne 12. 11. 2021

Text připomínky:

Dotčené sítě:

Elektropřípojka

stanice katodové ochrany Mstětice, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody
stanice katodové ochrany Svěmyslice, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody
kabel protikorozní ochrany

VTL plynovod nad 40 barů DN 1000

VTL plynovod nad 40 barů DN 500

2x VTL plynovod nad 40 barů DN 900

Plynárenská telekomunikační zařízení:

Metalicky kabel

Optický kabel

Na základě Vašeho oznámení místa a doby konání společného jednání o návrhu územního plánu Zeleneč ze dne 12.10.2021, Vaše č.j.: 0139/21/OÚ, Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o.

2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo pro DN 900 a DN 1000 na 200 m a pro DN 500 na 150 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je ochranné pásmo anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů 1 m, dle TPG 920 25 je ochranná vzdálenost anodového uzemnění 100 m na všechny strany.

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

Ochranné pásmo elektropřípojky je 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

3. Na WEB portálu <http://portal.geostore.cz/uap/> jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně

na adrese: data@net4gas.cz. Data na webovém portále jsou vždy aktuální. Pasport č.1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zpracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.

4. Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit všechna plynárenská zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

5. Upozorňujeme, že plochy K4, Z7, K9, Z8, T3 a K10 a koridory D1, Ti a T2 zasahují do bezpečnostního pásma inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je dle § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

6. Umístit stavby v bezpečnostním pásmu plynových zařízení, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společnostmi NET4GAS, s.r.o.

Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozaná.

Připomínky:

K návrhu Územního plánu Zeleneč máme následující připomínku, která je uplatňována v rámci § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Požadujeme k plochám K4, Z7, K9, Z8, T3 a K10 doplnit:

Upozorňujeme, že plocha zasahuje do bezpečnostního/ochranného pásma stávajících plynovodů a plynárenských zařízení NET4GAS, s.ro. Záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze, pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.

Odůvodnění připomínek:

Jedná se o požadavek vyplývající z platné legislativy. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu je dle §69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

Vyhodnocení připomínky:

Popisované trasy a ochranná pásma byly do návrhu územního plánu – koordinačního výkresu doplněny, a to s ohledem na podrobnost územního plánu. Požadované upozornění bylo doplněno do odůvodněný územního plánu, do samostatné kapitoly.

31

Pražská plynárenská Distribuce, a.s. - oprávněný investor

U Plynárny 500, 145 08 Praha 4

Připomínka ze dne 2. 11. 2021, doručena dne 12. 11. 2021

Text připomínky:

Nový územní plán (ÚP) Zeleneč se týká dvou v podstatě samostatných sídel (katastrálních území) - vlastní obce Zeleneč a její správním členěním příslušející místní části Mstětice.

Stávající zástavba Zelenče je z minulosti v podstatě plně plynofikovaná STL rozvody charakteru místní sítě, zásobované ze zdrojové lokální VTL regulační stanice (VTL RS Č. 380 Zeleneč jmenovitým výkonu 3.000 Nm³/h), situované v severní části území u ul. Čsl. Armády. Kapacita této VTL RS i celé zdejší STL sítě v majetku a správě naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., členu koncernu Pražská

plynárenská, a.s., je dostatečná. Ještě dále severně přes k.ú. Zeleneč prochází zhruba východním směrem trasa VTL plynovodu DN 300 č. 056 (ze kterého je VTL RS Zeleneč napojena VTL odbočkou DN 80), která je na k.ú. Mstětice před silnicí Mstětice — Zápy ukončena standardně uzavřeným (havarijním) dělicím místem s navazující VTL distribuční soustavou společnosti GasNet, s.r.o. Existující obytná zástavba v samotné místní části Mstětice, ani zdejší technologický či logistický park, atd., v současnosti z distribuční soustavy naší společnosti plynofikovány nejsou. Dále se v oblasti k.ú. Zeleneč a Mstětice nacházejí ještě zařízení nadřazené přepravní plynovodní soustavě (VTL s tlakem nad 40 bar) společnosti NET4GAS, s.r.o.

Z hlediska navrhovaného významnějšího rozvoje nové výstavby a její perspektivní plynofikace se v řešeném území jedná zvláště o následující zastavitelné plochy a plochy přestavby:

V sídle Zeleneč -

Plochy Z4 a Z3 (pro individuální bydlení — solitérní a řadové rodinné domy a dvojdomy, doplňkově s plochami pro občanskou vybavenost a veřejná prostranství — zpevněné plochy, zeleň) — lokalita v jižní části Zelenče, navazující jižně a západně na stávající zástavbu a na ulice Kopretinová, V Jezerech, U Lesoparku, Konvalinková, Jitrocelová, pokrytí předpokládané plynofikace bude kapacitně dostatečné s napojovacími místy na stávající průběžné, resp. koncové STL plynovody z PE o vnějším průměru dn 90/63 ze zmíněných ulic, a s jejich dalším nutným prodloužením a vzájemným zokruhováním v budoucí komunikační struktuře dané lokality. V případě menší plochy Z3 byly pro část zdejších pozemků řadových RD již plynovodní přípojky vybudovány v předstihu společně s STL plynovodem z PE o vnějším průměru dn 90 v ul. U Lesoparku.

Upozorňujeme, že u části hlavní trasy stávajícího STL plynovodu z PE o vnějším průměru dn 90, vedeného jižně od ul. Kopretinová přes území nově plánovaných RD (část zóny Z4 k jižnímu okraji k.ú. Zeleneč) a pokračujícího dále na k.ú. Šestajovice ke skladovým/výrobním areálům firem PK Solvent a Krolan u ul. Poděbradská, je do budoucna zřejmě nutno počítat s přeložkou (z důvodu kolize vyznačených ploch zástavby s tímto plynárenským zařízením) ve smyslu zachování jeho veřejné dostupnosti, tj. umístění do koridorů zdejších navržených veřejně přístupných komunikací. Obecný postup při požadavcích na přeložky plynárenských zařízení (ve smyslu § 70 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění) uvádíme níže.

Plocha Z2 veřejného občanského vybavení ve východní části obce, u konce současné zástavby při výjezdu na Mstětice, možnosti budoucího připojení s prodloužením stávajícího STL plynovodu z PE o vnějším průměru dn 50 k zájmovému pozemku jsou z jižní i severní strany od sousedních částí ul. Mstětická.

Plocha P1 — přestavbová plocha pro veřejné občanské vybavení, pozemek v zástavbě obce severně u železniční trati Praha — Čelákovice, od východu ohraničen ulicí K Feroně, možnost budoucího připojení bez je problému ze stávajícího STL plynovodu z PE o vnějším průměru dn 90 v této ulici.

Plocha P2 — přestavbová plocha pro veřejné občanské vybavení, pozemek v zástavbě obce, vymezený ze severu ul. Kmochova, od východu ul. Čsl. Armády a z jihu ul. Zahradní, možnost budoucího připojení je bez problému od stávajících STL plynovodů z PE o vnějším průměru dn 50 v ul. Zahradní, resp. Kmochova.

V sídle Mstětice -

Plochy Z7 a Z8 v západní oblasti k.ú. Mstětice, severně od komunikace Jedenáctka, železniční trati a nádraží Mstětice a západně od silnice Mstětice — Zápy, vzájemně oddělené pásem pro zeleň a biokoridorem, jsou nejvýznamnější rozvojovou lokalitou v rámci celého ÚP, primárně s funkčním využitím pro individuální bydlení — solitérní rodinné domy a dvojdomy, řadové RD, dále v menší části pro bydlení hromadné — bytové domy (v celé této lokalitě je prognóza postupného nárůstu počtu obyvatel až o 3500 osob), doplňkově s plochami pro veřejnou občanskou vybavenost a sport, veřejná prostranství — zpevněné plochy, zeleň.

Komplexní řešení plynofikace tohoto rozvojového území „Nová Zeleneč“, k.ú. Mstětice (spočívající v návrhu nové distribuční VTL- regulační stanice (jmenovitě výkonu 2.000 Nm³/h) s připojením na trasu VTL plynovodu DN 300 č. 056 na pozemku parc. č. 260, k.ú. Mstětice v severozápadní části území před rozhraním s k.ú. Zeleneč, a na ni navazujících rozvodů nové STL plynovodní sítě (plynovody z PE o vnějším průměru dn 160/110/90/63/50 v celkové délce cca 11.850 m v trasách budoucích komunikací

v plánované zástavbě a cca 630 ks plynovodních přípojek uvažované pro rodinné domy, bytové domy a objekty vybavenosti) bylo již ze strany naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., potvrzeno a s investorem celé zdejší zástavby (Nový Zeleneč a.s.) byl uzavřen příslušný smluvní vztah týkající spolupráce, přípravy a realizace plynárenských zařízení v horizontu několika nejbližších let, včetně etapizace výstavby ve smyslu členění dle územně plánovací dokumentace. (Pozn. : následně bude možné i prodloužení STL plynovodu pro připojení stávající zástavby v původních Mstěticích, resp. v těsném sousedství mstětického nádraží — zdejší RD a objekt vědeckotechnického parku).

Ve smyslu výše uvedeného **požadujeme v textu ÚP upřesnit popis plynofikace u části týkající se lokality Mstětice** (v kapitole 4.3.4 Koncepce zásobování plynem na str. 58, v kapitole 2.2.2 širší vztahy technické infrastruktury na str. 107), **včetně znázornění navržených plynárenských zařízení** (nové VTL připojení, umístění nové VTL regulační stanice, návrh nových STL rozvodů — orientační plánec k tomu přikládáme) **na výkresu č. 6 ÚP „Koordinační výkres“**.

U plochy Z8 dále zvláště upozorňujeme na nutnost dodržení zákonných podmínek pro činnosti a stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu (§ 68, 69 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění) shora zmíněného VTL plynovodu DN 300 (kategorie B1) č. 056, jehož trasa územím prochází (viz rovněž níže v citaci respektování podle obecných právních a technických předpisů — u předmětného VTL plynovodu činí, dle data jeho uvedení do provozu, ochranné pásmo 4 metry a bezpečnostní pásmo 40 metrů na každou stranu od půdorysu potrubí), kdy dojde k dotčení těchto limitů stavbami komunikací, konstrukcí, ostatních inženýrských sítí, ale i samotných objektů rodinných, resp. bytových domů či budov veřejné vybavenosti (viz výkres č. 6 ÚP „Koordinační výkres“, kde takto vyznačené plochy zasahují cca z 1/2 do současného bezpečnostního pásma). Umísťování staveb v bezpečnostním pásmu VTL plynovodů se řídí technickým pravidlem G 700 03. Stávající VTL plynovod byl uveden do provozu v roce 1957 podle tehdy dostupných poznatků v oblasti volby materiálu a zkoušek, přičemž koeficienty bezpečnosti byly navrženy pro plynovod, který je přednostně umístěn ve volném terénu.

Základní podmínkou pro umístění staveb v bezpečnostním pásmu podle uvedeného technického předpisu je provedení zhodnocení parametrů plynovodu pomocí diagnostických šetření a provozních údajů. Výsledkem tohoto vyhodnocení je určení technickobezpečnostních podmínek na vlastních kolizních stavbách plánovaných objektů a dále zejména možné požadavky na z odolnění VTL plynovodu s jejich plnou realizací ze strany (tzn. na náklady) investora výstavby, které se mohou sestávat z přijetí opatření na zajištění perfektní funkce protikorozní ochrany, lokální opravy izolace, příp. kompletní obnovy izolačního systému na potrubí, osazení telemetrického systému, až po kompletní výměnu potrubí VTL plynovodu ve formě jeho přeložky (ve smyslu § 70 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění - viz níže).

Bližší informace lze získat na odboru správy distribuční soustavy naší společnosti. Detailnější podmínky v tomto směru bude možno ze strany naší společnosti specifikovat až ve fázi předložení podrobnějších projektových dokumentací (PD) řešící samotnou zástavbu.

Prozatím jsme takto odsouhlasili PD podmiňujících staveb „Nový Zeleneč — výstavba komunikací, vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace a veřejného osvětlení - pro územní rozhodnutí a „Nový Zeleneč — Mstětice — I. Etapa (SO 328 Suchý poldr RN6)“ - pro povolení stavby, kopie těchto vyjádření z 08/2020 a 09/2021 s formulovanými požadavky Vám pro informaci přikládáme.

Konkrétní technické podmínky napojení (trasování a dimenzování plynovodů a plynovodních přípojek) pro novou zástavbu na zastavitelných, resp. přestavbových plochách dle ÚP Zeleneč budou nadále jednotlivým investorům ze strany naší společnosti stanovovány na základě žádostí o připojení k distribuční soustavě, podaných prostřednictvím jimi zvolených dodavatelů plynu (obchodníků s plynem). Seznam dodavatelů plynu s udělenou licencí Energetického regulačního úřadu (ERÚ) na obchod s plynem s příslušnými kontakty je k dispozici na internetových stránkách ERÚ: <http://licence.eru.cz/> (vyhledávač držitelů licencí).

Pro respektování veškerých provozovaných i plánovaných plynárenských zařízení naší společností provozované distribuční soustavy (včetně všech souvisejících technologických objektů a rovněž i zařízení aktivní protikorozní ochrany) v dotčeném území k.ú. Zeleneč a k.ú. Mstětice požadujeme

zohlednit ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, zvl. § 68, 69 (s upřesněním dle § 98 (přechodná ustanovení), odst. 3 a dle zákona č. 131/2015 Sb., v platném znění, čl. II (přechodná ustanovení), odst. 1) o ochranných a bezpečnostních pásmech, a příslušných technických předpisů (zvl. ČSN 736005, ČSN EN 12007(1-5), 12279, 12186, 1594 (386410), technických pravidel G 702 01, 702 04, 700 03, 905 01, 605 02, 920 22, 920 25, 920 26, a dalších). Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení § 2, odst. 2, písmeno b), bod 1 energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu. U vyvolaných přeložek plynárenských zařízení požadujeme postupovat ve smyslu § 70 energetického zákona s podmínkou předchozího projednání, odsouhlasení a uzavření „Smlouvy o zajištění provedení přeložky plynárenského zařízení“ s odborem správy distribuční soustavy naší společnosti (uzavření této smlouvy pro dotčené případy je záležitostí budoucího veřejnoprávního projednávání projektových dokumentací konkrétních staveb). Pokud tento stupeň projednávání návrhu ÚP Zeleneč nebude ukončen do dvou let od zaslání našeho stanoviska, požadujeme na zadavateli/pořizovateli, aby si od naší společnosti vyžádal stanovisko nové (aktuální).

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se částečně vyhovuje.

Popsaný způsob řešení plynofikace je velmi podrobný, náležitější až do územních řízení. Bude ponechám navržený obecný princip plynofikace bez uvádění detailních řešení. Text zásobování plynem pro Mstětice byl opraven dle textu obsaženého v připomínce s ohledem na podrobnost územního plánu.

32

ČEPS, a.s. – oprávněný investor

Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10

Připomínka ze dne 11. 11. 2021, doručena dne 26. 11. 2021

Text připomínky:

Vážení,

ČEPS, a.s., jako provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor záměru ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, budoucí vlastník a provozovatel staveb elektroenergetického vedení 220 kV a 400kV podává tímto připomínku k návrhu Územního plánu Zeleneč.

Připomínka se týká:

1. Nesouladu s Politikou územního rozvoje České republiky v úplném znění závazném od 1. 9. 2021 (dále jen „PÚR“).

2. Vymezeného koridoru T1 pro umístění vedení 400 kV TR Výškov — TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň) (dále jen „Vedení PS“).

3. Chybějícího grafického znázornění ochranného pásma vedení 220 kV v koordinačním výkrese.

Žádáme o:

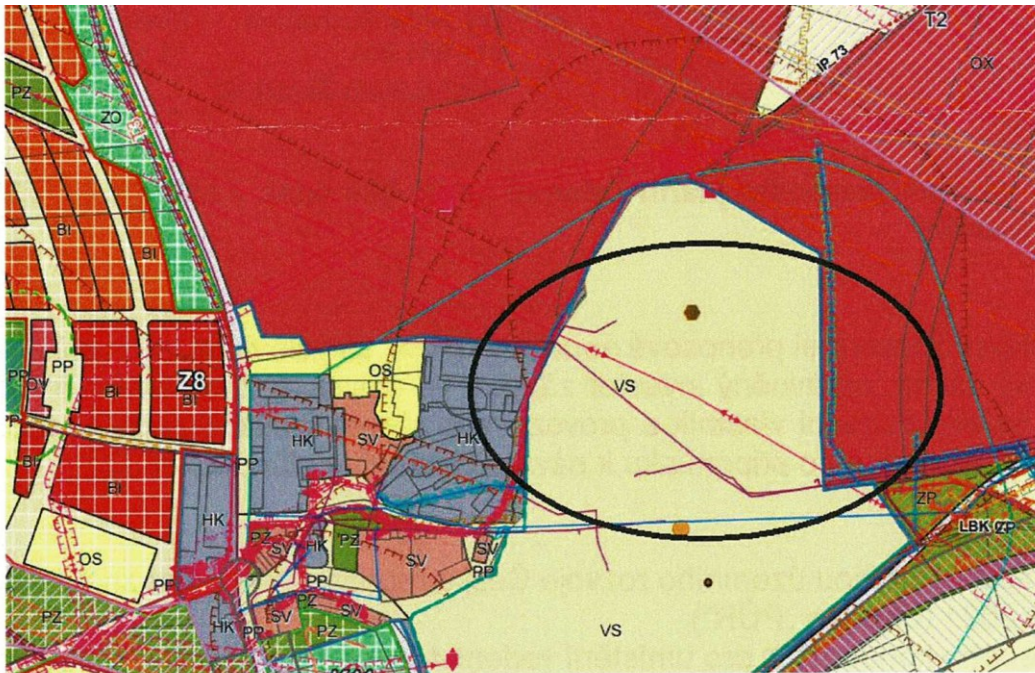
1. Vymezení rozvojového záměru z PÚR s označením E29 Plocha elektrické stanice 400/110 kV Malešice včetně koridoru pro její zapojení do přenosové soustavy návrhu územního plánu Zeleneč.

Návrhový koridor požadujeme vymezit o minimální šíři 150 m na každou stranu od osy záměru vymezeného v Územně analytických podkladech ORP Brandýs nad Labem v úplném znění z roku 2020. Trasu záměru pro účely vymezení koridoru do územního plánu můžeme na vyžádání poskytnout na adrese uzemni.plany@ceps.cz.

Upozorňujeme, že výše uvedený rozvojový záměr **musí být uveden jako veřejně prospěšná stavba**, pro kterou lze využít §170 zákona č. 183/2006 Sb. Vedení je stavbou přenosové soustavy, která je podle § 2 odst. 2 písm. a) bodu 10 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon zřizována a provozována ve veřejném zájmu a dále slouží k přenosu elektřiny, který se podle § 3 odst. 2 zákona č. 458/2000 Sb., uskutečňuje ve veřejném zájmu.

2. Vypuštění koridoru T1 pro vedení 400 kV, neboť Vedení PS bylo již zrealizováno.

3. Doplnění chybějící šrafy ochranného pásma vedení 220 kV do koordinčního výkresu (viz Obrázek č. 1)



Obrázek č. 1: Výřez koordinčního výkresu návrhu územního plánu s chybějícím znázorněním OP vedení 220 kV.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se částečně vyhovuje.

Záměr E29 Plocha elektrické stanice 400/110 kV Malešice včetně koridoru pro její zapojení do přenosové soustavy byl do grafické části územního plánu doplněn, a to včetně vymezení jako veřejně prospěšná stavba.

Koridor T1 nelze dosud z územního plánu vypustit, neboť se jedná o záměr stále vymezovaný nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Ochranné pásmo bylo do grafické části doplněno.

33

Státní pokladna Centrum sdílených služeb, s. p.

Na Vápence 915/14, 130 00 Praha 3

Připomínka doručena dne 25. 11. 2021

Text připomínky:

Jménem státního podniku Státní pokladna Centrum sdílených služeb, s. p., IČO: 036 30 919, se sídlem Na Vápence 915/14, Praha 3 (dále jen „SPCSS“), kterému svědčí právo hospodaření k pozemku parc. č. 662/1 v kat. území Zeleneč, obec Zeleneč, jehož vlastníkem je Česká republika, který je zapsán na LV č. 1607 u KÚ pro Středočeský kraj, KP Praha — východ (dále jen „Pozemek“), podávám tímto písemné připomínky k návrhu zadání územního plánu Zeleneč, který byl dne 12. 10. 2021 zveřejněn na úřední desce a veřejnou vyhláškou č.j.: 00468/21/OÚ nadepsaného úřadu byl doručen 15. dnem poté, tedy dne 27. 10. 2021.

Pozemek o výměře 90090 m² je v katastru nemovitostí veden ohledně způsobu jeho využití jako „jiná plocha“ a v katastru nemovitostí je zapsán ohledně druhu pozemku jako „ostatní plocha“. K žádné změně oproti této evidenci nedošlo. Navíc Pozemek je spolu s dalšími pozemky ve vlastnictví ČR, k nimž vykonává právo hospodaření také SPCSS, součástí pro stát strategického, oploceného areálu Národního datového centra v Zelenči, který patří mezi prvky kritické infrastruktury dle zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, v jeho platném znění (dále jen „krizový

zákon"), a výkon práv a povinností na Pozemku musí vyhovovat požadavkům vyplývajícím z krizového zákona, z čehož je patrné, že zejména způsob využití, druh a plocha Pozemku nemohou být svévolně vůlí nadepsaného úřadu měněny.

V zákonné lhůtě podávám tímto připomínky k návrhu zadání územního plánu Zeleneč, a to konkrétně ohledně označení Pozemku v návrhu zveřejněného územního plánu, kde je chybně uvedeno, že **Pozemek je „zemědělskou plochou (AK)"**, ačkoli správně má být dle stávajícího stavu uvedeno, že **Pozemek je „plochou smíšenou (HK)"** a žádám, aby Pozemek byl v návrhu zadání územního plánu řádně označen jako „plocha smíšená (HK)".

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje.

Využití bylo změněno dle požadavku, a to s ohledem na skutečné využití pozemků.

34

Povodí Labe, státní podnik – oprávněný investor

Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové

Připomínka ze dne 25. 11. 2021, doručena dne 25. 11. 2021

Text připomínky:

Obdrželi jsme oznámení společného jednání o návrhu územního plánu Zeleneč. Správní území obce zahrnuje k.ú. Zeleneč a Mstětice.

ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině:

- plochy občanského vybavení — hřbitovy — Z1, Z9,
- plochy občanského vybavení — veřejné — Z2, P1, P2,
- plochy bydlení — individuální — Z3,
- plochy bydlení — individuální, plochy veřejných prostranství, plochy občanského vybavení — Z4, Z8,
- plocha dopravní infrastruktury — doprava jiná — Z5,
- plocha technické infrastruktury — nakládání s odpady — Z6,
- plochy bydlení — hromadné, plochy veřejných prostranství, plochy občanského vybavení — Z7,
- plochy výroby a skladování — skladové areály — Z10,
- plochy vodní a vodohospodářské — K1, K2, K3, K4,
- plochy veřejných prostranství — vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně — K5, K6,
- plochy zeleně přírodního charakteru — K7, K8,
- plochy zeleně — zahrady a sady — K9,
- plochy veřejných prostranství — vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, plochy zeleně ochranné a izolační, plochy zeleně — parky a parkově upravené plochy apod. — K10, K11.

Obec je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, zdrojem vody je přivaděč z Káraného. Část Zeleneč má vybudovanou kanalizační síť — oddílnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV, vyčištěná odpadní voda je odváděna do Zelenečského potoka. Veškerá nová zástavba bude odkanalizována na tuto centrální ČOV. Sídlo Mstětice nemá v současnosti vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu, odpadní vody jsou akumulovány v bezodtokých jímkách a vyváženy na ČOV Zeleneč. Dešťové vody jsou částečně odváděny dešťovou kanalizací a částečně systémem struh, příkopů a propustků do místní vodoteče. V případě nové zástavby budou splaškové vody (gravitací a přes ČS výtlakem) odváděny a likvidovány v centrální ČOV.

Vyjádření správce povodí:

Řešeným územím protékají drobné vodní toky Zelenečský potok (IDVT 10185632) s pravostrannými bezejmennými přítoky (IDVT 10182700 a IDVT 10182701), Čelákovický potok (IDVT 10185589) a Jirenský potok (IDVT 10100956) ve správě Povodí Labe, státní podnik.

Dle § 49 vodního zákona může správce drobného vodního toku užívat pozemků sousedících s korytem toku z důvodu jeho správy a údržby v šířce do 6 m od břehové čáry. **V rámci nových zastavitelných ploch požadujeme podél toků v celé jejich délce tento volný nezastavěný pruh zachovat a**

respektovat (plocha Z4 navržená v pramenné části Čelákovického potoka a plocha Z7 navržená i v prostoru vymezeném pro lokální biokoridor LBK 02).

Navrhované úpravy v rámci ÚSES nesmí výrazně omezovat či znemožňovat povinnosti správce vodních toků dle § 47 vodního zákona. Při realizaci výsadeb podél toků požadujeme obecně vysazovat pouze geograficky původní druhy dřevin.

Plochy vodní a vodohospodářské K1, K2, K3 a K4 navržené u toků v naší správě požadujeme dále individuálně projednat s naším podnikem.

Vzhledem k rozsahu nově navržených zastavitelných ploch zdůrazňujeme, že dešťové vody ze zájmového území musí být svedeny do toků v souladu s normou TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“ v max. množství 3 l/(s.ha). Případná retenční kapacita bude dimenzována na pětiletý déšť o maximálním objemu (výpočet z dob trvání a intenzit návrhových dešťů).

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Požadavek na respektování manipulačního pruhu vyplývá z vodního zákona. Není tedy nutné tento požadavek propisovat do územního plánu.

35

Obec Jirny

Brandýská 9, 250 90 Jirny

Připomínka ze dne 29. 11. 2021, doručena dne 30. 11. 2021

Text připomínky:

Připomínky k návrhu ÚP Zeleneč

Rozvoj území

Návrh ÚP Jirny obsahuje nepřiměřený rozvoj území — zejména části Mstětice, který není nijak odůvodněn. Samotná existence zastavitelných ploch v blízkosti hlavního města Prahy v kombinaci s kolejovou dopravou na odůvodnění rozsáhlých záborů zemědělské půdy nestačí. Ve srovnatelné dojezdové vzdálenosti k hlavnímu městu se ve středočeském regionu bezpochyby nacházejí lokality, které jsou přinejmenším z hlediska záborů kvality zemědělské půdy a vybavení území veřejnou infrastrukturou výhodnější.

Pokud má být místní část Mstětice klasickým satelitem hlavního města, postrádáme celkovou koncepci a etapizaci výstavby tak, aby byla soustava bydlení a veřejné infrastruktury v přirozeném poměru očekávané poptávky.

Obdobný protiargument uplatňujeme v Zelenči z hlediska realizované a navržené sídelní a krajinné zeleně. I v tomto případě deklarovaný „vzorový přístup“ neobstojí. Krajina mohla bezpochyby zůstat v původním uspořádání přírodních prvků a sídelní rozvoj mohl být realizován v lokalitách, které mají krajinný reliéf z hlediska poměru zemědělské půdy a krajinné zeleně přirozeným vývojem krajiny výhodnější.

Expanse místní části Mstětice

Zatímco obec Zeleneč je opatřena sídelní a krajinnou zelení - v rozhodující míře převzatou ze skutečně realizovaných vegetačních úprav — místní část Mstětice je příkladem developerské expanse do krajiny. S ohledem na zcela plochý terén je přitom lhostejné, jedná-li se o výstavbu průmyslových či skladovacích hal, nebo o obytnou výstavbu.

Navržená urbanistická struktura vytváří riziko dalšího (neodůvodněného) rozvoje obytné zástavby „salámovou“ metodou.

Chybějící krajinná zeleně

Izolační zeleň vůči krajině na západní hranici rozvojových ploch m.č. Mstětice zcela chybí. Přechod do krajiny na rozdíl od obce Zeleneč nahrazuje pouze naznačená stopa „interakčního prvku“.

Zatímco přirozenou součástí výrobních a skladových areálů je podíl zeleně v rozsahu, umožňujícím účinnou a vymahatelnou realizaci izolační a krajinné zeleně včetně uplatnění terénních úprav (terénních valů), u obytné zástavby tato možnost není.

Takto hustá zástavba bez izolační zeleně bude jistě zdrojem dalšího světelného smogu.

Absence veřejných prostranství

Západní část rozvojových ploch Mstětice je rozdělena navrženým komunikačním systémem do čtverců zástavby a z neurčitě (neodůvodněného) důvodu „uříznuta“ na západním okraji.

Jedná se o praktickou ukázkou obcházení vyhlášky 501/2006 Sb., který stanovuje min. podíl veřejných prostorů vůči vymezené ploše (v tomto případě) bydlení. Chybějící veřejná prostranství (možná) nahrazují plochy zeleně umístěné uvnitř polygonu stávající a navrhované zástavby a to v nuceně nezastavitelném prostoru omezeném ochrannými a bezpečnostními pásmy technické infrastruktury, která — na rozdíl od „vzorové zeleně v Zelenči — neumožní plnohodnotný rozvoj sídelní zeleně.

Chybějící veřejná prostranství pak budou mít za následek expansi obyvatel do volné krajiny a znehodnocení či tlak na další ústup kvalitní zemědělské půdy.

Chybějící terminál Mstětice

Zcela postrádáme prostor pro případný terminál příměstské kolejové dopravy, která by měl zhodnotit deklarovanou dojezdovou vzdálenost do hlavního města. Pozice případného terminálu by měla pokrýt potřeby kolejové dopravy regionu, který přesahuje stávající i navrženou velikost obce Zeleneč.

Pro tento terminál nejsou vytvořeny žádné územní podmínky, navržené plochy jsou zcela nedostatečné, v dopravní části nejsou vytvořeny podmínky pro případný přístup k terminálu pro residenty širšího území — například přivedení autobusové dopravy, propustnost stávajícím územím apod.

Územní rezerva pro nákladní kolejovou dopravu

Rozvoj výrobních a skladových hlav v prostoru Mstětice - Jirny - Nehvizdy není tak nahodilý, jak může obráncům a ochráncům krajiny připadat. Jeho logická pozice na křížení dálnice D11 s (budoucím) aglomeračním okruhem silnice II/101 a s využitím plnohodnotné železniční dopravy je ve středočeském prostoru jedinečná.

V tomto smyslu postrádáme jedinou úvahu, která by byla zohledněna v návrhu územního plánu například územní rezervou pro rozvoj kolejíště či terminálem nákladní dopravy.

Vyvedení silniční dopravy na stávající komunikační síť — zejména silnici II/611

Dalším problémem je doprava. Rozvoj obytné zástavby v m.č. Mstětice vygenerují tak silný provoz aut, pro který stávající silnice nejsou navrženy. Připomínáme především další zatížení dopravní špičky. Hluková zátěž, exhalace, prach jsou již v současné době na vysoké úrovni.

Požadujeme, aby byl rozvoj obytné zástavby v m.č. Mstětice podmíněn realizací přímého napojení silnice II/101 na dálniční přivaděč MÚK D11.

Vyhodnocení připomínky:

Návrh územního plánu nenavrhuje nové, neadekvátně velké zastavitelné plochy nad rámec již jednou vymezených nebo studii prověřených či pro obec žádoucích (typicky plochy občanského vybavení). Navíc v části Mstětice jsou na část ploch vydání územní rozhodnutí nebo probíhají územní řízení a taktéž jsou vydány i stavební povolení.

Územní plán navrhuje interakční prvky, plochy zeleně zejména po obvodu sídla a taktéž plochy pro agrolesnictví. V rámci ploch zemědělských umožňuje realizovat i zeleň. Lze tedy konstatovat, že návrh územního plánu navrhuje nebo umožňuje realizovat dostatek krajinné zeleně.

Co se týká dopravního terminálu, navržené plochy pro jeho umístění jsou zcela dostačující.

Požadavek na územní rezervu pro nákladní kolejovou dopravu nevyšel od ministerstva dopravy ani správy železnic. Taktéž v územních plánech sousedních obcí není vymezen. Není tedy důvod, proč by měl být v návrhu územního plánu Zeleneč rezerva vymezena.

Co se týká dopravního napojení sídla Mstětice a navržených rozvojových ploch, dle našeho názoru je dostatečné. Při úvaze dopravního spojení s hlavním městem Praha je nutné zohlednit i využití železničního spojení.

36

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2-Nové Město

Připomínka doručena dne 29. 11. 2021

Text připomínky:

Dne 12. 10. 2021 bylo vyvěšeno veřejnou vyhláškou oznámení o společném jednání o návrhu územního plánu Zeleneč.

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen „IPR Praha“) v souladu se zřizovací listinou schválenou usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 32/2 ze dne 7. 11. 2013, ve znění pozdějších změn, podává jménem hlavního města Prahy jako sousední obce dle ust. § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) do společného jednání o návrhu územního plánu Zeleneč

PŘIPOMÍNKY:

1. Požadujeme vymežit veřejně prospěšnou stavbu, která na území obce Zeleneč zajistí návaznost záměru dopravní infrastruktury Komunikační propojení Ve Žlíbku - Náchodská, veřejně prospěšná stavba 89/DK/25, vyplývající z platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

2. Za nejproblematictější součást návrhu nového ÚP Zeleneč považujeme rozvoj nových zastavitelných ploch nad rámec stávajícího ÚP o výměře více než 24 hektary na úkor zemědělské půdy **v ploše Z4**, jakkoli jde převážně o půdu III. třídy ochrany. Tento rozvoj nelze označit za dostavbu stávajícího sídla. Nárůst je třeba dát do souvislosti s již dříve odsouhlaseným, problematickým rozvojem **v plochách Z7 a Z8** o souhrnné výměře více než 80 hektarů - taktéž místo stávající zemědělské půdy. **Považujeme za potřebné tyto návrhy přehodnotit a redukovat.**

Nové záborů ZPF jsou větší, než je současné Zastavěné území, což může být v rozporu s §18 stavebního zákona, s cíli územního plánování v oblasti zajištění podmínek pro zlepšení životního prostředí. U největší rozvojové plochy Z7 je předpokládán zábor ZPF TO I. cca 25 ha, v tabulce odůvodnění na str. 181 chybí informace, že se jedná o plochu převzatou ze stávající územně plánovací dokumentace (ÚPD), tedy že předpokládán zábor ZPF TO I. již byl projednán. Ze stávající ÚPD je převzato cca 84 ha zastavitelných ploch, které však nejsou naplněny. Je otázkou, proč pak navrhopat nových cca 27 ha zastavitelných ploch, byť se jedná o rozvoj na méně kvalitních půdách.

3. Doporučujeme prověřit dostatečnou kapacitu plochy DS pro parkoviště P+R u železniční stanice Mstětice. S ohledem na rozsáhlou bytovou zástavbu na území obce, ale i spádovost z okolních obcí lze předpokládat velkou poptávku po parkování na P+R Mstětice.

4. V Hlavním výkresu je **v legendě nesprávně uvedena plocha DS jako plocha drážní silniční.**

Upozorňujeme, že hl. m. Praha, potažmo Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (jakožto zástupce hl. m. Prahy na základě zřizovací listiny schválené usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 32/2 ze dne 7. 11. 2013, ve znění pozdějších změn), nebyl zahrnut mezi sousední obce, kterým bylo zasíláno

oznámení o společném jednání o návrhu ÚP Zeleneč. Konstatujeme, že hl. m. Praha je sousední obcí obce Zeleneč a MČ Praha 20 je její městskou částí, která s katastrem Zelenče bezprostředně sousedí. Prosíme proto uvést tyto formální náležitosti do souladu a hl. m. Prahu do budoucna do rozdělovníku zařadit.

Vyhodnocení připomínky:

Ad. 1 Připomínce se vyhovuje.

Požadovaný záměr byl do návrhu územního plánu doplněn.

Ad. 2 Připomínce se nevyhovuje.

Návrh územního plánu nenavrhuje nové, neadekvátně velké zastavitelné plochy nad rámec již jednou vymezených nebo studii prověřených či pro obec žádoucích (typicky plochy občanského vybavení). Navíc v části Mstětice jsou na část ploch vydání územní rozhodnutí nebo probíhají územní řízení a taktéž jsou vydány i stavební povolení.

Ad. 3 Připomínce se nevyhovuje.

Kapacita plochy DS pro parkoviště P+R u železniční stanice Mstětice je dostačující.

Ad. 4 Připomínce se vyhovuje.

Chyba v textu byla opravena.

2. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

1	Petra Moravečková
<p><u>Text připomínky:</u></p> <p>V návaznosti na veřejné projednání návrhu územního plánu obce Zeleneč vás žádáme a zpracování následujících připomínek.</p> <ol style="list-style-type: none"><u>Navrhujeme převedení rozvojových ploch P1 a P2 z ploch SV do ploch BH</u> Odůvodnění: Druh ploch SV neumožňují žádnou bytovou výstavbu, která však je pro rozvoj ploch P1 a P2 žádoucí.<u>Navrhujeme rozšíření plochy Z2 tak, aby nová velikost umožňovala vytvoření nových sportovišť a zároveň sběrný dvůr se zázemím pro technické služby</u> Odůvodnění: Vzhledem k existující infrastruktuře a předběžného návrhu strategického plánu je stávající vymezení plochy Z2 pro občanskou vybavenost nedostatečné. Navíc se tato plocha jeví jako nejvhodnější pro výše uvedené účely.<u>Navrhujeme zmenšit plochu R1 a to max. v rozsahu spojnice mezi lokalitami „Interinvest“ a „Kaplička“ tak, že nově vznikne plocha rezervy ve tvaru trojúhelníku</u> Odůvodnění: Kvůli podmínkám stanoveným v návrhu územního plánu považujeme vymezení ploch RI za předčasné, podmínky navázané na realizaci výstavby ve Mstěticích za nevhodné, velikost i v budoucnu za neúnosnou.	

Zmenšení plochy, změnu podmínek a návaznost na dobudování potřebné infrastruktury by zajistilo obci plochu pro budoucí rozvoj v dostatečném rozsahu.

4. Navrhujeme vymezení nové plochy občanské vybavenosti — sport (OS) pro možné rozšíření areálu SK do širší části zeleného pásu

Odůvodnění: SK Zeleneč potřebuje vyřešit chybějící tréninkové hřiště. Z důvodu chybějícího strategického plánu rozvoje obce, by bylo vhodné mít i tuto plochu jako jednu z variant rozšíření.

5. Navrhujeme ponechat podmínky projektu Nový Zeleneč tak, jak byly stanoveny ve změně č. 5 UP Zeleneč — část Mstětice zejména:

- Podmínky etapizace s návazností na realizaci MŠ a ZŠ
- Max. povolená zastavěnost pozemků
- Velikost pozemků a typy staveb
- Výška jednotlivých staveb

6. Úprava parametrů regulace

V článku „3.2. Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice“ jsou uvedeny regulační parametry jednotlivých lokalit. Nastavení těchto zásadních parametrů požadujeme upravit takto:

Sídlo Zeleneč

1 Historická a původní zástavba

Sjednotit výškovou regulaci na shodnou výšku, tj. 1 NP + obytné podkroví v případě šikmých střech a 2 NP v případě rovných střech.

Doplnit podmínku: nedělitelnost původních parcel na menší než 400 m².

2 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů

Upravit shodnou výškovou regulaci jako v historické a původní zástavbě.

3 Nová zástavba solitérních rodinných domů

Upravit shodnou výškovou regulaci jako v historické a původní zástavbě.

Sídlo Mstětice

4 Historická a původní zástavba

Sjednotit výškovou regulaci dle historické a původní zástavby v Zelenči.

5 Nová zástavba bytových domů

M4, M5, M6: stanovit jednotný tvar střechy: plochá, stanovit jednotnou výškovou regulaci 3 NP + 1 ustupující podlaží.

M7 zrušit

6 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů

Sjednotit výškovou regulaci na shodnou výšku, tj. 1 NP + obytné podkroví v případě šikmých střech a 2 NP v případě rovných střech.

7 Nová zástavba solitérních rodinných domů a dvojdomů

M1: Sjednotit výškovou regulaci na shodnou výšku, tj. 1 NP + obytné podkroví v případě šikmých střech a 2 NP v případě rovných střech.

8 Nová zástavba solitérních rodinných domů

M3, M8: Sjednotit výškovou regulaci na shodnou výšku, tj. 1 NP + obytné podkroví v případě šikmých střech a 2 NP v případě rovných střech.

U M8 vypustit podmínku: "pro domy těsně navazující na park není stanoveno" u podílu zeleně a minimální velikosti stavebních pozemků.

7. Zachovat původní rozsah lokality BH

V části Mstětice požadujeme, aby byla zachována lokalita hromadné bytové výstavby (BH) striktně v rozsahu schváleného územního plánu pro část Mstětice po vydání změny č. 5. Je vyloučené, aby se v této předimenzované lokalitě dále bezdůvodně navyšovalo zahuštění a tím i budoucí počet obyvatel.

8. Upravit či doplnit navržené podmínky etapizace takto, aby byl zajištěn postupný harmonogram výstavby:

Etapa I /Z7:

- realizace výstavby mateřské školy (min. 100 dětí)

Etapa II/Z7:

- kolaudace stavby MŠ (min. 100 dětí)
- realizace plánovaných staveb na silnici II/101 (kruhová křižovatka se silnicí III/10162, nadjezd nad tratí ve Mstětích a napojení přes kruhovou křižovatku přímo na exit 8 na D11)."

Etapa III/Z7:

- realizace výstavby na 100 % ploch v I. etapě a více než 70 % ploch v II. etapě
- kolaudace staveb na více než 90 % v I. etapě a více 50 % v II. etapě

Etapa I/Z8:

- kolaudace staveb na více než 70 % ploch v zastavitelné ploše Z7
- kolaudace stavby ZŠ
- realizace výstavby na více než 90 % ploch v zastavitelné ploše Z7

Etapa II/Z8:

- kolaudace staveb na více než 95 % ploch v zastavitelné ploše Z7
- kolaudace staveb na více než 90 % v I. etapě a více než 50 % v II. etapě

9. Požadujeme, aby byl zrušen záměr výstavby nových rezidenčních bloků na západním okraji jižní části lokality projektu ve Mstětích a zachováno užití deklarované v platné verzi ÚP (OV - obchod a výroba), což mělo podle platné dokumentace zajistit novým obyvatelům služby i pracovní místa. Současně

požadujeme část pozemku využít pro ochrannou zeleň, která by odclonila rezidenční část od orné půdy a vlivů povětrnosti.

10. Koridor D3

Požadujeme zrušení koridoru D3 v návrhu ÚP. Požadavek MČ Praha 20 na přímé propojení Bezručovy ulice s ulicí K Zelenči v Horních Počernicích přináší velké riziko v nekontrolovatelném nárůstu tranzitní dopravy přes Zeleneč, zvl. z oblasti Mstětic a Čelákovic do Prahy. Ulice K Zelenči má parametry pro těžkou nákladní dopravu a není v zájmu obce, aby tranzitní nákladní doprava byla do obce vpuštěna.

11. Koridor D2

Požadujeme, aby koridor D2 byl vyznačen po celé délce silnice II/111 a bylo podrobně popsáno, jak bude zajištěna dopravní návaznost ploch výstavby Z7 a Z8 na tento koridor, protože to je kritický bod pro zajištění funkce celé rezidenční zóny ve Mstěticích. Zvláště možnost technického umístění kruhového objezdu (viz výkres N3 Koncepce dopravní infrastruktury v platné verzi ÚP) je třeba důkladně ověřit.

12. Koncepce vodních ploch K1, K2, K3 a K4

V textové části návrhu ÚP není vysvětlen smysl těchto vodních ploch. Na Zelenečském potoce, kde je trvalý průtok, je pouze jedna vodní plocha K1 o ploše 0,53 ha a žádná retenční nádrž pro dešťové srážky ze zástavby ve Mstěticích. Na suchém Čelákovickém potoce jsou 3 nádrže K2, K3, K4 o celkové ploše 2,28 ha. Je třeba doplnit zdůvodnění, kde bude zajišťována retence dešťových vod z projektu Nový Zeleneč a funkci nádrží K2, K3 a K4.

13. Biokoridory a biocentra.

Vzhledem k poměrně velké rozloze biocenter a biokoridorů chybí v textové části podrobnější zdůvodnění jejich umístění a funkce. Je to poměrně významný zásah do krajiny a majetkových práv vlastníků pozemků a je proto důležité to řádně zdůvodnit.

14. Zrušení plochy K9 mezi obcemi

Koncepce vzniku „sadu“ uprostřed polí mezi částí Zeleneč a Mstětice nemá strategické zdůvodnění a má velmi diskutabilní účelnost. Požadujeme ponechat AZ — plocha zemědělská.

15. Rezerva R1

Doporučujeme zrušit navrženou rezervu R1, protože stanovené podmínky jsou příliš vágní a jejich splnitelnost je obtížně měřitelná. Případná budoucí zástavba může být řešena zastupitelstvem až v návaznosti na dopady nové výstavby ve Mstěticích na život obce.

16. Zrušení ploch K7 a K8

V návaznosti na zrušení uvažované plochy Z4 je třeba přistoupit i k omezení rozsahu plánované zeleně. Požadujeme zrušit či výrazně omezit plochy K7 a K8 a současně navrhnout přiměřeně široký pruh ochranné

zeleně na západním a jižním okraji, který oddělí stávající zástavbu od orné půdy.

17. Rozvojová plocha P1

Rozvojovou plochu P1 je třeba rozšířit i o přilehlou plochu PZ, protože rozvojový záměr bude řešit komplexně celou lokalitu.

18. Rozvojová plocha P3

Požadujeme vyčlenit z plochy SV v centru obce novou rozvojovou plochu P3, která zahrne rybník, přilehlé veřejné prostory, obecní pozemky (např. p. č. 21/1, 41/2, 41/5) a stavby ve vlastnictví obce (p. č. 48, 49, 50, 21/2 a 22).

19. Požadujeme, aby v ÚP bylo doplněno prodloužení ulice Husovy podél tratě a propojení na ulici K Feroně. Cílem je zklidnění dopravy kolem přejezdu, lepší obsluha rozvojové zóny P2 a rozšíření možností parkování v blízkosti zastávky ČD.

20. Pozemek č.p. 25 (ulice Školní).

Jedná se o součást komunikace. Chybně označeno jako HK, má být PZ.

21. Pozemek č.p.931 (Polní).

Parcela je vedena v katastru jako orná půda. Nově v návrhu ÚP nesprávně označeno jako SV. Až do nedávna, kdy byla oplocena, byla součástí zeleného pásu kolem obce. Označeno nesprávně jako SV, mělo by být AZ — plocha zemědělská

22. Pozemky kolem čističky v Zelenči (p.č. 354/1 a další)

Jsou označeny jako PZ (veřejné prostranství s převahou zeleně), charakterem je to vzrostlý les. Správné označení by tedy mělo být LE.

23. Pozemek 62/1 v Zelenči

K řešení tohoto soukromého oploceného pozemku byly ve fázi společného jednání uplatněny připomínka č.11 vlastníka pozemku Mgr. Rutrlové, která požaduje zařazení do plochy SV nebo BI, a připomínka č. 21 Ing. Bugárové, která bez zdůvodnění navrhuje rozdělení na část pro bydlení a soukromou zeleň. Vzhledem k charakteru pozemku a historické návaznosti požadujeme, aby bylo vyhověno požadavku vlastníka na zařazení celého pozemku do lokality SV.

24. Bytové domy v zástavbě OV a SV v Zelenči

Bytové domy p. č. 536 a 537 a přilehlé pozemky v ulici Mstětické nepatří do areálu OV (školy), mělo by být samostatně označeno. Nesprávně jsou značené rovněž bytové domy v zástavbě značené SV, např. p. č. 536, 537, 16/2, 16/4 a 100/1 na ulici ČSLA.

25. Sjednocení typu ploch

V Zelenči v lokalitě na jih od tratě jsou 2 obdobné plochy určené k individuální rezidenční výstavbě. Plochy jsou zainvestované s napojením na uliční síť. Jedná se o plochu mezi Jitrocelovou ulicí a tratí a dále o plochu Z3 v ulici Pod tratí. Obě plochy by měly mít stejné označení, doporučujeme zařadit je shodně jako plochu Bl.

26. Umístění ČOV ve Msteticích

V textové části návrhu ÚP není vysvětleno, kde bude umístěna ČOV. Pokud by to mělo být na parcele č. 197/1 (označeno jako TW), je to krajně nežádoucí, protože jde o místo nejvyšší frekvence obyvatel – v sousedství je škola, parkovací dům, terminál MHD. V tomto případě požadujeme ČOV přemístit na druhou stranu komunikace II/101, nejlépe v sousedství sběrného dvora.

27. Ochranný val T3 podél komunikace II/111.

Ochranný val T3 končí na jižním konci předčasně, měl by pokračovat až k areálu firmy Gunex. Je neakceptovatelné, že blok rezidenční zástavby (BH) sahá až ke komunikaci II/111 a nemá protihlukovou ochranu valem. Požadujeme, aby se východní hrana zástavby v tomto místě posunula a vznikl prostor pro ochranný val.

28. Hluk z dálnice D11

V bodě 8.7. je konstatováno, že problém hluku z dálnice D11 řeší ochranný val T3. Opravte označení, které je shodné s valem T3 ve Msteticích.

Rozhodnutí o připomínce:

1. Připomínce se vyhovuje.
2. Připomínce se nevyhovuje.
3. Připomínce se nevyhovuje.
4. Připomínce se vyhovuje.
5. Připomínce se vyhovuje.
6. Připomínce se vyhovuje.
7. Připomínce se částečně vyhovuje.
8. Připomínce se nevyhovuje.
9. Připomínce se částečně vyhovuje.
10. Připomínce se nevyhovuje.
11. Připomínce se částečně vyhovuje.
12. Připomínce se vyhovuje.
13. Připomínce se nevyhovuje.
14. Připomínce se vyhovuje.
15. Připomínce se nevyhovuje.
16. Připomínce se nevyhovuje.
17. Připomínce se vyhovuje.
18. Připomínce se vyhovuje.
19. Připomínce se vyhovuje.
20. Připomínce se vyhovuje.

21. Připomínce se vyhovuje.
22. Připomínce se nevyhovuje.
23. Připomínce se vyhovuje.
24. Připomínce se vyhovuje.
25. Připomínce se vyhovuje.
26. Připomínce se nevyhovuje.
27. Připomínce se vyhovuje.
28. Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1. Plochy přestavby P1 a P2 jsou vymezeny pro polyfunkční využití zahrnují bydlení, služby, občanské vybavení apod.

Ad. 2. Plocha Z2 je vymezena pouze na pozemku v majetku obce. Plocha je dostatečně velká, aby umožnila realizaci potřebné veřejné infrastruktury. Spolu s plochami P1 a P2 vytváří dostatek ploch pro vytvoření odpovídajícího zázemí obce a možnost realizace potřebné veřejné infrastruktury ve prospěch obce Zeleneč.

Ad. 3. Plocha je vymezena v rozsahu studie, která byla v minulosti zpracována. Samotná územní rezerva neumožňuje realizaci výstavby. Ta bude možná teprve po jejím prověření a splnění všech nutných podmínek.

Podmínka využitelnosti ploch Z7 a Z8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.

Co se týká prokázání veřejného zájmu, tento požadavek reaguje pouze na skutečnost, zda i v budoucnu bude existovat zájem na dalším rozvoji obce a tento zájem bude převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, který bude převodem rezervy do zastavitelné plochy zabírán.

Co se týká napojení na dopravní infrastrukturu, tento požadavek souvisí s tím, aby automobilová doprava generovaná budoucí výstavbou nezatěžovala centrum obce a aby byla odvedena na kapacitní komunikace mimo zastavěné území obce Zeleneč. S tímto souvisí i dopravní záměry vymezené v územním plánu Zeleneč a taktéž záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

Ad.4. V plochách PZ bylo umožněno realizovat kromě dětských hřišť i hřiště pro sportovní vyžití.

Ad.5. Nastavení ploch Z7 a Z8 bude s ohledem na nastavené přísnější podmínky etapizace ponecháno dle návrhu územního plánu Zeleneč. Navíc byly podmínky etapizace dohodnuty s dotčenými orgány na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Co se týká konkrétních podmínek výšek, tyto budou upraveny. V případě zastavitelnosti pozemků bude ponechána regulace prostřednictvím koeficientu minimálního podílu zeleně, který je na rozdíl od ve změně použitých koeficientů jednoznačný.

Ad.6. V sídle se hojně vyskytují i stavby se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Není tedy důvodné, aby dostavba proluk nebo nová výstavba byla limitována jinak, než je zástavba stávající. Navíc se regulace odkazuje i na respektování stávajícího charakteru zástavby, kdy tento regulativ by měl vyloučit realizaci staveb nevhodných, vymykajících se měřítku stávající zástavby. Stejně tak není možné s ohledem na velkou rozptýlenost velikost parcel stanovit jednotnou velikost. Navíc historická zástavba je definována pouze k dostavbě proluk. Není tedy počítáno s tím, že by v zastavěném území vznikly nová ohniska zástavby s malou velikostí stavebních pozemků. Co se týká určení výšek u nové zástavby, zastavitelných plochách ve vazbě na původní zástavby, zde je výška stanovena s ohledem na vazbu na stávající, již realizovanou zástavbu.

Co se týká sídla Mstětice, zde bylo vycházeno ze zpracované architektonické studie, kterou sloužila jako podklad pro změnu územního plánu. Regulace tak byla přebírána z těchto dokumentací. Taktéž byly zohledněny probíhající územní řízení. Některé podmínky prostorové regulace byly upraveny ve prospěch jejich snadnější aplikace v rámci budoucích řízení, zejména nastavení jednoznačného posuzování podílu zeleně/staveb na stavebních pozemcích. Při nastavení prostorové regulace bylo taktéž přihlédnuto k přísnějším podmínkám etapizace, aby mohla výstavba probíhat po etapách kontinuálně.

Ad. 7. Rozsah ploch pro výstavbu bytových domů byl stanoven dle stávající územně plánovací dokumentace. Navíc byla doplněna možnost realizace bytových domů pouze v návaznosti na budoucí náměstí v ploše Z.8. Budoucí podoba Mstětice bude více městská než venkovská, tudíž je žádoucí podél hlavních kompozičních os a náměstí zástavbu zahušťovat a umožňovat realizaci vícepodlažních budov. To souvisí i s budoucím využitím objektů, které by měly být polyfunkční a vytvářet aktivní parter s nabídkou služeb, obchodů apod.

Ad. 8. Etapizace byla převzata ze stávající územně plánovací dokumentace, resp. její změny. S ohledem na nastavení podmínek prostorového uspořádání bylo přistoupeno i k jejímu zpřísnění a umožnění kontinuálního přechodu z jedné etapy do etapy navazující při splnění všech podmínek bez nutnosti přerušovat výstavbu. Některé požadavky uváděné v připomínce jsou již do etapizace zapracovány. Není nutné ji nadále zpřísnovat, neboť by vedla k neúměrné, ničím nepodložené zátěži stavebníka, který již v plochách Z7 a Z8 iniciuje územní a stavební řízení, kdy některé jsou již vydané a pravomocné. Taktéž byla etapizace dohodnuta s příslušným dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu.

Ad. 9. Nemní žádoucí navracet v předmětné části území původní využití. Toto využití na rozdíl od navrženého využití pro výstavbu umožňovalo realizaci skladových a výrobních areálů, tedy vysokou zátěž území. Není tedy vhodné, aby na jedné straně byla umožněna výstavba rodinných a bytových domů a na straně druhé umožněna realizace staveb pro výrobu a skladování se všemi jejími negativními vlivy. Podatelka připomínky si i vzájemně odporuje, kdy na jedné straně chce zpřísnovat podmínky pro výstavbu rodinných a bytových domů a na straně druhé ve vazbě na tuto výstavbu chce připustit možnost realizace poměrně velkých areálů výroby a skladování, které v původně územně plánovací dokumentaci byly regulovány jen velmi omezeně.

Nicméně s ohledem na možný přechod zástavby do volné krajiny a vizuální odclonění budoucí zástavby byl mezi plochy zemědělské a plochy určené pro výstavbu vložen pás ploch určených pro realizaci zeleně.

Ad. 10. Správně se jedná o koridor D5, chybně v grafické části označený jako D3.

Územní plán pro budoucí propojení dálnice D11 a D10 vymezuje koridor D5 Koridor pro novou komunikaci – komunikační propojení ulic Ve Žlábku – Bezručova. Tento koridor navazuje na záměry v územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí. Ve výsledku by tak měla být realizována nová komunikace, a od mimoúrovňové křižovatky č. 3 na dálnici D10, resp. ulici Ve Žlábku s pokračováním mimo zástavbu až do ulice Bezručova, kterou by měla křížit a dále pokračovat mimo zástavbu až do ulice Náchodská a do budoucí mimoúrovňové křižovatky Beranka na dálnici D11. Co se týká možné realizace zeleně, tuto územní plán konkrétně neuvrhne, její realizace je však možná v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Důvodem je chybějící přesné umístění nové komunikace.

Realizace této komunikace bude mít opačný efekt, než jak popisuje podatelka námítky.

Ad.11. koridor D2 nelze rozšiřovat, neboť se jedná o záměr převzatý z nadřazené územně plánovací dokumentace. Koridor je nutné v souladu se stavebním zákonem respektovat. Co se týká specifikace napojení na tento koridor, z grafické části návrhu územního plánu je patrné, že se tak bude dít v místě stávající křižovatky nebo v místě plochy DS, kde bude napojeno parkoviště P+R. Není tedy nutné toto rozepisovat v textové části.

Nicméně s ohledem na požadavek „dotvoření“ průtahu komunikace obcí Mstětice byla vymezena územní rezerva pro možnou úpravu stávající komunikace do normových parametrů.

Ad. 12. Do odůvodnění územního plánu bude doplněna funkce těchto ploch.

Ad. 13. Co se týká odůvodnění vymezení ÚSES, zde je jeho odůvodnění dostatečné.

Ad.14. S ohledem na požadavek obce byla plocha vypuštěna.

Ad. 15. Plocha rezervy byla vymezena v místě, kdy byla historicky zpracována studie možnosti využití lokality pro bydlení. Vymezení územní rezervy je tak kompromisem mezi majiteli pozemků, kteří požadovali výstavbu v této lokalitě a v rámci pozemkových úprav umožnili realizaci zeleně na svých pozemcích a dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, který požadoval vypuštění této plochy. V případě podmínek na prověření této plochy, zde s domníváme, že jsou stanoveny zcela jednoznačně.

Co se týká uvedených podmínek pro možné převedení z územní rezervy do návrhu, resp. zastavitelné plochy, stanovení podmínek je vyžadováno stavebním zákonem, konkrétně § 23b.

Podmínka využitelnosti ploch Z7 a Z8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.

Co se týká prokázání veřejného zájmu, tento požadavek reaguje pouze na skutečnost, zda i v budoucnu bude existovat zájem na dalším rozvoji obce a tento zájem bude převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, který bude převodem rezervy do zastavitelné plochy zabírán.

Co se týká napojení na dopravní infrastrukturu, tento požadavek souvisí s tím, aby automobilová doprava generovaná budoucí výstavbou nezatěžovala centrum obce a aby byla odvedena na kapacitní komunikace mimo zastavěné území obce Zeleneč. S tímto souvisí i dopravní záměry vymezené v územním plánu Zeleneč a taktéž záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

Ad. 16. Krajina v okolí obce Zeleneč se vyznačuje poměrně rozsáhlými plochami s minimálním zastoupením zeleně, a to ať plochami lesními nebo rozptýlenou zelení. Taktéž je v krajině minimální zastoupení vodních ploch. Návrh územního plánu z tohoto důvodu navrhuje poměrně velké plochy pro možnost realizaci zeleně nebo ploch vodních. Z pohledu biodiverzity krajiny je nanejvýš žádoucí, aby krajina nebyla jen jednostranně využívána, ale aby byla různorodá, aby v ní byly kromě ploch zemědělských zastoupeny i plochy lesní, plochy vodní, drobná rozptýlená zeleň v krajině, zeleň podél komunikací. Větší biodiverzita zajišťuje odolnost vůči klimatickým změnám, škůdcům apod.

Ad.17. S ohledem na plánovanou koncepci rozvoje obce byla plocha rozšířena.

Ad.18. S ohledem na plánovanou koncepci rozvoje obce byla vymezena plocha přestavby zahrnující požadované území.

Ad.19. Stávající komunikace bude v územním plánu zakreslena jako stav, i přesto, že se jedná o pozemek evidovaný v KN jako ostatní plocha – dráha.

Ad. 20. Pozemek parc. č. 25 je vymezen jako zeleň.

Ad.21. s ohledem na faktické využití pozemku bylo připomínce vyhověno.

Ad.22. Pozemek parc. č. 354/1 je evidován v KN jako trvalý travní porost. Fakticky se ani nejedná o pozemek určený k plnění funkcí lesa. S ohledem na tuto skutečnost není v územním plánu zařazen jako plocha lesní.

Ad. 23 S ohledem na umístění pozemku a jeho možnému využití pro bydlení bylo připomínce vyhověno.

Ad. 24 Existence stávajících bytových domů byla v textové části podpořena. Nicméně i nadále jej jejich nová realizace v obci Zeleneč vyloučena. Stavby chybně zařazené ploše OV byly vyčleněny do plochy SV.

Ad.25. Obě lokality jsou vymezeny jako plochy BI.

Ad.26. V případě umístění ČOV bylo vycházeno z připravené projektové dokumentace investora. S ohledem na stav projektu, a to již v pokročilém stadiu přípravy a probíhajících územních rozhodnutí není vhodné přistoupit ke změně situování technické infrastruktury v předmětné lokalitě.

Ad.27. S ohledem na možnou realizaci protihlukových opatření bylo připomínce vyhověno.

Ad.28. Řešení možných protihlukových opatření bylo upraveno s ohledem na jejich situování a je podrobněji členěno.

2

Petr Flaška

Text připomínky:

Připomínky a námítky k návrhu územního plánu obce Zeleneč pro veřejné projednání

SEZNAM PŘIPOMÍNEK K ÚZEMNÍMU PLÁNU ZELENĚČ – NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

1. Rozvojové plochy P1+P2 převést do BH
2. Přidání rozvojové plochy P3 U Lva a u rybníka
3. Samostatný výkres ÚSES
4. Plocha K9 změna na AZ
5. Rozšíření plochy Z1 na sever od stávající plochy hřbitova
6. Změny v etapizaci Mstě ce
7. Rozšíření ploch pro využití ČOV
8. Změna ploch SV na BH v Zelenci
9. Zrušení rezervy R1
10. Plochy bydlení v západní část nové výstavby Mstě ce
11. Stanovení podmínek využití
12. prostorové podmínky ploch Z7 a Z8
13. Pozemek č.p. 931 k.ú. Zeleneč
14. Na pozemku p.č. 165/89 k.ú. Zeleneč
15. Pozemek p.č.193/2 k.ú. Mstě ce
16. Vnitřní rozpor územního plánu

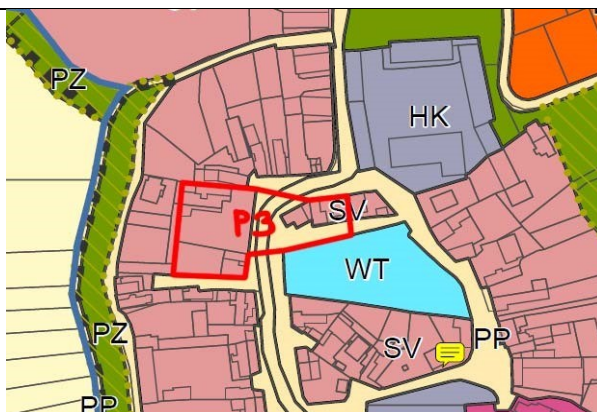
1. Rozvojové plochy P1+P2 převést do BH

Navrhujeme převést rozvojové plochy z ploch OV do ploch BH.

Odůvodnění: Důvodem pro připomínku je širší rozsah přípustného využití těchto ploch, a tedy volnější možnost pro jejich rozvoj.

2. Přidání rozvojové plochy P3 U Lva a u rybníka

Navrhujeme v lokalitě u rybníka označit novou rozvojovou plochu. |Viz. zákres



Odůvodnění: Vzhledem k zanedbanosti by bylo dobré tuto část revitalizovat a dále rozvíjet.

3. Samostatný výkres ÚSES

Navrhujeme samostatný výkres prvků ÚSES a návrhu ploch změn v krajině.

Odůvodnění: Problematika řešení prvků ÚSES vyžaduje důkladnou přípravu a koordinaci.

Navržené změny, před jejichch propsáním do ÚP, je nutné komunikovat s vlastníky pozemků. Pro větší přehlednost je vhodné úpravy v krajině použít v samostatném výkresu.

4. Plocha K9 změna na AZ

Navrhujeme plochu, označenou v územním plánu jako K9, převést z plochy ZX do ploch AZ

Odůvodnění: Jde o strategický pozemek, který se může v budoucnu stát součástí směny pozemků mezi obcí a soukromými subjekty vlastníci jině, pro obec příhodnější pozemky. Pokud bude v ÚP označen pro jiný účel než pole, mohla by být jeho hodnota subjektivně vnímána jako nižší.

5. Rozšíření plochy Z1 na sever od stávající plochy hřbitova Navrhujeme pozemek nad hřbitovem převést do ploch OH



Odůvodnění: Stávající kapacita hřbitova je nedostačující a jeho rozšíření směrem na východ je problematické. Rozšíření na sever by problém vyřešilo.

6. Změny v etapizaci Mstětice

V platném územním plánu pro zónu Mstětice je navržena etapizace, podle které bylo sídlo schváleno v procesu EIA. Navržená etapizace v návrhu územního plánu pro veřejné projednání, některé prvky z této etapizace, podle nás zbytečně posouvá do pozdějších etap a některé zcela vypouští. I když jsou dány jako podmínka realizace z řízení EIA. Navrhujeme zapracovat změny v etapizaci provádění výstavby ve Mstěticích tak, aby odpovídaly navržené etapizaci z platného územního plánu. Následovně:

ZMĚNY V ETAPIZACI	
-------------------	--

Změna č.5	Společné	Veřejné	Návrh k doplnění
4 etapy	6 etap	6 etap	6 etap
I. Etapa			
Plocha Totožná	Plocha Totožná	Plocha Totožná	Plocha Totožná
<ul style="list-style-type: none"> - zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení - vybudování nutné dopravní infrastruktury - vybudování nutné občanské infrastruktury (mateřská škola) 	<ul style="list-style-type: none"> - Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení. - Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury. - Zahájení výstavby ČOV. - Zahájení výstavby retenčních nádrží. - Zahájení výstavby vodovodního přivaděče. - Zahájení výstavby nutné občanské infrastruktury, realizace nebo zahájení výstavby mateřské školy (min 100 dětí). 	<ul style="list-style-type: none"> - Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení. - Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury. - Zahájení výstavby ČOV. - Zahájení výstavby retenčních nádrží. - Zahájení výstavby vodovodního přivaděče. - Zahájení výstavby nutné občanské infrastruktury, realizace nebo zahájení výstavby mateřské školy (min 100 dětí). 	<ul style="list-style-type: none"> - zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, - vybudování veřejného osvětlení, ČOV, retenčních nádrží, zdrojů pitné vody - vybudování nutné dopravní infrastruktury - vybudování nutné občanské infrastruktury (mateřská škola)
II. Etapa			
Plocha Totožná	Plocha Totožná	Plocha Totožná	Plocha Totožná
- naplnění I. etapy přes 60 % ploch s využitím C a B zastavitelné plochy Z1.	- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 50 % ploch v I. etapě ploch	- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v I. etapě určených	- Realizace výstavby na více jak 60% ploch v I. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální.

<p>Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění I. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území I. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku bude 40 : 60 (m2), je možno přistoupit k zahájení II. etapy. Pokud bude volných ploch více než 40 %, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m2. Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.</p> <ul style="list-style-type: none"> - zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení - vybudování nutné dopravní infrastruktury - vybudování nutné občanské infrastruktury (škola) 	<p>určených pro bydlení hromadné či všeobecné. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m2. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení. - Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury. - Zahájení výstavby nutné občanské infrastruktury, realizace nebo zahájení výstavby školy. 	<p>pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m2. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 40 % ploch v I. etapě. - Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení. - Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury. - Zahájení výstavby nutné občanské infrastruktury, realizace nebo zahájení výstavby školy. 	<p>Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění I. etapy. Při výpočtu budou posuzovány plochy určené pro bydlení hromadné či individuální v rámci zastavitelného území I. etapy. Pokud poměr těchto ploch bude 40 : 60 (m2), je možno přistoupit k zahájení II. etapy. Pokud bude volných ploch více než 40%, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m2. Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dále taktéž kolaudace staveb navíc jak 40 % ploch v I. etapě. - zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení - vybudování nutné dopravní infrastruktury - vybudování nutné občanské infrastruktury (škola)
III. Etapa			
Totožná	Totožná	Totožná	

<p>- naplnění II. etapy přes 60 % ploch s využitím C a B zastavitelné plochy Z2 a Z3. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění II. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území II. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku bude 30 : 70 (m2), je možno přistoupit k zahájení III. etapy. Pokud</p>	<p>- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 50 % ploch v II. etapě. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m2. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní</p>	<p>- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v II. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m2. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným</p>	<p>- Realizace výstavby na více jak 70% ploch v II. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění II. etapy. Při výpočtu budou posuzovány plochy určené pro bydlení hromadné či individuální v rámci zastavitelného území II. etapy. Pokud poměr těchto ploch bude 30 : 70 (m2), je možno přistoupit k zahájení III. etapy. Pokud bude volných ploch více než 30%, III. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba,</p>
<p>bude volných ploch více než 30%, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m2. Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.</p> <p>- zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení.</p> <p>- Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury.</p> <p>- zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení</p> <p>- vybudování nutné dopravní infrastruktury</p> <p>- vybudování nutné občanské infrastruktury</p>	<p>stavba.</p> <p>- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení.</p> <p>- Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury.</p>	<p>veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</p> <p>- Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v II. etapě.</p> <p>- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení.</p> <p>- Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury.</p>	<p>posuzuje se celkový součet těchto ploch v m2. Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.</p> <p>- Dále taktéž kolaudace staveb navíc jak 50 % ploch v II. etapě.</p> <p>- zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení</p> <p>- vybudování nutné dopravní infrastruktury</p> <p>- vybudování nutné občanské infrastruktury</p> <p>- vybudování okružní křižovatky v místě křížení komunikací č. II/101 a č. III/10162. (Řešeno podmínkami stanoviska k EIA č. 12)</p>

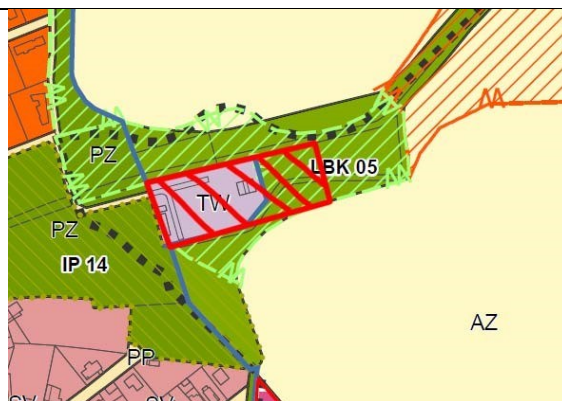
IV. Etapa (I. Etapa Z8)			
Plocha Z8	Cca 1/3 plochy Z8	Cca 1/3 plochy Z8	Cca 1/3 plochy Z8
<p>- naplnění III. etapy přes 70 % ploch s využitím B na Z4. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění III. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území III. etapy a II. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku bude 30:70 (m2), je možno přistoupit k zahájení IV. etapy. Pokud bude volných ploch více než 30 %, III. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m2. Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.</p> <p>- zajištění dostatečných kapacit technické</p>	<p>- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení.</p> <p>- Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury.</p> <p>- Zahájení výstavby propojení technické infrastruktury a komunikací technickou infrastrukturou a komunikacemi vybudovanými v rámci I. a II. etapy ploch Z7 s budovanou technickou infrastrukturou a komunikacemi v I. etapě plochy Z8</p> <p>Zahájení výstavby veřejně prospěšné stavby D2 (okružní silnice) Vybudování ČOV v ploše Z7.</p>	<p>- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v zastavitelné ploše Z7 určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m2. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</p> <p>- Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v zastavitelné ploše Z7.</p> <p>- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity</p>	<p>- Realizace výstavby na více jak 70% ploch v III. etapě plochy Z7 určených pro bydlení hromadné či individuální. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění III. etapy. Při výpočtu budou posuzovány plochy určené pro bydlení hromadné či individuální v rámci zastavitelného území III. etapy. Pokud poměr těchto ploch bude 30 : 70 (m2), je možno přistoupit k zahájení IV. etapy. Pokud bude volných ploch více než 30%, IV. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m2. Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.</p> <p>Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v zastavitelné ploše Z7.</p> <p>- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování</p>

<p>infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení</p> <ul style="list-style-type: none"> - vybudování nutné dopravní infrastruktury - vybudování nutné občanské infrastruktury 	<p>Vybudování retenčních nádrží v ploše Z7. Vybudování vodovodního přívaděče v ploše Z7. Vybudování nutné občanské infrastruktury, mateřské školy v ploše Z7.</p>	<p>zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury. - Zahájení výstavby propojení technické infrastruktury a komunikací s technickou infrastrukturou a komunikacemi vybudovanými v rámci I. a II. etapy ploch Z7 s budovanou technickou infrastrukturou a komunikacemi v I. etapě plochy Z8. - Zahájení výstavby veřejně prospěšné stavby D2 (okružní silnice). - Vybudování ČOV v ploše Z7. - Vybudování retenčních nádrží v ploše Z7. - Vybudování vodovodního přívaděče v ploše Z7. - Vybudování nutné občanské infrastruktury, mateřské školy v ploše Z7. 	<p>veřejného osvětlení.</p> <ul style="list-style-type: none"> - vybudování nutné dopravní infrastruktury - vybudování propojení technické infrastruktury a komunikací s technickou infrastrukturou a komunikacemi vybudovanými v rámci I. a II. etapy ploch Z7 s budovanou technickou infrastrukturou a komunikacemi v IV. etapě. - Zahájení výstavby veřejně prospěšné stavby D2 (okružní silnice).
<p>V. Etapa (II. Etapa Z8)</p>			
	<p>Cca 1/3 plochy Z8</p>	<p>Cca 1/3 plochy Z8</p>	<p>Cca 1/3 plochy Z8</p>

	<p>- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 50 % ploch v I. etapě. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</p> <p>- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody,</p>	<p>- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v zastavitelné ploše Z7 určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</p> <p>- Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v zastavitelné ploše Z7.</p> <p>- Zajištění dostatečných</p>	<p>- Realizace výstavby na více jak 70% ploch v IV. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění IV. etapy. Při výpočtu budou posuzovány plochy určené pro bydlení hromadné či individuální v rámci zastavitelného území IV. etapy. Pokud poměr těchto ploch bude 30 : 70 (m²), je možno přistoupit k zahájení V. etapy. Pokud bude volných ploch více než 30%, V. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.</p> <p>- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>vybudování veřejného osvětlení. - Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury. - Vybudování minimálně 50 % dopravní infrastruktury na ploše I. etapa, plocha Z8 Vybudování nutné občanské infrastruktury, školy v ploše Z7.</p>	<p>kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení. - Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury. - Zahájení výstavby propojení technické infrastruktury a komunikací s technickou infrastrukturou a komunikacemi vybudovanými v rámci I. a II. etapy ploch Z7 s budovanou technickou infrastrukturou a komunikacemi v I. etapě plochy Z8. - Zahájení výstavby veřejně prospěšné stavby D2 (okružní silnice). - Vybudování ČOV v ploše Z7. - Vybudování retenčních nádrží v ploše Z7. - Vybudování vodovodního přivaděče v ploše Z7. - Vybudování nutné občanské infrastruktury, mateřské školy v ploše Z7.</p>	<p>dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení. - vybudování nutné dopravní infrastruktury - vybudování propojení technické infrastruktury a komunikací s technickou infrastrukturou a komunikacemi vybudovanými v rámci I. a II. etapy ploch Z7 s budovanou technickou infrastrukturou a komunikacemi v V. etapě plochy Z8. - Zahájení výstavby veřejně prospěšné stavby D2 (okružní silnice).</p>
VI. Etapa (III. Etapa Z8)			
	Cca 1/3 plochy Z8	Cca 1/3 plochy Z8	Cca 1/3 plochy Z8

	<ul style="list-style-type: none"> • Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 50 % ploch v II. etapě. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m2. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba. 	<ul style="list-style-type: none"> - Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v II. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m2. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem 	<ul style="list-style-type: none"> - Realizace výstavby na více jak 70% ploch v V. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění IV. etapy. Při výpočtu budou posuzovány plochy určené pro bydlení hromadné či individuální v rámci zastavitelného území IV. etapy. Pokud poměr těchto ploch bude 30 : 70 (m2), je možno přistoupit k zahájení V. etapy. Pokud bude volných ploch více než 30%, IV. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový
	<ul style="list-style-type: none"> • Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení. • Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury. • Vybudování minimálně 50 % dopravní infrastruktury na ploše II. etapy, plocha Z8 	<ul style="list-style-type: none"> povolena konkrétní stavba. - Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch ve II etapě. - Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení. - Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury. Vybudování minimálně 70 % dopravní infrastruktury na ploše II. etapy, plocha Z8. 	<ul style="list-style-type: none"> součet těchto ploch v m2. Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem. - Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení. - vybudování nutné dopravní infrastruktury - vybudování propojení technické infrastruktury a komunikací s technickou infrastrukturou a komunikacemi vybudovanými v rámci I. a II. etapy ploch Z7 s budovanou technickou infrastrukturou a komunikacemi v VI. etapě plochy Z8. - Zahájení výstavby veřejně prospěšné stavby D2 (okružní silnice).
<p>Pozn. Vybudováním se rozumí kompletní realizace stavby do fáze kolaudace.</p>			
<p>7. Rozšíření ploch pro využití ČOV Stávající kapacita čistírny odpadních vod jsou na hranici kapacity.</p>			



Odůvodnění: Stávající kapacita je na hranici využitelnosti. Z důvodu rozšíření kapacity bude nutné ČOV zintenzivnit. Jedno z možných řešení je i rozšíření areálu.

8. Změna ploch SV na BH v Zelenči

Požadujeme plochy 1 – 4 z obr. 4 převést z SV do BH Obr. 4

Odůvodnění: Jsou zde bytové domy o více než 2 bytových jednotkách



9. Zrušení rezervy R1

Navrhujeme odstranit z ÚP rezervu R1.

Odůvodnění: Obec v nejbližších letech neplánuje zásadní rozšíření do extravilánu. V její zastavěné části je dostatek ploch pro rozvoj. Obci chybí především obecní byty využitelné jako startovací bydlení. Ty mohou být součástí rozvojových ploch P1 a P2. Proto si myslíme, že je vyznačení rezervy pro individuální bydlení, i v souvislosti masivní zástavbou ve Mstě cích, předčasné a nadbytečné. V těsné blízkosti je navíc vyznačena plocha Z3, určená taktéž k bydlení o celkové velikosti cca 5000m² (10 a více nových domů). V podmínkách prověření R1 chybí zajištění dostatečné technické infrastruktury a naopak je využití provázáno s výstavbou ve Mstě cích, tedy podmínkou, jejíž plnění zajišťuje soukromý subjekt. Zprávou o uplatňování územního plánu a vyhodnocováním rozvoje obce v dalších letech, lze území vymezit v případě potřeby další výstavby v obci.

10. Plochy bydlení v západní části nové výstavby Mstětice

Žádáme, aby plochy navržené pro plochy hromadného bydlení BH, individuálního bydlení BI a plochy OH byly převedeny do ploch PZ.

Odůvodnění: Tyto plochy zůstaly v původním územním plánu z roku 1994. Při posuzování EIA s nimi nebylo počítáno jako s plochami k bydlení. Jsou stále využívány jako zemědělská půda a pokud je nám známo, vlastník neplánuje její využití pro účely navržené v původním plánu. Nová zástavba není ze západu chráněna od převládajících větrů. Proto se nabízí tuto plochu využít právě k účelům oddělující zeleně od zemědělské půdy.

11. Stanovení podmínek využití

V návrhu pro veřejné projednání je zcela vypuštěn pojem zastavěnost. Pojem zastavěnost je nahrazen pojmem minimální podíl zeleně. Požadujeme navrátit pojem zastavěnost+procento zahrad tak, jak jsou definovány v platném územním plánu pro Mstětice:

Viz. územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice úplné znění po vydání změny č. 5 str. 12



2. ZASTAVĚNOST, která stanovuje maximální zastavěnost stavebního bloku nebo jeho části.

Zastavěností se rozumí plocha půdorysného řezu budovy, vymezená půdorysným průmětem vnějšího obvodu všech svislých konstrukcí. Do tohoto obvodu se započítávají ty prostory, které jsou prostorově uzavřené. Za prostorově uzavřené části se považují obestavěné prostory včetně těch, kde jedna stěna chybí (např. lodžie). Zastavěnost je zvětšena o plochu vykonzolovaných prvků (např. balkony) umístěných níže než 2,2 m. Podzemní části staveb se do zastavěnosti nezapočítávají, pokud vrchní část skladby jejich zastřešení tvoří vrstva zeminy v min. tloušťce 40 cm a horní části staveb nevystupují nad úroveň veřejného prostranství a rostlého terénu o více než 0,5 m, počítáno včetně vrstvy zeminy.

Zastavěnost je uvedena v procentech jako poměr zastavěnosti k ploše stavebního bloku nebo jeho části. Hodnota vyjadřuje pouze zastavěnost budovami, nezahrnuje zpevněné plochy. Na všech již vymezených stavebních pozemcích zůstává dovoleno stávající procento zastavěnosti - tj. v případě, že je stávající stavba nahrazována novostavbou, může být zachována její stávající zastavěná plocha. a určit u všech řešených ploch.

Odůvodnění: Příklad: M1



Návrh úp pro společné jednání:

charakter zástavby:

- Přípustné jsou samostatné rodinné domy a dvojdomy.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

výšková regulace zástavby

zastavěnost [%]

procento zahrad [%]

minimální velikost stavebních pozemků [m2]

- max. 2 nadzemní podlaží

- 30 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

- 50 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části)

- 450

Návrh pro veřejné projednání:

charakter zástavby:

- Přípustné jsou samostatné rodinné domy a dvojdomy.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.
- S ohledem na možný jednotící charakter zástavby nebo architektonické ztvárnění staveb lze menší vzájemné odstupy staveb oproti § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., řešit výjimkou v souladu s § 26 téže vyhlášky.

výšková regulace zástavby

minimální podíl zeleně [%]

minimální velikost stavebních pozemků [m2]

- max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech

- max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech.

- 50 %

- 450

Pokud vezmeme v úvahu zastavěnost dle definice z ÚP Změna č.5 je na příkladu vidět, že možná zastavěnost hlavní stavbou v návrhu pro veřejné projednání může být až 50%.

12. prostorové podmínky ploch Z7 a Z8

Navrhujeme návrat prostorových podmínek pro plochy Z7 a Z8 ve Mstě cích do rozsahu tak, jak jsou v značeny v návrhu platného úp (územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice úplné znění po vydání změny č. 5)

Návrh prostorového uspořádání:

	B3	B2 (M2)	B1 (M3, M7)	C3 (M4)	C2 (M5)	C1 (M6)	B4 (M8)	B5 (M9, M
Označení Z5/ÚP	(M1,M7)							
Počet pater	2,0	2,0	2,0	3,4	3,6	4,0	3,0	3,0
Zastavěnost	25	50	30	40	60	60	20	30

Odůvodnění: Platným územním plánem pro Mstětice je nastaven počet nových obyvatel na cca 3500 obyvatel. Další zhušťování zástavby a navýšování počtu nových obyvatel bude mít negativní vliv na životní prostředí stávajících obyvatel Zelenče, včetně hluku, navýšení dopravy, světelného smogu. Proto žádáme o navrácení prostorového uspořádání tak, jak je navrženo v rozsahu platném územním plánu.

13. Pozemek č.p. 931 k.ú. Zeleněč

Chybně označen jako SV. Je veden jako orná půda. Žádáme o převedení do ploch AZ.

14. Na pozemku p.č. 165/89 k.ú. Zeleněč

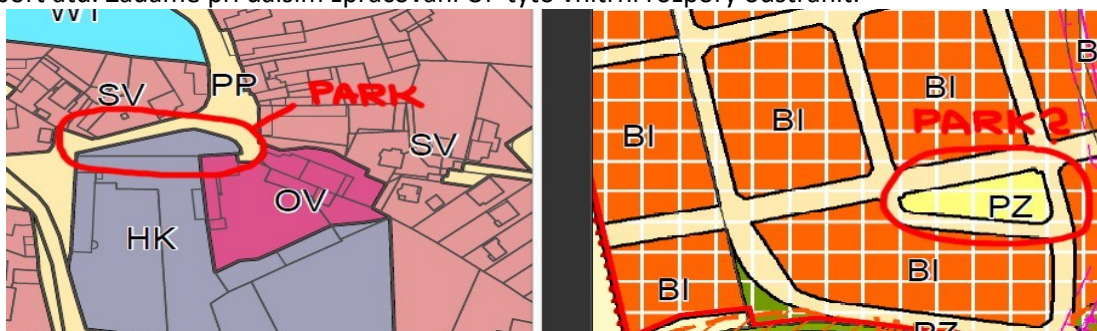
Na pozemku p.č. 165/89 k.ú. Zeleněč chybí označení přečerpávací stanice.

15. Pozemek p.č.193/2 k.ú. Mstětice

Pozemek p.č.193/2 k.ú. Mstě ce je označen jako BI. Vzhledem k plánovanému využití pro MŠ navrhujeme označení OV.

16. Vnitřní rozpor územního plánu

Ve výrokové/textové části návrhu územního plánu se píše o koridoru D5. V grafické části tento koridor není vyznačen. Nejblíže popisu je koridor D3. Dále se v územním plánu nacházejí plochy, které mají označení jiné, než popsané, plocha parku označená jako PZ, ale vymezená jako plocha pro sport atd. Žádáme při dalším zpracování ÚP tyto vnitřní rozpory odstranit.

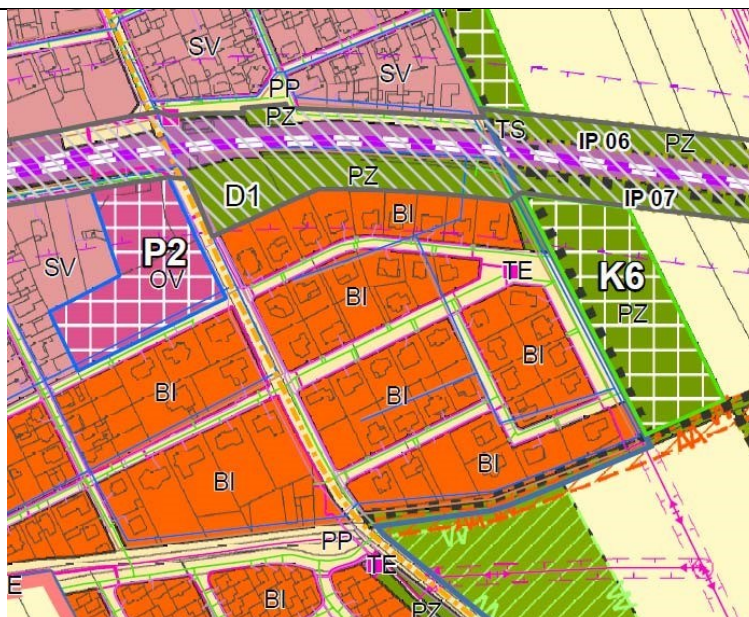


Odůvodnění: Rozdílné označení ploch v textové části a v grafické části může způsobit vnitřní rozpor územního plánu nezákonnost územního plánu.

1. Námitka pro návrhu územního plánu obce Zeleněč pro veřejné projednání

Jako spolumajitel pozemku č.p. 165/71 a 165/72 k.ú. Zeleněč vznáším námitku pro zakreslení vodovodu vedoucího přes pozemek náš i našich sousedů. Žádám o přepracování této části tak, aby bylo jasné, že našimi pozemky neprochází žádné vedení technické infrastruktury.

Odůvodnění: Zmatečné zakreslení technické infrastruktury v celé lokalitě B, může vést k mylné domněnce, že na pozemcích leží vedení veřejné infrastruktury a pozemky m mohou být znehodnoceny.



Vypořádání připomínky:

1. Připomínce se vyhovuje.
2. Připomínce se vyhovuje.
3. Připomínce se nevyhovuje.
4. Připomínce se vyhovuje.
5. Připomínce se nevyhovuje.
6. Připomínce se částečně vyhovuje.
7. Připomínce se nevyhovuje.
8. Připomínce se vyhovuje.
9. Připomínce se nevyhovuje.
10. Připomínce se vyhovuje.
11. Připomínce se vyhovuje.
12. Připomínce se vyhovuje.
13. Připomínce se vyhovuje.
14. Připomínce se nevyhovuje.
15. Připomínce se nevyhovuje.
16. Připomínce se vyhovuje.
17. Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vypořádání:

Ad. 1 Plochy přestavby P1 a P2 jsou vymezeny pro polyfunkční využití zahrnují bydlení, služby, občanské vybavení apod.

Ad. 2. S ohledem na plánovanou koncepci rozvoje obce byla vymezena plocha přestavby zahrnující požadované území.

Ad. 3. S ohledem na rozsah návrhu ÚSES není nutné jeho zpracování v samostatném výkresu. Hlavní výkres se dělí na samostatné výkresy pouze v případě zvýšení přehlednosti, a to zejména přehlednosti návrhu dopravní a technické infrastruktury. V případě obce Zeleneč není nutné takovéto dělení hlavního výkresu.

Ad.4. S ohledem na požadavek obce byla plocha vypuštěna.

Ad.5. Plocha byla s ohledem na požadavek obce rozšířena.

Ad. 6. Návrh etapizace a podmínky v ní obsažené byly předmětem dohody s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, a to včetně nastavení nutných procent zastavení a kolaudace. Oproti etapizaci nastavené v platné územně plánovací dokumentaci je přísnější, nicméně je nastavena i tak, aby stavebník mohl přecházet z jedné etapy do druhé kontinuálně, vždy při splnění podmínek zejména zajištění kapacit veřejné infrastruktury.

Nicméně podmínky etapizace byly zpřísněny a definovány jednoznačněji v souladu s požadavky obsaženými v připomínce. Nicméně se jedná pouze o takové úpravy, které by nebyly v rozporu s dohodnutou etapizací s dotčenými orgány.

Ad. 7. Požadavek na rozšíření ČOV by měl vzejít od obce, oprávněného investora nebo dotčeného orgánu. Takovýto požadavek nebyl uplatněn k zadání ani v rámci společného jednání.

Ad. 8. Existence stávajících bytových domů byla v textové části podpořena. Nicméně i nadále jejich nová realizace v obci Zeleneč vyloučena. Stavby chybně zařazené ploše OV byly vyčleněny do plochy SV.

Ad. 9. Plocha rezervy byla vymezena v místě, kdy byla historicky zpracována studie možnosti využití lokality pro bydlení. Vymezení územní rezervy je tak kompromisem mezi majiteli pozemků, kteří požadovali výstavbu v této lokalitě a v rámci pozemkových úprav umožnili realizaci zeleně na svých pozemcích a dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, který požadoval vypuštění této plochy.

Ad. 10. Požadované území bylo změněno na plochy sídelní zeleně.

Ad.11. V rámci nastavení podmínek prostorové regulace budou regulativy upraveny tak, aby vycházeli z již dříve nastavených v územně plánovací dokumentaci Mstětice. Pouze v rámci nově navrhovaného náměstí v ploše Z.8 byla ponechána možnost většího zahuštění.

Ad. 12. V rámci nastavení podmínek prostorové regulace budou regulativy upraveny tak, aby vycházeli z již dříve nastavených v územně plánovací dokumentaci Mstětice. Pouze v rámci nově navrhovaného náměstí v ploše Z.8 byla ponechána možnost většího zahuštění.

Ad.13. S ohledem na stávající faktické využití pozemku bylo navrženo jeho využití jako plochy zemědělské.

Ad. 14. S ohledem na podrobnost územního plánu nejsou přečerpávací stanice zakresleny. Ostatně ani v poskytnutých datech ÚAP nebyly přečerpávací stanice evidovány.

Ad. 15. Při návrhu ploch bylo vycházeno z urbanistické studie, platné územně plánovací dokumentace a požadavků investora spolu s minulým určeným zastupitelem. Navíc v ploše BI lze záměry MŠ realizovat, pokud souvisí s plochami BI.

Ad. 16. Požadavky na rozpornost byly v územním plánu opraveny.

Ad. 17. Vedení vodovodů byl převzata z oficiálních dat ÚAP, aniž by bylo do nich jakkoliv zasahováno. Poskytovatel dat ručí za jejich správnost. Nicméně s ohledem na skutečně prokazatelné chybné zakreslení byla trasa vodovodu upravena, a to v její skutečné stopě.

3. NÁMITKY UPLATNĚNÉ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

1	Ing. Karel Hrazdil
<u>Text námítky:</u> Jakožto spoluvlastník pozemků parc. č. 10/I, 11/I, 11/2, 12/2, 80/2, 83/1, 100/2, 101, 144, 168/1, 169/1, 198/2, 198/6, 198/10, 198/12, 198/18, 205, 248, 262 a parc. č. 282 v katastrálním území Mstětice, zapsaných na listu vlastnictví č. 867, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha — východ, tímto uplatňuji své námítky proti návrhu územního plánu Zeleneč, který byl veřejně projednán dne 6.12.2022 (dále též jen „územní plán“): I. V původní verzi územního plánu byla etapizace stavebního rozvoje podmíněna dosažením získání stavebních povolení pro 60 % území. Tato podmínka je nyní zcela svévolně a bez evaluace dopadů zpřísněna tak, že pro postup do další etapy musí být získáno 70 % stavebních povolení a z toho 50 % musí být zkolaudováno, Tato nová podmínka přitom reálně znemožňuje další rozvoj daného území. V této souvislosti podotýkám, že jsme spolu s ostatními spoluvlastníky, v dobré víře a v souladu s tehdejší verzí územního plánu, uzavřeli s developerem Nový Zeleneč a.s. kupní smlouvu, jejímž předmětem byl prodej pozemků parc. č. 190/8, 270 a 272. V současné době díky navrženým změnám v etapizaci reálně hrozí, že developer odstoupí od části kupní smlouvy, čímž nám vznikne kumulovaná škoda ve výši 70 mil. Kč. Požaduji proto upravit územní plán tak, aby původní podmínka etapizace zůstala zachována. II. Územní plán nijak neřeší napojení „staré části“ Mstětic na novou technickou infrastrukturu (čistírna odpadních vod, vodovod, plyn atd.). Toto opomenutí má přímý dopad na výše uvedené pozemky, které mám ve spoluvlastnictví. Vzniklá nejistota mi brání ve správě mých nemovitostí jejich údržbě a dalším nakládání s nimi. Požaduji proto upravit územní plán tak, že bude napojení tzv. staré části Mstětic na novou technickou infrastrukturu do něj doplněno. Zároveň požaduji toto napojení doplnit jako prvek etapizace, aby napojení obce bylo vázáno na postup stavebního rozvoje jeho území.	
<u>Rozhodnutí o námítce:</u> Námítce se nevyhovuje.	
<u>Odůvodnění rozhodnutí:</u> Co se týká navržených regulativů, resp. podmínek etapizace vázané na určitou zastavěnost a nutnost kolaudace v předchozí etapě, tato vyplynula z požadavku dotčeného orgánu. Dotčený orgán hájící veřejný zájem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, zde Krajský úřad Středočeského kraje uplatnil mj. k plochám určených pro výstavby Z4, Z7 a Z8 po společném jednání nesouhlasné stanovisko. V rámci dohodovacího jednání byl z jeho strany vysloven souhlas vázaný na převedení plochy Z4 do územní rezervy a nastavení poměrně přísné regulace přecházení z jedné etapy do druhé. Nastavení procent tedy vyplynulo přímo od dotčeného orgánu, tedy Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstva životního prostředí.	

Co se týká řešení technické infrastruktury ve stávající zástavbě, územní plán umožňuje jak stávající řešení, tak i budoucí napojení zástavby na nově realizované sítě technické infrastruktury. Majitelům staveb a pozemků je tak dána poměrně velká možnost řešení technické infrastruktury.

2

PRAŽSKÁ PLYNÁRENSKÁ

Mgr. Jindřich Zenger vedoucí odboru správy distribuční soustavy

Text námitky:

Ke stupni veřejného projednání návrhu ÚP Zeleneč Vám dodatečně sdělujeme, že z hlediska koncepce a rozsahu plynofikace a podmínek pro respektování plynárenských zařízení naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., zůstává v platnosti naše předchozí vyjádření, zasílané Vám pro fázi společného jednání pod zn. 2021/OSDS/06127 ze dne 2.11.2021 (viz příloha).

Současně dochází k redukci původně plánované zastavitelnosti, v území Zelenče se plochy, navazující jižně a západně na stávající zástavbu a na ulice Kopretinová, V Jezerech, U Lesoparku, Konvalinková, Jitrocelová, v původním návrhu ÚP (2021) označené jako Z4 (pro individuální bydlení – RD a zčásti pro místní občanskou vybavenost), přesouvají zatím (do splnění dalších předpokladů) do územní rezervy (R1).

V části Mstětice zůstávají rozsah a funkční využití hlavních rozvojových ploch (Z7, Z8 - „Nová Zeleneč“) a s investorem dohodnutá koncepce jejich plynofikace (uzavřením příslušného smluvního vztahu s naší společností) nezměněny oproti předchozí verzi ÚP pro společné jednání, průběžně pokračuje projektová příprava ohledně dopravní obslužnosti a dalších inženýrských sítí v daném území.

pozn.: náš požadavek z předchozího vyjádření k ÚP z 2.11.2021 ohledně upřesnění popisu plánované plynofikace v textu ÚP v kapitole 4.3.4 Koncepce zásobování plynem u části týkající se lokality Mstětice byl již v současném návrhu ÚP v zásadě zohledněn, obdobně je však třeba upravit i popis zásobování plynem v kapitole 2.2.2 Širší vztahy technické infrastruktury, jak jsme předešle také uváděli.

V případě, že tento stupeň projednávání návrhu ÚP Zeleneč nebude ukončen o dvou let od zaslání našeho stanoviska, požadujeme na zadavateli/pořizovateli, aby si od naší společnosti vyžádal stanovisko nové (aktuální).

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Do testové části, kapitoly 2.2.2 byl doplněn požadovaný text.

3

Jitka Rypáčková

Text námitky:

Vážený pane starosto,

ze stručného rozhovoru s Vámi týkajícího se základní orientace v Návrhu územního plánu (dále jen návrh plánu) jsem vyrozuměla, že mnou vlastněná parcela č. 899 o výměře 7481 m² je zařazena do kategorie „zeleň“ a vy sám jste mi potvrdil, že na tomto pozemku, ani výhledově, nesmí být realizována žádná zástavba rodinnými domky. S tímto zařazením nesouhlasím. Mám 5 dospělých, dosud studujících vnoučat, z toho 4 jsou přímo ze Zelenče, kde žijí i jejich rodiče a dosud i já.

Kdokoliv z nich, v případě zájmu o stavbu rodinného domu, by musel pozemek kupovat, což považuji za absurdní. Dále tento pozemek kopíruje současnou zástavbu na druhé straně části obce (část Obora) a nijak nevyčívá mimo její hranice. Není mi jasné, co je myšleno jako „zeleň“ a jakými právními kroky budu donucena s tímto rozhodnutím souhlasit. Jsem vlastníkem tohoto pozemku a je mou povinností platit z něj daň z nemovitých věcí, což dosud řádně činím. Pozemek je udržován v nezapleveleném stavu a je řádně obhospodařován, jak mi to ukládá zákon.

Na hranice tohoto pozemku přímo ústí několik ulic z tiché části obce, a tudíž i náklady na inženýrské sítě budou pro stavebníka minimální a dopravně je snadno dostupný, aniž by sousedy výhledově domky nějak rušily. Pozemek je v pochůzkové vzdálenosti několika minut od nádraží, autobusové zastávky, Pošty a budoucí školky. Dopravně nezatíženými ulicemi se z něj dá v klidu dojít do současné školky, do školy a případně i k rodině.

Velmi mně zarazilo, že návrh plánu o tak velké rozloze nebyl konzultován nejprve s majiteli pozemků zařazených v něm k různému využití, včetně k výstavbě soukromých rodinných domů, což není veřejný zájem. Obzvláště, když se jedná pravděpodobně i o řadovou výstavbu, která může přetínat i několik pozemků s různými majiteli, a tudíž i s různými představami o jejich využití. To jsem se pokusila vyčíst z veřejně přístupné části návrhu plánu na internetu. Je pro mě nepochopitelný. V nákresech nejsou uvedeny orientačně světové strany, ani hlavní orientační body, např. trať, nejbližší hlavní ulice nebo místní název lokality. V příloze zasílám výpis z katastru nemovitostí, který obsahuje výčet mnou a mou rodinou vlastněných pozemků. Prosím o sdělení, jak jsou v návrhu plánu zahrnuti a k jakému účelu je uvažováno o jejich využití.

Na závěr mi to nedá, abych nepodotkla, že mně moc mrzí, že z naší vesnice se stává ubytovna na plocho.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Pozemek v minulosti jako tomu bylo např. u plochy Z4, nyní R1 nebyl prověřen žádnou studií s možností využití pro výstavbu. V současné době je na tomto pozemku navržen zelený prstenec okolo sídla Zeleneč, tj. pás určený pro výsadbu zeleně a realizaci pěších propojení. Tento pás by měl vytvořit přechod zástavby do krajiny, vytvořit přirozenou clonu zástavby od ploch zemědělsky využívaných a vytvořit možnosti pro relaxaci obyvatel obce Zeleneč.

V sídle Zeleneč není navrhována žádná nová zastavitelná plocha pro výstavbu, vyjma plochy Z3, která jen dotváří již realizovanou zástavbu.

Co se týká projednání územního plánu, tento byl projednán v souladu se stavebním zákonem a správním řádem. Nad rámec toho byla veřejnost přizvána i ke společnému jednání a taktéž v samotném úvodu zpracování zadání se kromě vyjádření k zadání mohla veřejnost vyjádřit i k samotné tvorbě koncepce rozvoje obce.

4

Lukáš Antoš

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k budoucímu umístění staveb na ploše definované v návrhu územního plánu Z2-OV (plochy občanského vybavení - veřejné), nesouhlasím s šíří plochy PZ (plochy veřejných prostranství — vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně) v pásu šířky p.p.č.857 a žádám o rozšíření šíře této plochy na míru obvyklou všude jinde v Zelenči, tj. minimálně 20m na úkor plochy Z2-OV.

Dále nesouhlasím s definováním plochy Z2-OV bez prostorových regulativů. Požaduji zpracovat do územního plánu regulační omezení této plochy — konkrétně výškové omezení na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.

Dále požaduji definovat v regulativech plochy Z2-OV dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III. třídy č. 10162 Zeleneč — Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

Předmětná plocha Z2-OV podle návrhu územního plánu umožňuje umísťovat stavby bez jakékoliv regulace a je zde plánována propojka pro pěší v trase sever jih (viz předmětný návrh územního plánu, strana 40-41), proto je požadavek na rozšíření pásu PZ na šíři 20m v současné době jediná možnost jak do budoucna ovlivnit a pokud možno nezhoršit a zachovat stávající kvalitu bydlení v rodinných domech v této části! Zelenče vlivem zejména:

- 1) Omezení soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV
- 2) Nárustu dopravy související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV
- 3) Nárustu hlukové zátěže související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV

Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu počítá s komunikací pro pěší v dotčené části, považuji mnou požadovanou šířku rozšíření plochy PZ na 20m jako minimální.

Námítka a požadavek na zahrnutí regulace výšky při umísťování staveb na pozemku Z2-OV vychází z výšek staveb v okolí tohoto pozemku.

Námítka a požadavek na napojení plochy Z2-OV na silnici č. III/10162 pouze v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka vychází s logického a přehledného dopravního napojení v místě stávající křižovatky.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

RI) č.p. 418, p.p.č. 348/3 — vlastník Kateřina Antošová nar. 14.9.1982 a Lukáš Antoš nar. 28.6.1983.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká rozšíření pásu zeleně, tento není v ploše Z2 vymezován záměrně. Důvodem je umožnění hledání optimálního řešení v ploše Z2, kdy budou známy konkrétní záměry, resp. jejich umístění a požadavky na kapacitu jednotlivých staveb. V případě vyřešení celé plochy Z2 koncepčně, je možné v této ploše umístit i pás zeleně spojující severní a jižní okraj plochy Z2. Tento pás tak může být situován při východním okraji, může procházet středem plochy nebo může být umístěn i v souladu se zněním námítky.

Co se týká požadavků na stanovení podmínek prostorového uspořádání, k tomuto uvádíme, že výška, minimální podíl zeleně a velikost stavebních pozemků není definován z následujících důvodů:

Stavby občanské vybavenosti, resp. nároky na objemové nebo výškové uspořádání jsou dány funkcí stavby. Zcela jiné nároky na výškové uspořádání jsou pro tělocvičny než např. pro stavby spojené s administrativou. Stejně tak objemové řešení školy je jiné než např. sběrného dvora. Z tohoto důvodu nebyly tyto regulativy definovány. To samé se týká i na stanovení minimální velikost stavebních pozemků. V případě staveb občanské vybavenosti se ve většině případů jedná o areálové stavby, kde definovat velikost stavebních pozemků je zcela nadbytečná, neboť stavební pozemek pro školu s hřištěm a tělocvičnou bude zcela jiný než stavební pozemek např. pro stavby pro zdravotnické zařízení.

Co se týká požadavku na specifikaci dopravního napojení, to vždy s ohledem na příslušné normy musí být do kapacitně odpovídajících komunikací. Není tedy nutné s ohledem na situování plochy Z2 při silnici II. třídy uvádět, že napojení bude do této komunikace.

5

Kateřina Antošová

Text námítky:

Text námítky (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k budoucímu umísťování staveb na ploše definované v návrhu územního plánu Z2-OV (plochy občanského vybavení - veřejné), nesouhlasím s šíří plochy PZ (plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně) v pásu šířky p.p.č.857 a žádám o rozšíření šíře této plochy na míru obvyklou všude jinde v Zelenči, tj. minimálně 20m na úkor plochy Z2-OV.

Dále nesouhlasím s definováním plochy Z2-OV bez prostorových regulativů. Požaduji zpracovat do územního plánu regulační omezení této plochy – konkrétně výškové omezení na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.

Dále požaduji definovat v regulativech plochy Z2-OV dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III. třídy č. 10162 Zeleneč – Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

Předmětná plocha Z2-OV podle návrhu územního plánu umožňuje umísťovat stavby bez jakékoliv regulace a je zde plánována propojka pro pěší v trase sever jih (viz předmětný návrh územního plánu, strana 40-41), proto je požadavek na rozšíření pásu PZ na šíři 20m v současné době jediná možnost jak do budoucna ovlivnit a pokud možno nezhoršit a zachovat stávající kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zelenče vlivem zejména:

- 1) Omezení soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV
- 2) Nárustu dopravy související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV
- 3) Nárustu hlukové zátěže související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV

Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu počítá s komunikací pro pěší v dotčené části, považuji mnou požadovanou šířku rozšíření plochy PZ na 20m jako minimální.

Námítka a požadavek na zahrnutí regulace výšky při umísťování staveb na pozemku Z2-OV vychází z výšek staveb v okolí tohoto pozemku.

Námítka a požadavek na napojení plochy Z2-OV na silnici č. III/10162 pouze v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka vychází s logického a přehledného dopravního napojení v místě stávající křižovatky.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

RD č.p. 418, p.p.č. 348/3 — vlastníci Kateřina Antošová nar. 14.9.1982 a Lukáš Antoš nar. 28.6.1983.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká rozšíření pásu zeleně, tento není v ploše Z2 vymezován záměrně. Důvodem je umožnění hledání optimálního řešení v ploše Z2, kdy budou známy konkrétní záměry, resp. jejich umístění a požadavky na kapacitu jednotlivých staveb. V případě vyřešení celé plochy Z2 koncepčně, je možné v této ploše umístit i pás zeleně spojující severní a jižní okraj plochy Z2. Tento pás tak může být

situován při východním okraji, může procházet středem plochy nebo může být umístěn i v souladu se zněním námítky.

Co se týká požadavků na stanovení podmínek prostorového uspořádání, k tomuto uvádíme, že výška, minimální podíl zeleně a velikost stavebních pozemků není definován z následujících důvodů:

Stavby občanské vybavenosti, resp. nároky na objemové nebo výškové uspořádání jsou dány funkcí stavby. Zcela jiné nároky na výškové uspořádání jsou pro tělocvičny než např. pro stavby spojené s administrativou. Stejně tak objemové řešení školy je jiné než např. sběrného dvora. Z tohoto důvodu nebyly tyto regulativy definovány. To samé se týká i na stanovení minimální velikost stavebních pozemků. V případě staveb občanské vybavenosti se ve většině případů jedná o areálové stavby, kde definovat velikost stavebních pozemků je zcela nadbytečná, neboť stavební pozemek pro školu s hřištěm a tělocvičnou bude zcela jiný než stavební pozemek např. pro stavby pro zdravotnické zařízení.

Co se týká požadavku na specifikaci dopravního napojení, to vždy s ohledem na příslušné normy musí být do kapacitně odpovídajících komunikací. Není tedy nutné s ohledem na situování plochy Z2 při silnici II. třídy uvádět, že napojení bude do této komunikace.

6

Ivana a Petr Bachtíkovi

Text námítky:

Text námítky (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

Změna způsobu využití dotčeného pozemku

V návrhu územního plánu obce z roku 2021 byl můj pozemek č. 994 součástí zastavitelné plochy Z4 Jako spolumajitel dotčeného pozemku podávám námítku na změnu účelu území z původně navržené zastavitelné plochy na plochy zemědělské v rámci stavební rezervy, nově R1. Navrhuji ponechat pozemky č. 995, 971/1, 988, 994 a 979 jako zastavitelné plochy - plochy bydlení - individuální (Z4) a zbylé území pozemky č. 893, 1018, 1046, 1049, 987 ponechat jako zemědělské plochy v rámci stavební rezervy (R1)

Odůvodnění (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

1. Společně s ostatními majiteli v dané lokalitě jsme s obcí dlouhodobě o dalším jejím rozvoji jednali. V rámci těchto jednání nás obec požádala o souhlas změny účelu využití pozemku č. 967 na zeleň s ústním závazkem obce danou oblast při přípravě územního plánu zahrnout do zastavitelné plochy. Cílem bylo vytvoření ucelené obce ohraničené zelení. Se změnou využití pozemků jsem v zájmu dalšího rozvoje obce a dosažením kvalitnějšího prostředí souhlasili.

2. Uvědomujeme si, že případnou výstavbu na uvedeném území je vhodné rozfázovat. Proto navrhuje rozdělání na menší část, která neprostředně navazuje ze dvou stran na obec, a tuto aktuálně začlenit do zastavitelné plochy, zbytek území zatím ponechat jako stavební rezervu s možností budoucího využití.

3. Navrhuji toto území Z4 plánovat jako plochy bydlení — individuální, nikoli výstavbu řadových domů, což je dalším kompromisním návrhem, který nejméně zatíží dané území a umožní rodinám v Zelenči získání větších stavebních pozemků. S takovou možností aktuální návrh územního plánu vůbec nepočítá.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ);792781

číslo Pozemku: 994, 967

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Vyřazení zastavitelné plochy Z4 požadoval dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Jako součást dohody byla ponechána možnost této zastavitelné plochy alespoň v územní rezervě a pro tuto rezervu byly stanoveny i další podmínky pro její možné budoucí zařazení do zastavitelné plochy. Důvodem, proč byla tato plocha ponechána v územní rezervě a jiné plochy jako plochy zastavitelné je ten, že v této ploše na rozdíl od jiných neprobíhají žádné územní nebo stavební řízení.

Co se týká uvedených podmínek pro možné převedení z územní rezervy do návrhu, resp. zastavitelné plochy, stanovení podmínek je vyžadováno stavebním zákonem, konkrétně § 23b.

Podmínka využitelnosti ploch Z7 a Z8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.

Co se týká prokázání veřejného zájmu, tento požadavek reaguje pouze na skutečnost, zda i v budoucnu bude existovat zájem na dalším rozvoji obce a tento zájem bude převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, který bude převodem rezervy do zastavitelné plochy zabírán.

Co se týká napojení na dopravní infrastrukturu, tento požadavek souvisí s tím, aby automobilová doprava generovaná budoucí výstavbou nezatěžovala centrum obce a aby byla odvedena na kapacitní komunikace mimo zastavěné území obce Zeleneč. S tímto souvisí i dopravní záměry vymezené v územním plánu Zeleneč a taktéž záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

7

Ing. Michael Bartoš

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k budoucímu umístování staveb na ploše definované v návrhu územního plánu Z2-OV (plochy občanského vybavení - veřejné), nesouhlasím s šíří plochy PZ (plochy veřejných prostranství — vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně) v pásu šířky p.p.č.857 a žádám o rozšíření šíře této plochy na míru obvyklou všude jinde v Zelenči, tj. minimálně 20m na úkor plochy Z2-OV.

Dále nesouhlasím s definováním plochy Z2-OV bez prostorových regulativů. Požaduji zapracovat do územního plánu regulační omezení této plochy — konkrétně výškové omezení na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.

Dále požaduji definovat v regulativech plochy Z2-OV dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III.třídy č. 10162 Zeleneč — Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Předmětná plocha Z2-OV podle návrhu územního plánu umožňuje umístovat stavby bez jakékoliv regulace a je zde plánována propojka pro pěší v trase sever jih (viz předmětný návrh územního plánu, strana 40-41), proto je požadavek na rozšíření pásu PZ na šíři 20m v současné době jediná možnost jak do budoucna ovlivnit a pokud možno nezhoršit a zachovat stávající kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zelenče vlivem zejména:

- 1) Omezení soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV

- 2) Nárustu dopravy související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV
3) Nárustu hlukové zátěže související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV

Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu počítá s komunikací pro pěší v dotčené části, považuji mnou požadovanou šířku rozšíření plochy PZ na 20m jako minimální.

Námítka a požadavek na zahrnutí regulace výšky při umísťování staveb na pozemku Z2-OV vychází z výšek staveb v okolí tohoto pozemku.

Námítka a požadavek na napojení plochy Z2-OV na silnici č. III/10162 pouze v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka vychází s logického a přehledného dopravního napojení v místě stávající křižovatky.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

RD č.p. 764, p.p.č. 347/20 — vlastník Ing. Michael Bartoš nar. 18.5.1974

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká rozšíření pásu zeleně, tento není v ploše Z2 vymezován záměrně. Důvodem je umožnění hledání optimálního řešení v ploše Z2, kdy budou známy konkrétní záměry, resp. jejich umístění a požadavky na kapacitu jednotlivých staveb. V případě vyřešení celé plochy Z2 koncepčně, je možné v této ploše umístit i pás zeleně spojující severní a jižní okraj plochy Z2. Tento pás tak může být situován při východním okraji, může procházet středem plochy nebo může být umístěn i v souladu se zněním námítky.

Co se týká požadavků na stanovení podmínek prostorového uspořádání, k tomuto uvádíme, že výška, minimální podíl zeleně a velikost stavebních pozemků není definován z následujících důvodů:

Stavby občanské vybavenosti, resp. nároky na objemové nebo výškové uspořádání jsou dány funkcí stavby. Zcela jiné nároky na výškové uspořádání jsou pro tělocvičny než např. pro stavby spojené s administrativou. Stejně tak objemové řešení školy je jiné než např. sběrného dvora. Z tohoto důvodu nebyly tyto regulativy definovány. To samé se týká i na stanovení minimální velikost stavebních pozemků. V případě staveb občanské vybavenosti se ve většině případů jedná o areálové stavby, kde definovat velikost stavebních pozemků je zcela nadbytečná, neboť stavební pozemek pro školu s hřištěm a tělocvičnou bude zcela jiný než stavební pozemek např. pro stavby pro zdravotnické zařízení.

Co se týká požadavku na specifikaci dopravního napojení, to vždy s ohledem na příslušné normy musí být do kapacitně odpovídajících komunikací. Není tedy nutné s ohledem na situování plochy Z2 při silnici II. třídy uvádět, že napojení bude do této komunikace.

8

Hana Bendová

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k budoucímu umísťování staveb na ploše definované v návrhu územního plánu Z2-OV (plochy občanského vybavení - veřejné), nesouhlasím s šíří plochy PZ (plochy veřejných prostranství — vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně) v pásu šířky p.p.č.857 a žádám o rozšíření šíře této plochy na míru obvyklou všude jinde v Zelenči, tj. minimálně 20m na úkor plochy Z2-OV.

Dále nesouhlasím s definováním plochy Z2-OV bez prostorových regulativů. Požaduji zpracovat do územního plánu regulační omezení této plochy — konkrétně výškové omezení na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.

Dále požaduji definovat v regulativech plochy Z2-OV dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III. třídy č. 10162 Zeleneč — Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Předmětná plocha Z2-OV podle návrhu územního plánu umožňuje umísťovat stavby bez jakékoliv regulace a je zde plánována propojka pro pěší v trase sever jih (viz předmětný návrh územního plánu, strana 40-41), proto je požadavek na rozšíření pásu PZ na šíři 20m v současné době jediná možnost jak do budoucna ovlivnit a pokud možno nezhoršit a zachovat stávající kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zelenče vlivem zejména :

- 1) Omezení soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV
- 2) Nárustu dopravy související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV
- 3) Nárustu hlukové zátěže související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV

Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu počítá s komunikací pro pěší v dotčené části, považuji mnou požadovanou šířku rozšíření plochy PZ na 20m jako minimální.

Námítka a požadavek na zahrnutí regulace výšky při umísťování staveb na pozemku Z2-OV vychází z výšek staveb v okolí tohoto pozemku.

Námítka a požadavek na napojení plochy Z2-OV na silnici č. III/10162 pouze v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka vychází s logického a přehledného dopravního napojení v místě stávající křižovatky.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

RD č.p. 477, p.p.č. 347/15 — většinový vlastník Hana Bendová nar. 10.I.1 980.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká rozšíření pásu zeleně, tento není v ploše Z2 vymezován záměrně. Důvodem je umožnění hledání optimálního řešení v ploše Z2, kdy budou známy konkrétní záměry, resp. jejich umístění a požadavky na kapacitu jednotlivých staveb. V případě vyřešení celé plochy Z2 koncepčně, je možné v této ploše umístit i pás zeleně spojující severní a jižní okraj plochy Z2. Tento pás tak může být situován při východním okraji, může procházet středem plochy nebo může být umístěn i v souladu se zněním námítky.

Co se týká požadavků na stanovení podmínek prostorového uspořádání, k tomuto uvádíme, že výška, minimální podíl zeleně a velikost stavebních pozemků není definován z následujících důvodů:

Stavby občanské vybavenosti, resp. nároky na objemové nebo výškové uspořádání jsou dány funkcí stavby. Zcela jiné nároky na výškové uspořádání jsou pro tělocvičny než např. pro stavby spojené s administrativou. Stejně tak objemové řešení školy je jiné než např. sběrného dvora. Z tohoto důvodu nebyly tyto regulativy definovány. To samé se týká i na stanovení minimální velikost stavebních pozemků. V případě staveb občanské vybavenosti se ve většině případů jedná o areálové stavby, kde definovat velikost stavebních pozemků je zcela nadbytečná, neboť stavební pozemek pro školu s hřištěm a tělocvičnou bude zcela jiný než stavební pozemek např. pro stavby pro zdravotnické zařízení.

Co se týká požadavku na specifikaci dopravního napojení, to vždy s ohledem na příslušné normy musí být do kapacitně odpovídajících komunikací. Není tedy nutné s ohledem na situování plochy Z2 při silnici II. třídy uvádět, že napojení bude do této komunikace.

9

Bernardy Jan

Text námítky:

Text námítky (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k budoucímu umísťování staveb na ploše definované v návrhu územního plánu Z2-OV (plochy občanského vybavení - veřejné), nesouhlasím s šíří plochy PZ (plochy veřejných prostranství --- vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně) v pásu šířky p.p.č.857 a žádám o rozšíření šíře této plochy na míru obvyklou všude jinde v Zelenči, tj. minimálně 20m na úkor plochy Z2-OV

Dále nesouhlasím s definováním plochy Z2-OV bez prostorových regulativů. Požaduji zapracovat do územního plánu regulační omezení této plochy konkrétně výškové omezení na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.

Dále požaduji definovat v regulativech plochy Z2-OV dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III. třídy č. 10162 Zeleneč Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

Předmětná plocha Z2-OV podle návrhu územního plánu umožňuje umísťovat stavby bez jakékoliv regulace a je zde plánována propojka pro pěší v trase sever jih (viz předmětný návrh územního plánu, strana 40-41), proto je požadavek na rozšíření pásu PZ na šíři 20m v současné době jediná možnost jak do budoucna ovlivnit a pokud možno nezhoršit a zachovat stávající kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zelenče vlivem zejména:

- 1) Omezení soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV
- 2) Nárustu dopravy související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV
- 3) Nárustu hlukové zátěže související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV

Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu počítá s komunikací pro pěší v dotčené části, považuji mnou požadovanou šířku rozšíření plochy PZ na 20m jako minimální.

Námítka a požadavek na zahrnutí regulace výšky při umísťování staveb na pozemku Z2-OV vychází z výšek staveb v okolí tohoto pozemku.

Námítka a požadavek na napojení plochy Z2-OV na silnici č. III/10162 pouze v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka vychází s logického a přehledného dopravního napojení v místě stávající křižovatky.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

RD č.p. 466, p.p.č. 347/16 — vlastník Jan Bernardy nar. 14.9.1980

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká rozšíření pásu zeleně, tento není v ploše Z2 vymezován záměrně. Důvodem je umožnění hledání optimálního řešení v ploše Z2, kdy budou známy konkrétní záměry, resp. jejich umístění a požadavky na kapacitu jednotlivých staveb. V případě vyřešení celé plochy Z2 koncepčně, je možné v této ploše umístit i pás zeleně spojující severní a jižní okraj plochy Z2. Tento pás tak může být

situován při východním okraji, může procházet středem plochy nebo může být umístěn i v souladu se zněním námítky.

Co se týká požadavků na stanovení podmínek prostorového uspořádání, k tomuto uvádíme, že výška, minimální podíl zeleně a velikost stavebních pozemků není definován z následujících důvodů:

Stavby občanské vybavenosti, resp. nároky na objemové nebo výškové uspořádání jsou dány funkcí stavby. Zcela jiné nároky na výškové uspořádání jsou pro tělocvičny než např. pro stavby spojené s administrativou. Stejně tak objemové řešení školy je jiné než např. sběrného dvora. Z tohoto důvodu nebyly tyto regulativy definovány. To samé se týká i na stanovení minimální velikost stavebních pozemků. V případě staveb občanské vybavenosti se ve většině případů jedná o areálové stavby, kde definovat velikost stavebních pozemků je zcela nadbytečná, neboť stavební pozemek pro školu s hřištěm a tělocvičnou bude zcela jiný než stavební pozemek např. pro stavby pro zdravotnické zařízení.

Co se týká požadavku na specifikaci dopravního napojení, to vždy s ohledem na příslušné normy musí být do kapacitně odpovídajících komunikací. Není tedy nutné s ohledem na situování plochy Z2 při silnici II. třídy uvádět, že napojení bude do této komunikace.

10

Bernardy Václav

Text námítky:

Text námítky (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k budoucímu umístování staveb na ploše definované v návrhu územního plánu Z2-OV (plochy občanského vybavení - veřejné), nesouhlasím s šíří plochy PZ (plochy veřejných prostranství vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně) v pásu šířky p.p.č.857 a žádám o rozšíření šíře této plochy na míru obvyklou všude jinde v Zelenči, tj. minimálně 20m na úkor plochy Z2-OV.

Dále nesouhlasím s definováním plochy Z2-OV bez prostorových regulativů. Požaduji zapracovat do územního plánu regulační omezení této plochy konkrétně výškové omezení na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.

Dále požaduji definovat v regulativech plochy Z2-OV dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III. třídy č. 10162 Zeleneč — Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

Předmětná plocha Z2-OV podle návrhu územního plánu umožňuje umístovat stavby bez jakékoliv regulace a je zde plánována propojka pro pěší v trase sever jih (viz předmětný návrh územního plánu, strana 40-41), proto je požadavek na rozšíření pásu PZ na šíři 20m v současné době jediná možnost jak do budoucna ovlivnit a pokud možno nezhoršit a zachovat stávající kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zelenče vlivem zejména

- 1) Omezení soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV
- 2) Nárustu dopravy související s možností umístovat stavby v území s funkčním využitím OV
- 3) Nárustu hlukové zátěže související s možností umístovat stavby v území s funkčním využitím OV

Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu počítá s komunikací pro pěší v dotčené části, považuji mnou požadovanou šířku rozšíření plochy PZ na 20m jako minimální.

Námítka a požadavek na zahrnutí regulace výšky při umístování staveb na pozemku Z2-OV vychází z výšek staveb v okolí tohoto pozemku.

Námítka a požadavek na napojení plochy Z2-OV na silnici č. III/10162 pouze v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka vychází s logického a přehledného dopravního napojení v místě stávající křižovatky.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

RD č.p. 466, p.p.č. 347/16 —vlastník Václav Bernardy nar. 17.I.1973

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká rozšíření pásu zeleně, tento není v ploše Z2 vymezován záměrně. Důvodem je umožnění hledání optimálního řešení v ploše Z2, kdy budou známy konkrétní záměry, resp. jejich umístění a požadavky na kapacitu jednotlivých staveb. V případě vyřešení celé plochy Z2 koncepčně, je možné v této ploše umístit i pás zeleně spojující severní a jižní okraj plochy Z2. Tento pás tak může být situován při východním okraji, může procházet středem plochy nebo může být umístěn i v souladu se zněním námítky.

Co se týká požadavků na stanovení podmínek prostorového uspořádání, k tomuto uvádíme, že výška, minimální podíl zeleně a velikost stavebních pozemků není definován z následujících důvodů:

Stavby občanské vybavenosti, resp. nároky na objemové nebo výškové uspořádání jsou dány funkcí stavby. Zcela jiné nároky na výškové uspořádání jsou pro tělocvičny než např. pro stavby spojené s administrativou. Stejně tak objemové řešení školy je jiné než např. sběrného dvora. Z tohoto důvodu nebyly tyto regulativy definovány. To samé se týká i na stanovení minimální velikost stavebních pozemků. V případě staveb občanské vybavenosti se ve většině případů jedná o areálové stavby, kde definovat velikost stavebních pozemků je zcela nadbytečná, neboť stavební pozemek pro školu s hřištěm a tělocvičnou bude zcela jiný než stavební pozemek např. pro stavby pro zdravotnické zařízení.

Co se týká požadavku na specifikaci dopravního napojení, to vždy s ohledem na příslušné normy musí být do kapacitně odpovídajících komunikací. Není tedy nutné s ohledem na situování plochy Z2 při silnici II. třídy uvádět, že napojení bude do této komunikace.

11

Ing. Martin Bílek, BBA

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Změna způsobu využití dotčeného pozemku

Podávám námitku k část zemědělské plochy v rámci stavební rezervy (R1). Konkrétně vypuštění podmínky uvedené na straně 179 textové části Územního plánu, tedy „možnosti prověření stavební rezervy za podmínky realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % v každé zastavitelné ploše Z7 a Z8, prokázání veřejného zájmu na další výstavbě v obci Zeleneč a napojení předmětné plochy na dálnici D10 a dálnici D11.“

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

1. Samotná změna a přezkoumání stavební rezervy, respektive její využití lze jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace. Tento standardní proces zajišťuje nutnost přezkoumání situace v obci.
2. V obci máme zkušenost s neúspěšnou realizací výstavby v určité lokalitě, kdy jsme následně umožnili rozvoj v jiných lokalitách obce. Nepovažuji za žádoucí svazovat rozvoj jiné části obce na případnou úspěšnou realizaci aktuálního investičního záměru v části Mstětice.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ)+ 792781

Číslo Pozemku: 988, 989

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Vyřazení zastavitelné plochy Z4 požadoval dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Jako součást dohody byla ponechána možnost této zastavitelné plochy alespoň v územní rezervě a pro tuto rezervu byly stanoveny i další podmínky pro její možné budoucí zařazení do zastavitelné plochy. Důvodem, proč byla tato plocha ponechána v územní rezervě a jiné plochy jako plochy zastavitelné je ten, že v této ploše na rozdíl od jiných neprobíhají žádné územní nebo stavební řízení.

Co se týká uvedených podmínek pro možné převedení z územní rezervy do návrhu, resp. zastavitelné plochy, stanovení podmínek je vyžadováno stavebním zákonem, konkrétně § 23b.

Podmínka využitelnosti ploch Z7 a Z8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.

Co se týká prokázání veřejného zájmu, tento požadavek reaguje pouze na skutečnost, zda i v budoucnu bude existovat zájem na dalším rozvoji obce a tento zájem bude převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, který bude převodem rezervy do zastavitelné plochy zabírán.

Co se týká napojení na dopravní infrastrukturu, tento požadavek souvisí s tím, aby automobilová doprava generovaná budoucí výstavbou nezatěžovala centrum obce a aby byla odvedena na kapacitní komunikace mimo zastavěné území obce Zeleneč. S tímto souvisí i dopravní záměry vymezené v územním plánu Zeleneč a taktéž záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

12

Ing. Martin Bílek, BBA

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Změna způsobu využití dotčeného pozemku

V původním návrhu územního plánu obce, který byl zveřejněn koncem roku, byl můj pozemek č. 988 součástí zastavitelné plochy Z4. Jako majitel dotčeného pozemku podávám námitku na změnu účelu území z původně navržené zastavitelné plochy na plochy zemědělské v rámci stavební rezervy, nově RI. Vzhledem ke vzniklé vzájemné diskusi ohledně uvedeného území, navrhuji, abychom území RI rozdělili do několika etap. V rámci aktuálního návrhu územního plánu navrhuji ponechat pozemky č. 995, 971/1, 988, 994 a 979 jako zastavitelné plochy — plochy bydlení — individuální (Z4) a zbylé území pozemky č. 893, 101 8, 1 046, 1049, 987 ponechat jako zemědělské plochy v rámci stavební rezervy (R1).

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

1. Dlouhodobě s obcí spolupracujeme na kvalitním a udržitelném rozvoji. Již při plánování nové výstavby v oblasti Kapličky před více než 15 lety s majiteli pozemků oblasti R1 obec jednala o dalším

rozvoji, což je patrné z původních studií zastavitelnosti daného území, které byly i veřejně známé všem obyvatelům obce. V té době mě obec požádala o souhlas změny účelu využití pozemku č. 989 na zeleň s ústním závazkem obce danou oblast při přípravě územního plánu zahrnout do zastavitelné plochy. Cílem bylo vytvoření ucelené obce ohraničené zelení. Se změnou využití pozemků jsem v zájmu dalšího rozvoje obce a dosažením kvalitnějšího prostředí souhlasil. Tedy konkrétně jsem nechal pro veřejnou zeleň vyčlenit 765m² vlastního pozemku.

2. Uvědomuji si, že případná výstavba na uvedeném území je zátěží převážně pro obyvatele řadových domů v oblasti Kapličky. Proto jsem navrhl najít kompromisní řešení, které by vzalo v potaz výše uvedené, tedy další možný rozvoj obce a obyvatele daného území. Rozdělení území dle mého návrhu by v případě následného využití mělo pouze limitovaný dopad na dané území. Začlenění pozemků do zastavitelného území samozřejmě neznamená jeho okamžitého zastavění.

3. Navrhuji toto území Z4 plánovat jako plochy bydlení — individuální, nikoli výstavbu řadových domů. Jednal jsme s mnoha lidmi v rámci obce a převážně v řadové výstavbě. V mnoha případech jim je aktuální řadová výstavba malá a rádi by měli možnost získání pozemku, či adekvátního rodinného domu. V celém územním plánu obce chybí jakékoli území, které by do budoucna počítalo s takovou možností individuální výstavby.

4. Nové území Z7 a Z8 přes připomínky veřejnosti k vysoké výstavbě a vysoké míře zastavěnosti, kdy se zastaví stejné území, které se v části Zeleneč vytvářelo po staletí a kdy dokonce část Z7 nemá v rámci vnitřního území zastavitelných ploch žádnou plochu vymezenou pro plochy veřejných prostranství — zeleně, zůstala nezměněna.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ);792781

Číslo Pozemku: 988, 989

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Vyřazení zastavitelné plochy Z4 požadoval dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Jako součást dohody byla ponechána možnost této zastavitelné plochy alespoň v územní rezervě a pro tuto rezervu byly stanoveny i další podmínky pro její možné budoucí zařazení do zastavitelné plochy. Důvodem, proč byla tato plocha ponechána v územní rezervě a jiné plochy jako plochy zastavitelné je ten, že v této ploše na rozdíl od jiných neprobíhají žádné územní nebo stavební řízení.

Co se týká uvedených podmínek pro možné převedení z územní rezervy do návrhu, resp. zastavitelné plochy, stanovení podmínek je vyžadováno stavebním zákonem, konkrétně § 23b.

Podmínka využitelnosti ploch Z7 a Z8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.

Co se týká prokázání veřejného zájmu, tento požadavek reaguje pouze na skutečnost, zda i v budoucnu bude existovat zájem na dalším rozvoji obce a tento zájem bude převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, který bude převodem rezervy do zastavitelné plochy zabírán.

Co se týká napojení na dopravní infrastrukturu, tento požadavek souvisí s tím, aby automobilová doprava generovaná budoucí výstavbou nezatěžovala centrum obce a aby byla odvedena na kapacitní komunikace mimo zastavěné území obce Zeleneč. S tímto souvisí i dopravní záměry

vymezené v územním plánu Zeleneč a taktéž záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.	
13	Ing. Martin Bílek, BBA
<u>Text námitky:</u>	
Text námitky (Ize pokračovat samostatnou přílohou):	
Umístění ochranného zemního valu T3	
Podávám námitku k umístění ochranného zemního valu T3 v jižní části obce Zeleneč a navrhuji jeho vypuštění nebo částečné vypuštění na mém pozemku č. 1008	
Odůvodnění (Ize pokračovat samostatnou přílohou):	
1. Obec je v její jižní části přirozeně oddělena terénními nerovnostmi a považuji další vytvoření zemního valu na uvedených pozemcích jako nepotřebné omezení zemědělského využití těchto pozemků a jejich majitelů.	
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):	
Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ);792781	
Číslo Pozemku: 988, 989	
<u>Rozhodnutí o námitce:</u>	
Námitce se vyhovuje.	
<u>Odůvodnění rozhodnutí:</u>	
Ochranný val je na předmětném pozemku vypuštěn.	
14	České dráhy
<u>Text námitky:</u>	
České dráhy, a. s. (IČ 70994226) — dále jen „ČD“, jsou vlastníkem vybraných pozemků nacházejících se v rámci administrativních hranic obce. Z pohledu majetkoprávních vztahů v kontextu územního plánování jsou dle § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ČD oprávněným investorem.	
Na základě § 50 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb. uplatňujeme následující připomínku:	
<ul style="list-style-type: none"> - Připomínka č. 1: úprava funkční regulativů plochy s rozdílným využitím „Plochy dopravní infrastruktury — dopravy drážní“ (DD). 	
Připomínka č. 1: připomínka č. 1: úprava funkční regulativů plochy s rozdílným využitím „Plochy dopravní infrastruktury dopravy drážní“ (DD)	
Stávající stav:	
Rozhodování dotčených orgánů státní správy v oblasti územního rozvoje a územního plánování a je v současnosti vázáno na platný územní plán ze dne 30.5.1994, jež byl měněn Změnami č. 2 (účinnost 16.12.2009), 3 (účinnost 23.10.2013) a 4 (účinnost 23.10.2018).	
Nyní je předložen Návrh ÚP pro veřejné projednání, v rámci něhož je funkční využití plochy určeno ve formě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití. V předloženém	

Návrhu ÚP jsou funkční regulativy pro plochu dopravy drážní (DD) stanoveny následovně (citace kurzívou):

DD PLOCHY DOPRA VNÍ INFRASTRUKTURY - DOPRAVA DRÁŽNÍ

Hlavní využití

- *plochy dopravní infrastruktury — doprava železniční*

Přípustné využití

- *stavby železnice*
- *součásti železnice, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, kolejiště, křížení s pozemní komunikací*
- *zařízení pro drážní dopravu, např. stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky překladišť a správních budov, chodníky*
- *veřejná prostranství*

Podmíněně přípustné využití

- *sítě a zařízení technické infrastruktury*
- *doprovodná a izolační zeleň*
- *cyklostezky, pěší trasy a chodníky*

To vše za podmínky, že:

- *nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.*

Nepřípustné využití

- *Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.*

Navrhovaný stav:

Do oddílu přípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití požadujeme doplnit odrážku, že v rámci ploch DD mohou být záměry drobné veřejné a komerční vybavenosti.

Jednoznačnou převahu dopravního charakteru plochy DD lze garantovat doplněním podmínky, že stavba, či zařízení vybavenosti má funkční vazbu na železniční dopravu, nebo stanovení maximálního podílu její plochy — ve formě absolutní (X m² z plochy DD), nebo relativní (X % z plochy DD).

Zohlednění a zapracování naší připomínky dojde k vytvoření podmínek pro integraci sekundárního využití jinak monofunkční plochy. Tak současně dojde k posílení využitelnosti (polyfunkčnosti) dané plochy DD, jež se okrajově mj. promítne i do celkového hospodárného využití území.

S ohledem na nároky zařízení železniční dopravy a vybavenosti, zejm. provozní a hygienické, lze prokázat jejich vzájemnou koexistenci v přímé prostorové a funkční vazbě. Vzájemnou slučitelnost obou funkcí lze demonstrovat i na příkladech stanovených funkčních regulativů jiných územních plánů.

Navrhovanou připomínku lze zdůvodnit i na základě obecně platných principů a pravidel, jež jsou deklarovány a zakotveny v Politice územního rozvoje ČR, nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje (zásady územního rozvoje) nebo v cílech a úkolech územního plánování (S 18 a 19 zák. č. 183/2006 Sb.).

Vybrané citace jsou uvedeny níže:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizaci a sanaci území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energii, které koordinaci veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Předmětná připomínka nekoliduje se stávajícím ani budoucími záměry ČD ani Správy železnic (IČO 70994234). Záměry jsou respektovány.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na možnost realizace zastávek je v nich umožněna i realizace veřejné a komerční vybavenosti.

15

ČEPRO

Text námítky:

ČEPRO, a.s., je oprávněným investorem, vlastníkem a provozovatelem produktovodů a skladovacích zařízení provozovaných ve veřejném zájmu podle zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, ležících mimo jiné v území řešeném Návrhem územního plánu Zeleneč k veřejnému projednání (dále jen Návrh ÚP), uveřejněnému na stránkách Obce Zeleneč.

Na základě oznámení Obecního úřadu Zeleneč uvedeného výše jsme prostudovali Návrh ÚP a našli v něm závažné nedostatky, které ohrožují zájem chráněný zákonem č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy. Tyto nedostatky nebyly odstraněny, přestože byly uplatněny ve stanovisku Ministerstva průmyslu a obchodu jako dotčeného orgánu, podaném v souvislosti se společným projednáním návrhu ÚP.

ČEPRO, a.s., jako oprávněný investor a vlastník i provozovatel produktovodů a skladovacích zařízení provozovaných podle zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, podáváme proti Návrhu územního plánu ÚP k veřejnému projednání tyto námítky:

1) Výrok, textová část kap. 3.2., vč. podkapitol

Námitka: U všech zastavitelných ploch a ploch přestavby i dalších rozvojových ploch navržených v ochranném pásmu produktovodů, skladovacího zařízení včetně všech součástí (sklad pohonných hmot ČEPRO, a.s., Mstětice) tj. plochy: Z6 až Z10, K10 a K11 ve Mstětích, z důvodu ochrany veřejných zájmů, pravdivosti a souladu s platnými právními předpisy (zákon č. 189/1999 Sb., § 3, a ČSN EN 14161+A1 a ČSN 65 0204) žádáme výslovně uvést do celého návrhu ÚP zejm. v kap. včetně

odůvodnění podmínku splnění podmínky podle § 3 odst. 7 zákona 189/1999 Sb., v případě záměru stavební činností, umístování staveb, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu v ochranném pásmu produktovodu, souhlas může být udělen pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí. Součástí souhlasu jsou podmínky, za kterých byl udělen, které každý povinen dodržet.

Odůvodnění: Ochrana veřejných zájmů, pravdivost a soulad územního plánu s platnými právními předpisy (zákon č. 189/1999 Sb., § 3, a ČSN EN 14161+A1 a ČSN 65 0204). Veřejnost využívající územní plán nemůže být uváděna v omyl, že může umístit stavbu kamkoliv a bez jakýchkoliv limitů ve vymezené zastavitelné ploše. Chybějící informace o omezeních v ochranném pásmu produktovodu může způsobit škodu nejen na produktovodu, ale také na majetku stavebníka, který se bude řídit bodem 3.2. a jeho podbody v územním plánu.

2) Výrok, textová část kap. 3.2.5. s vazbou na bod 3.3. Vymezení zastavitelných ploch

Námítka: vymezení zastavitelné plochy Z7 a plochy Z6 v ochranném pásmu produktovodu až k jeho potrubí je v rozporu s technickými a bezpečnostními předpisy platnými v ochranném pásmu produktovodu a využití této plochy jako zastavitelné nebude v blízkosti potrubí možné. Žádáme proto o posunutí plochy Z7 (OS plocha občanského vybavení – sport) a Z6 (TW nakládání s odpady) za hranici 100 m od potrubí, a v případě nevyhovění této námitce k ploše Z7 výslovně doplnit, že do 100 m od trasy produktovodu nedovolují technické a bezpečnostní podmínky provozování produktovodu udělit souhlas jeho provozovatele podle § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy. Pokud bude mít posunutí ploch vliv na výměru plochy, upravit ji v bodě 3.3. v příslušné tabulce, kde je plocha uvedena podle nové skutečnosti.

Odůvodnění: v rozsahu do 100 m od produktovodu nemůže mít veřejnost důvodné očekávání ohledně možnosti umístovat stavby a nelze ji takto uvádět v omyl.

3) Výrok, textová část bod 4.3.8. Ropovody a produktovody

Námítka: Poslední odstavec bodu 4.3.8. chybně uvádí, že „územím prochází produktovody v majetku ČEPRO, a.s., a MERO ČR a.s., pro zkapacitnění produktovodu Družba územní plán navrhuje koridor T2.“ Žádáme o úpravu textu takto: „Územím prochází produktovody v majetku ČEPRO, a.s., a ropovod v majetku MERO ČR a.s., pro zkapacitnění ropovodu Družba územní plán navrhuje koridor T2.“

Odůvodnění: Produktovody jsou výlučně v majetku ČEPRO, a.s., nepatří MERO ČR a.s.. V majetku MERO ČR a.s. jsou ropovody. Koridor T2 je v územním plánu navržen pro zkapacitnění ropovodu, a nikoliv pro zkapacitnění produktovodu.

4) Výrok, textová část, Kap. 6 – Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Námítka: v kap. 6 jsou uvedeny plochy, které se nacházejí také v ochranném pásmu produktovodů, skladovacího zařízení a dalších zařízení ČEPRO, a.s., bez uvedení podmínky splnění požadavků § 3 odst. 7 zákona 189/1999 Sb., v případě záměru stavební činností, umístování staveb, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu, které lze realizovat pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí, kdy udělí provozovatel produktovodu písemný souhlas. Souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen. Žádáme k plochám OH, OS, TO, SV, PZ, ZO, OX do podmínek doplnit také podmínku: „v části ploch v ochranném pásmu produktovodu splnění podmínky podle § 3 odst. 7 zákona 189/1999 Sb., v případě záměru stavební činností, umístování staveb, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu.“

Odůvodnění: Ochrana veřejných zájmů, pravdivost a soulad územního plánu s platnými právními předpisy (zákon č. 189/1999 Sb., § 3, a ČSN EN 14161+A1 a ČSN 65 0204)

5) Výrok, textová část, kap. 10 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Námitka: u zastavitelné plochy Z7 a Z8 žádáme, aby do I. etapy u zastavitelné plochy Z7 a Z8 byl zařazen jako první bod, který zní:

- „Zahájení výstavby a zprovoznění zodolnění produktovodů ČEPRO, a.s.“

Odůvodnění: plochy leží v ochranném pásmu produktovodů a bez zodolnění produktovodů nebudou splněny podmínky § 3 odst. 7 zákona č.189/1999 Sb. a proto není možné zahájit realizaci výstavby v ploše Z7 a Z8.

6) Výrok – grafická část – hlavní výkres a výkres základního členění

Námitka: ve výkresové části výroku chybí zákresy tras produktovodů, ačkoliv v legendě jsou trasy uvedeny. Tyto trasy jsou uvedeny také v nyní platném Územním plánu Zeleneč a není tedy důvod, aby nebyly uvedeny i ve výkresech výrokové části návrhu územního plánu Zeleneč. Žádáme o doplnění a upřesnění.

Odůvodnění: zřejmě jde o nedopatření, neboť stávající Územní plán Zeleneč zákresy obsahuje. Chybějící zákresy mohou ohrozit zájem chráněný zákonem č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy.

7) Odůvodnění, kap. 2 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území bod 2.2. veřejná infrastruktura v širších vztazích.

Připomínka: územím prochází jako veřejná infrastruktura v širších vztazích také produktovody a ropovody, které chybí v přehledu veřejné infrastruktury v území a měla by být doplněna.

8) Odůvodnění, kap.8 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, bod 8.3.4. zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Námitka: plochy Z7 a Z8 jsou navrženy přímo k trase produktovodu a nacházejí se značnou částí v ochranném pásmu produktovodu, kde do vzdálenosti 100 m od potrubí nelze z důvodu podmínky § 3 odst. 7 zákona č.189/1999 Sb. očekávat realizovatelnost umístování staveb. Žádáme, aby na závěr textu Hlavní cíle řešení u plochy Z6, Z7 a Z9 a dalších v OP produktovodu v každém jednotlivém případě vložit nový text: „Záměry spojené se stavební činností, umístování staveb, zemních prací, zřizování skládek a uskladňování materiálu v ochranném pásmu vyžadují splnění podmínek podle § 3 odst. 7 zákona 189/1999 Sb., a nelze je realizovat bez souhlasu ČEPRO, a.s.. Souhlas může být udělen pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí. Součástí souhlasu jsou podmínky, za kterých byl udělen.“ V odůvodnění postrádáme jakékoliv zdůvodnění, proč bylo přijato toto řešení. Za předpokladu, že nebude akceptována námitka č. 2 výše a tyto plochy posunuty za hranici 100 m od potrubí, žádáme vysvětlení a odůvodnění, jinak nelze považovat rozhodnutí o přiblížení zastavitelných ploch až k potrubí za zdůvodněné.

9) Odůvodnění, kap. 8.6 zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, bod 8.6.8. zvláštní zájmy – produktovody a plynovody

Námitka: zařazení informace o omezeních platných v ochranném pásmu produktovodu se nevztahuje jen ke koncepci uspořádání krajiny, ale zejména k vymezeným zastavitelným plochám, které jsou navrženy v jednotlivých plochách změn a žádáme o zařazení této informace k vymezení a popisu jednotlivých ploch v ochranném pásmu produktovodu. Navíc text neuvádí, že jde o omezení ve využití dané plochy vyplývající z podmínek zákona č.189/1999 Sb. Žádáme úpravu textu prvního odstavce takto: „Ve správním území obce Zeleneč prochází produktovody a jsou umístěna skladovací zařízení ČEPRO, a.s., včetně jejich součástí, která jsou chráněna ochrannými pásmy. Záměry spojené se stavební činností, umístování staveb, zemních prací, zřizování skládek a uskladňování materiálu v ochranném pásmu vyžadují splnění podmínek podle § 3 odst. 7 zákona 189/1999 Sb., a nelze je realizovat bez souhlasu ČEPRO, a.s.. Souhlas může být udělen pouze pokud

to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí. Součástí souhlasu jsou podmínky, za kterých byl udělen, které každý povinen dodržet.“

10) Odůvodnění, textová část, bod 8.9. výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Námítka: v podmínkách prostorového uspořádání chybí podmínka uvedená v námitce 2, pokud se dotýkají prvky regulačního plánu ochranného pásma produktovodu nebo skladovacího zařízení ČEPRO, a.s., tj. výslovné doplnění podmínky: „Záměry spojené se stavební činností, umístováním staveb, zemních prací, zřizováním skládek a uskladňování materiálu v ochranném pásmu vyžadují splnění podmínek podle § 3 odst. 7 zákona 189/1999 Sb., a nelze je realizovat bez souhlasu ČEPRO, a.s.. Souhlas může být udělen pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí. Součástí souhlasu jsou podmínky, za kterých byl udělen, které každý povinen dodržet.“

11) Odůvodnění, textová část, bod 8.10 Etapizace

Z návrhu etapizace není patrné, že zejm. pro plochu Z7 v I. etapě (v ochranném pásmu) platí, že bez zodolnění technické infrastruktury produktovodů není možné zahájit realizaci výstavby v ploše Z7 i v některých dalších plochách. Dáváme k úvaze doplnění této podmínky také v popisu etapizace v tomto bodě 8.10. tak, že na závěr posledního odstavce bude připojena věta: „Cílem etapizace je také zajistit splnění technických a bezpečnostních podmínek umožňujících výstavbu v ochranném pásmu produktovodů, bez nichž by výstavba nebyla možná.“

12) Odůvodnění, textová část, bod 14 vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Námítka: v rámci této kapitoly je bez jakékoliv návaznosti na straně 199 vložen text týkající se ploch Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, K4, K10 a K11 s uvedením tabulky vydaných stanovisek dotčených orgánů, uzavřených smluv s dodavateli na výstavbu, vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení, vyhotovených projektových dokumentací pro zahájení řízení apod. Vzhledem k tomu, že veškeré stavby v ochranném pásmu produktovodu mohou být povoleny a realizovány výlučně tehdy, bude-li splněna podmínka vlastníka a provozovatele produktovodu, je nutné doplnit do jednotlivých položek tabulky také zpracování projektu a povolení stavby, která zajistí zodolnění případně přeložka produktovodních tras D105 a D110 ČEPRO, a.s., formou, která musí vycházet z projektové dokumentace.

Odůvodnění: k námitce jej vede skutečnost, že příslušné stavební úřady vydávají povolení pro jednotlivé akce bez ohledu na to, že není splněna podmínka souhlasu provozovatele předaná do příslušného spisu stavebního úřadu spočívající ve vyřešení zodolnění produktovodu. nebyla některá povolení byla vydána projekt pro zodolnění produktovodních tras D105 a D110 v rozsahu všech rozvojových ploch výstavby, které jsou v ochranném pásmu produktovodu.

13) Odůvodnění, grafická část, Koordinační výkres v měřítku 1:5000

Námítka: ve výkresu chybí zákresy tras produktovodů ČEPRO, a.s., ačkoliv v legendě jsou produktovody uvedeny a nejsou zde důsledně rozlišeny produktovody ČEPRO, a.s., a ropovody MERO ČR a.s.. Vzhledem k tomu, že trasy produktovodů jsou uvedeny v nyní platném Územním plánu Zeleneč žádáme o opravu a doplnění koordinačního výkresu. Odůvodnění: stávající Územní plán Zeleneč zákresy produktovodů obsahuje bez nedostatků. Chybějící zákresy mohou ohrozit zájem chráněný zákonem č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy.

14) Odůvodnění, grafická část, koordinační výkres v měřítku 1:5000

Námitka: v návaznosti na námitku 2) posunout hranice zastavitelných ploch Z6 a Z7 OS v ochranných pásmech produktovodů za hranici 100 od potrubí produktovodu. Odůvodnění: v rozsahu do 100 m od produktovodu nemůže mít veřejnost důvodné očekávání ohledně možnosti umísťovat stavby a nelze ji takto uvádět v omyl.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se vyhovuje.
2. Námitce se vyhovuje.
3. Námitce se vyhovuje.
4. Námitce se vyhovuje.
5. Námitce se nevyhovuje.
6. Námitce se vyhovuje.
7. Námitce se vyhovuje.
8. Námitce se vyhovuje.
9. Námitce se vyhovuje.
10. Námitce se částečně nevyhovuje.
11. Námitce se nevyhovuje.
12. Námitce se nevyhovuje.
13. Námitce se vyhovuje.
14. Námitce se částečně nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1, Ad.2, Ad. 4 a Ad. 8. Požadované texty byly doplněny do kapitoly 8.8. odůvodnění územního plánu zvláštní zájmy – produktovody a plynovody. Ve výrokové části je pak doplněna přímo kapitola ropovody a produktovody s uvedeným zákonem 189/1999 Sb. a příslušnou normou a také přímým odkazem na nutnost respektování omezení s podrobnějším uvedením v kapitole 8.8. Taktéž požadované podmínky byly doplněny do výrokové části územního plánu.

S ohledem na skutečnost, kdy podmínky respektování ochranných pásem vyplývají z vydaných rozhodnutí nebo jiných právních předpisů bez ohledu na to, zda jsou ochranná pásma zakresleny nebo popsány v územním plánu, není potřeba jejich existenci detailně rozepisovat v územním plánu. Ochranná pásma jako taková jsou navíc zakresleny i v koordinačním výkrese územního plánu.

Ad. 3. Text byl upraven dle požadavku.

Ad. 5., Ad. 11 a Ad. 12 Řešení přeložek sítí, jejich zkapacitnění nebo řešení úprav včetně z odolnění stávajících sítí je předmětem navazujících řízení, zejména územních. Projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí ve větším detailu řeší již konkrétní území včetně řešení sítí technické infrastruktury, které řeší společně s jejich správci, neboť vydání územního rozhodnutí je vázáno i na kladné stanovisko těchto správců technické infrastruktury. Není tedy nutné v rámci etapizace rozepisovat detailně, jaké veškerá opatření bude nutné v rámci sítí technické infrastruktury řešit. Navíc z veřejného registru smluv vyplývá, že problematika řešení produktovodů mezi stavebníkem a ČEPRO, a.s., je již v navazujících řízeních vyřešena.

Lze doplnit, že územní plán obsahuje v textové části celou řadu podmínek vztažených k předmětným ochranným pásmům a není nutné je řešit samostatnou etapizací.

Ad.6. a Ad. 13. Trasy ropovodů a produktovodů jsou v územním plánu zakresleny.

Ad. 7. Do odůvodnění bylo doplněno i schéma ropovodů a produktovodů.

Ad. 9. Kapitola byla přečíslována. Podmínky jsou popsány v kapitole 8.8. samostatně určené pro produktovody a ropovody.

Ad. 10. Ochranné pásmo nebo informace o něm není prvkem regulačního plánu. Nicméně s ohledem na vyhovění námítky ad. 8 byla tato informace doplněna do kapitoly 8.3.4.

Ad. 14 Plochy jsou vymezeny s ohledem na jejich dřívější vymezení v platné územně plánovací dokumentaci (Územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice – úplné znění po změně č. 5). nicméně podmínky ve vztahu k ochrannému pásmu 100m byly doplněny do textové části ke konkrétním plochám dle požadavků u vedených v námítce.

16

ČEPS

Text námítky:

Vážení,

ČEPS, a.s., jako provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, budoucí vlastník a provozovatel staveb elektroenergetického vedení 220 kV a 400 kV podává tímto námítku k návrhu Územního plánu Zeleneč.

Připomínka se týká:

Nevypuštění koridoru T1 pro umístění vedení 400 kV TR Výškov — TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň) (dále jen „Vedení PS“).

Žádáme o:

Vypuštění koridoru T1 pro vedení 400 kV, neboť Vedení PS bylo již zrealizováno.

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále jen „PÚR ČR“) tento záměr již neevizuje. Záměr byl vypuštěn aktualizací č. 4 PÚR ČR. Obec je podle § 54 stavebního zákona povinna uvést bez zbytečného odkladu územní plán do souladu s ČR.

Na tuto skutečnost jsme upozorňovali již v připomínce z 18. 11. 2021 k návrhu ÚP dle § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.

Ostatním požadavků z této připomínky bylo vyhověno, za což děkujeme

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Záměr je stále vymezován v Zásadách územního rozvoje středočeského kraje a nebyl dosud žádnou aktualizací vypuštěn. Územní plán v souladu se stavebním zákonem musí být s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací v souladu. Krajský úřad taktéž v rámci svého stanoviska neuplatnil požadavek na vypuštění tohoto koridoru.

17

České dráhy

Text námítky:

České dráhy, a. s. (IČ 70994226) – dále jen „ČD“, jsou vlastníkem vybraných pozemků nacházejících se v rámci administrativních hranic obce. Z pohledu majetkoprávních vztahů v kontextu územního plánování jsou dle § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ČD oprávněným investorem.

Na základě § 52 odst. 2 a 3 zák. č. 183/2006 Sb. uplatňujeme následující námítku:

- Námitka č. 1: úprava funkční regulativů plochy s rozdílným využitím „Plochy dopravní infrastruktury – dopravy drážní“ (DD).

Námitka č. 1: úprava funkční regulativů plochy s rozdílným využitím „Plochy dopravní infrastruktury – dopravy drážní“ (DD)

Stávající stav:

Rozhodování dotčených orgánů státní správy v oblasti územního rozvoje a územního plánování a je v současnosti vázáno na platný územní plán ze dne 30.5.1994, jež byl měněn Změnami č. 2 (účinnost 16.12.2009), 3 (účinnost 23.10.2013) a 4 (účinnost 23.10.2018).

Nyní je předložen Návrh ÚP pro veřejné projednání, v rámci něhož je funkční využití plochy určeno ve formě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití. V předloženém Návrhu ÚP jsou funkční regulativy pro plochu dopravy drážní (DD) stanoveny následovně (citace kurzívou):

DD PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA DRÁŽNÍ

Hlavní využití

- *plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční*

Přípustné využití

- *stavby železnice*
- *součásti železnice, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, kolejiště, křižení s pozemní komunikací*
- *zařízení pro drážní dopravu, např. stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky překladišť a správních budov, chodníky*
- *veřejná prostranství*

Podmíněně přípustné využití

- *sítě a zařízení technické infrastruktury*
- *doprovodná a izolační zeleň*
- *cyklostezky, pěší trasy a chodníky To vše za podmínky, že:*
- *nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.*

Nepřípustné využití

- *Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.*

Navrhovaný stav:

Do oddílu přípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití požadujeme doplnit odrážku, že v rámci ploch DD mohou být záměry drobné veřejné a komerční vybavenosti.

Jednoznačnou převahu dopravního charakteru plochy DD lze garantovat doplněním podmínky, že stavba, či zařízení vybavenosti má funkční vazbu na železniční dopravu, nebo stanovení maximálního podílu její plochy – ve formě absolutní (X m² z plochy DD), nebo relativní (X % z plochy DD).

Zohlednění a zapracováním naší námítky dojde k vytvoření podmínek pro integraci sekundárního využití jinak monofunkční plochy. Tak současně dojde k posílení využitelnosti (polyfunkčnosti) dané plochy DD, jež se okrajově mj. promítne i do celkového hospodárného využití území.

S ohledem na nároky zařízení železniční dopravy a vybavenosti, zejm. provozní a hygienické, lze prokázat jejich vzájemnou koexistenci v přímé prostorové a funkční vazbě. Vzájemnou slučitelnost

obou funkcí lze demonstrovat i na příkladech stanovených funkčních regulativů jiných územních plánů.

Navrhovanou námitku lze zdůvodnit i na základě obecně platných principů a pravidel, jež jsou deklarovány a zakotveny v Politice územního rozvoje ČR, nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje (zásady územního rozvoje) nebo v cílech a úkolech územního plánování (§ 18 a 19 zák. č. 183/2006 Sb.).

Vybrané citace jsou uvedeny níže:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Předmětná námitka nekoliduje se stávajícím ani budoucími záměry ČD ani Správy železnic (IČO 70994234). Záměry jsou respektovány.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na možnost realizace zastávek je v nich umožněna i realizace veřejné a komerční vybavenosti.

18

Kevin Franc

Text námitky:

Text námitky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Změna způsobu využití dotčeného pozemku

V návrhu územního plánu obce z roku 2021 byl můj pozemek č. 979 součástí zastavitelné plochy Z4. Jako spolumajitel dotčeného pozemku podávám námitku na změnu účelu území z původně navržené zastavitelné plochy na plochy zemědělské v rámci stavební rezervy, nově R1. Navrhuji ponechat pozemky č. 995, 971/1, 988, 994 a

979 jako zastavitelné plochy – plochy bydlení – individuální (Z4) a zbylé území pozemky č. 893, 1018, 1046, 1049, 987 ponechat jako zemědělské plochy v rámci stavební rezervy (R1).

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

1. Společně s ostatními majiteli v dané lokalitě jsme s obcí dlouhodobě o dalším jejím rozvoji jednali.

V rámci těchto jednání nás obec požádala o souhlas změny účelu využití pozemku č. 967 na zeleň s ústním závazkem obce danou oblast při přípravě územního plánu zahrnout do zastavitelné plochy. Cílem bylo vytvoření ucelené obce ohraničené zelení. Se změnou využití pozemků jsem v zájmu dalšího rozvoje obce a dosažením kvalitnějšího prostředí souhlasili.

2. Uvědomujeme si, že případnou výstavbu na uvedeném území je vhodné rozfázovat. Proto navrhuje rozdělení na menší část, která neprostředně navazuje ze dvou stran na obec, a tuto aktuálně začlenit do zastavitelné plochy, zbytek území zatím ponechat jako stavební rezervu s možností budoucího využití.

3. Navrhuji toto území Z4 plánovat jako plochy bydlení – individuální, nikoli výstavbu řadových domů, což je dalším kompromisním návrhem, který nejméně zatíží dané území a umožní rodinám v Zelenči získání větších stavebních pozemků. S takovou možností aktuální návrh územního plánu vůbec nepočítá.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ);792781

Číslo Pozemku: 979

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Vyřazení zastavitelné plochy Z4 požadoval dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Jako součást dohody byla ponechána možnost této zastavitelné plochy alespoň v územní rezervě a pro tuto rezervu byly stanoveny i další podmínky pro její možné budoucí zařazení do zastavitelné plochy. Důvodem, proč byla tato plocha ponechána v územní rezervě a jiné plochy jako plochy zastavitelné je ten, že v této ploše na rozdíl od jiných neprobíhají žádné územní nebo stavební řízení.

Co se týká uvedených podmínek pro možné převedení z územní rezervy do návrhu, resp. zastavitelné plochy, stanovení podmínek je vyžadováno stavebním zákonem, konkrétně § 23b.

Podmínka využitelnosti ploch Z7 a Z8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.

Co se týká prokázání veřejného zájmu, tento požadavek reaguje pouze na skutečnost, zda i v budoucnu bude existovat zájem na dalším rozvoji obce a tento zájem bude převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, který bude převodem rezervy do zastavitelné plochy zabírán.

Co se týká napojení na dopravní infrastrukturu, tento požadavek souvisí s tím, aby automobilová doprava generovaná budoucí výstavbou nezatěžovala centrum obce a aby byla odvedena na kapacitní komunikace mimo zastavěné území obce Zeleneč. S tímto souvisí i dopravní záměry vymezené v územním plánu Zeleneč a taktéž záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

19

Ing. Grisa Vladimír

Text námítky:

text námítky - jakým způsobem budu dotčen/a (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Já Vladimír Grisa jsem spoluvlastníkem pozemkových parcel p.č. 879. V minulosti obec Zeleneč uzavřela smlouvu na tento pozemek, kde předmětem smlouvy bylo:

Kupující, tedy obec Zeleneč na základě uzavřené smlouvy garantuje, že pozemek 879 k.ú. Zeleneč bude do 4 let zařazen v územním plánu obce jako pozemek stavební.

K tomuto však ze strany obce Zeleneč nedošlo. V současné době je smlouva promlčená. Rád bych apeloval na současné zastupitelstvo a požádal k vrácení starého smluvního závazku a zahrnutí pozemku do již zmínění: Plochy bydlení individuální.

Jako občan obce se domnívám, že rozvoj obce by se mněl odvíjet od rozšiřování stávající komunity, dětí rodin které zde žijí a nikoli developerským způsobem stavění velkých nových lokalit. V tomto duchu v případě schválení mé námítky chci využít pozemek pro bydlení dětí, které zde žijí. V příloze přikládám

1. Smlouvu s obcí Zeleneč
2. Náhled z katastru nemovitostí doložení vlastnictví
3. Původní urbanistická studie využití pozemku 879 — obec Zeleneč

odůvodnění uplatněné námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Námítku podávám jako nesouhlas využití pozemku 879— k.ú. obec Zeleneč

Námítku podávám jako spolumajitel pozemku 879 — k.ú. obec Zeleneč

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Pozemek v minulosti jako tomu bylo např. u plochy Z4, nyní R1 nebyl prověřen žádnou studií s možností využití pro výstavbu. V současné době je na tomto pozemku navržena plocha zemědělská odpovídající skutečnému využití pozemku.

V sídle Zeleneč není navrhována žádná nová zastavitelná plocha pro výstavbu, vyjma plochy Z3, která jen dotváří již realizovanou zástavbu.

Co se týká uváděné smlouvy, lze konstatovat že sice obec může přislíbit zařazení pozemku do návrhu územního plánu se zařazením využití pro bydlení, nicméně takovýto záměr nemusí být ve vydaném územním plánu vůbec obsažen. V procesu územního plánu uplatňují dotčené orgány svá stanoviska, které podstatně ovlivňují konečnou podobu územního plánu. Taktéž do procesu tvorby územního plánu zasahuje veřejnost prostřednictvím připomínek a námitek, které mohou mít vliv na základě rozhodnutí zastupitelstva o nich vliv na konečnou podobu územního plánu.

20

Daniel Horáček

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k budoucímu umístování staveb na ploše definované v návrhu územního plánu Z2-OV (plochy občanského vybavení - veřejné), nesouhlasím s šíří plochy PZ (plochy veřejných prostranství vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně) v pásu šířky p.p.č.857 a žádám o rozšíření šíře této plochy na míru obvyklou všude jinde v Zelenci, tj. minimálně 20m na úkor plochy Z2-OV.

Dále nesouhlasím s definováním plochy Z2-OV bez prostorových regulativů. Požaduji zpracovat do územního plánu regulační omezení této plochy — konkrétně výškové omezení na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.

Dále požaduji definovat v regulativech plochy Z2-OV dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III. třídy č. 10162 Zeleneč — Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Předmětná plocha Z2-OV podle návrhu územního plánu umožňuje umísťovat stavby bez jakékoliv regulace a je zde plánována propojka pro pěší v trase sever jih (viz předmětný návrh územního plánu, strana 40-41), proto je požadavek na rozšíření pásu PZ na šíři 20m v současné době jediná možnost jak do budoucna ovlivnit a pokud možno nezhoršit a zachovat stávající kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zelenče vlivem zejména :

- 1) Omezení soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV
- 2) Nárustu dopravy související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV
- 3) Nárustu hlukové zátěže související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV

Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu počítá s komunikací pro pěší v dotčené části, považuji mnou požadovanou šířku rozšíření plochy PZ na 20m jako minimální,

Námítka a požadavek na zahrnutí regulace výšky při umísťování staveb na pozemku Z2-OV vychází z výšek staveb v okolí tohoto pozemku.

Námítka a požadavek na napojení plochy Z2-OV na silnici č. III/10162 pouze v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka vychází s logického a přehledného dopravního napojení v místě stávající křižovatky.

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká rozšíření pásu zeleně, tento není v ploše Z2 vymezován záměrně. Důvodem je umožnění hledání optimálního řešení v ploše Z2, kdy budou známy konkrétní záměry, resp. jejich umístění a požadavky na kapacitu jednotlivých staveb. V případě vyřešení celé plochy Z2 koncepčně, je možné v této ploše umístit i pás zeleně spojující severní a jižní okraj plochy Z2. Tento pás tak může být situován při východním okraji, může procházet středem plochy nebo může být umístěn i v souladu se zněním námítky.

Co se týká požadavků na stanovení podmínek prostorového uspořádání, k tomuto uvádíme, že výška, minimální podíl zeleně a velikost stavebních pozemků není definován z následujících důvodů:

Stavby občanské vybavenosti, resp. nároky na objemové nebo výškové uspořádání jsou dány funkcí stavby. Zcela jiné nároky na výškové uspořádání jsou pro tělocvičny než např. pro stavby spojené s administrativou. Stejně tak objemové řešení školy je jiné než např. sběrného dvora. Z tohoto důvodu nebyly tyto regulativy definovány. To samé se týká i na stanovení minimální velikost stavebních pozemků. V případě staveb občanské vybavenosti se ve většině případů jedná o areálové stavby, kde definovat velikost stavebních pozemků je zcela nadbytečná, neboť stavební pozemek pro školu s hřištěm a tělocvičnou bude zcela jiný než stavební pozemek např. pro stavby pro zdravotnické zařízení.

Co se týká požadavku na specifikaci dopravního napojení, to vždy s ohledem na příslušné normy musí být do kapacitně odpovídajících komunikací. Není tedy nutné s ohledem na situování plochy Z2 při silnici II. třídy uvádět, že napojení bude do této komunikace.

21

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 20

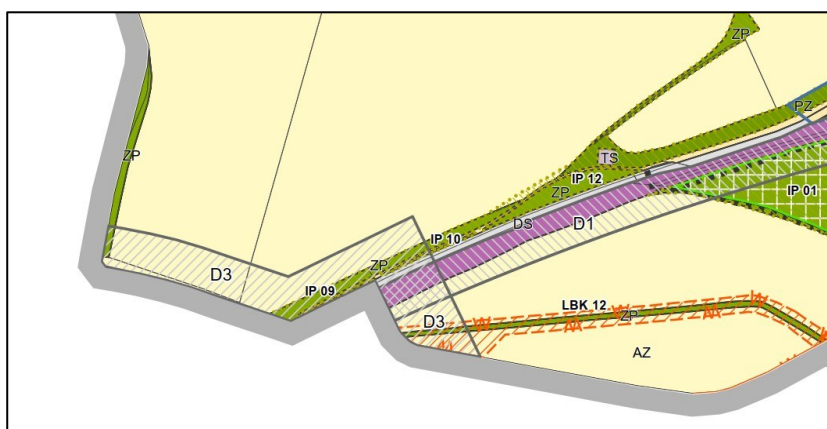
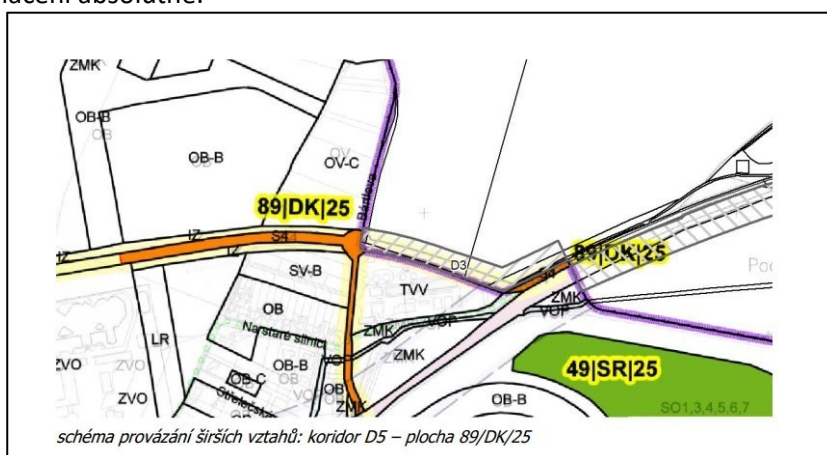
Text námítky:

MČ Praha 20 schvaluje k návrhu územního plánu obce Zeleneč následující podněty a připomínky:

- **opravit nesprávné označení koridoru D5 – komunikační propojení ulic Ve Žlábku – Bezručova ve výkresové části a zakreslit tento koridor do výkresu č. 4 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací**

ODŮVODNĚNÍ: MČ Praha 20 kvituje, že i na základě její připomínky došlo vymezení koridoru potřebné dopravní infrastruktury D5 - komunikační propojení ulic Ve Žlábku – Bezručova, který má přímou návaznost na veřejně prospěšnou stavbu pozemní komunikace vymezené v územním plánu hl.m. Prahy pod ozn. „89|DK|25 - Horní Počernice – komunikační propojení Ve Žlábku – Náchodská“.

Nicméně konstatuje, že tento koridor, který je v textové části upraveného návrhu územního plánu Zelenče označený jako „D5“ je ve výkresové části (hlavní výkres, koordinační výkres) chybně označen jako „D3“. A ve výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací chybí jeho vyznačení absolutně.



obr: hlavní výkres, detail dopravního koridoru D5

- **řešit další dopravní napojení ze Zelenče na D10, a to pokud možno na území Středočeského kraje.**

ODŮVODNĚNÍ: MČ má za to, že doprava z nově vymezených rozvojových území Zelenče dále zatíží komunikační systém Horních Počernic. Proto již v zadání požadovala koncepci dopravní infrastruktury navrhnout tak, aby byly minimalizovány obslužné trasy přes MČ Praha 20. MČ Praha 20 pak má za to, že tato připomínka je důvodná i po ustoupení od vymezení nového rozvojového území Zelenče – plochy bydlení Z4 o celkové rozloze 24,22 ha, resp. její převedení pouze do rezervy R1.

- **řešit v územním plánu mimoúrovňové komunikační spojení mezi severní a jižní částí Zelenče.**

ODŮVODNĚNÍ: Nově navržená zastavitelná plocha Z4 v jihozápadní části obce Zeleneč musí být adekvátně propojena s centrem obce. Za stávající situace úrovňového přejezdu bariéra železniční trati již v současné době vyvolává dopravní zatížení na území Horních Počernic, konkrétně na přetíženou ul. Náchodská. MČ Praha 20 pak má za to, že tato připomínka je důvodná i po ustoupení od vymezení nového rozvojového území Zelenče – plochy bydlení Z4 o celkové rozloze 24,22 ha, resp. její převedení pouze do rezervy R1.

- **zajistit dostatečnou plochu pro kapacitní záchytné parkoviště P+R u železniční stanice Mstětice.**

ODŮVODNĚNÍ: Z návrhu územního plánu není zřejmá kapacita plochy, která by měla sloužit pro umístění záchytného parkoviště ve vazbě na železniční stanici Mstětice. Požadujeme v návrhu územního plánu pro plochu Z7, resp. pro vymezenou veřejně prospěšnou stavbu D4, uvést konkrétní kapacitu parkoviště P+R a tuto ověřit i výpočtem a zapracovat do odůvodnění.

- **plošně navrhnout a kapacitně prověřit záchytné parkoviště P+R i u železniční zastávky Zeleneč.**

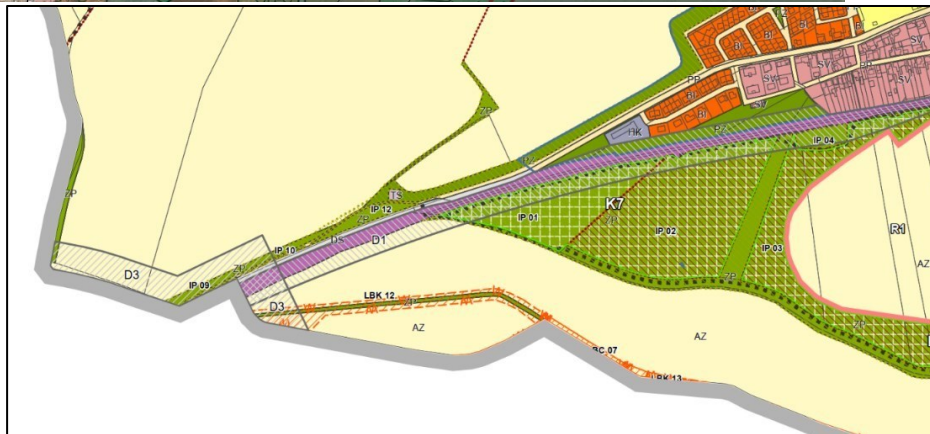
ODŮVODNĚNÍ: MČ má za to, že záchytné parkoviště P + R by mělo vzniknout i u zastávky Zeleneč, které logicky obslouží spádově oblast Zelenče, Svémyslic a část Šestajovic. Dá se očekávat, že zastávku budou využívat i obyvatelé okolních obcí (např. Šestajovic).

- **vymežit v celém rozsahu území obce vedení aglomeračního okruhu (koridor D2).**

ODŮVODNĚNÍ: V návrhu chybí vyznačení části koridoru aglomeračního okruhu, konkrétně severní úsek přibližně od křižovatky s ul. Mstětická.

- **rozšířit plochu ZP jako plochu pro rekreaci až k hranici hl.m. Prahy v návaznosti na plochy SO vymezené v platném územním plánu hl.m. Prahy.**

ODŮVODNĚNÍ: Územní plán hl.m. Prahy počítá s vymezením nové rekreační plochy SO při hranici s obcí Zeleneč. Z toho vychází a dále to rozvíjí i v současné době pořizovaná územní studie Horní Počernice východ. Bylo by žádoucí na toto též reagovat v návrhu ÚPn Zelenče a rozšířit nově navrhovanou plochu ZP až k hranici hl.m. Prahy, jak je vyznačeno níže. V tomto smyslu by bylo škoda nevyužít rekreační potenciál Jirenského potoka a jeho okolí, který se v dotčeném území nachází.



obr: hlavní výkres, vymezení zemědělských ploch AZ

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se vyhovuje.
2. Námitce se nevyhovuje.
3. Námitce se částečně vyhovuje.
4. Námitce se vyhovuje.
5. Námitce se nevyhovuje.
6. Námitce se nevyhovuje.
7. Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1. Index byl v grafické části opraven a vymezen jako VPS.

Ad. 2. V současném návrhu územního plánu je počítáno se dvěma novými napojeními na dálnici D10, a to prostřednictvím nového koridoru D5 a koridoru D2. S ohledem na skutečnost, kdy dálnice D10 neleží ve správním území obce Zeleneč, je řešení napojení na ni velmi omezené, v podstatě závislé na navržených řešeních koordinovaných Krajským úřadem Středočeského kraje a dohodnutých se zástupci sousedních obcí.

Ad. 3. S ohledem na skutečnost, kdy v současné době není znám žádný konkrétní projekt, studie nebo jiná dokumentace řešící mimoúrovňové propojení, není v územním plánu zakreslen žádný koridor pro takovýto záměr. Nicméně územní plán obecně v plochách s rozdílným způsobem využití umožňuje realizaci dopravní infrastruktury. Mimoúrovňové komunikační spojení mezi severní a jižní částí Zelenče tak lze, nicméně není vymezeno konkrétní řešení. Návrh územního plánu tak umožňuje pružnější řešení reagující na aktuální potřeby a situaci v území.

Ad. 4. Návrh územního plánu vymezuje kapacitní záchytné parkoviště P+R u železniční stanice Mstětice.

Ad. 5. S ohledem na nedostatečnou dopravní infrastrukturu v obci Zeleneč není vhodné řešit kapacitní záchytné parkoviště P+R u železniční stanice Zeleneč.

Ad. 6. Návrh územního plánu v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje navrhuje aglomerační okruh. Tento koridor vymezený v zásadách územního rozvoje nemůže být rozšiřován.

Ad. 7. Po konzultaci s příslušným dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu by byl další zábor zemědělského půdního fondu nepřijatelný. V návrhu územního plánu je navržen dostatek ploch určených pro realizaci zeleně.

22

Marie Chramostová

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou): Změna způsobu využití dotčeného pozemku

V návrhu územního plánu obce z roku 2021 byl můj pozemek č. 994 součástí zastavitelné plochy Z4. Jako spolumajitel dotčeného pozemku podávám námítku na změnu účelu území z původně navržené zastavitelné plochy na plochy zemědělské v rámci stavební rezervy, nově RI Navrhuji ponechat pozemky č. 995, 971/1, 988, 994 a 979 jako zastavitelné plochy - plochy bydlení individuální (Z4) a zbylé území pozemky č. 893, 1018, 1046, 1049, 987 ponechat jako zemědělské plochy v rámci stavební rezervy (R1).

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

1. Společně s ostatními majiteli v dané lokalitě jsme s obcí dlouhodobě o dalším jejím rozvoji jednali.

V rámci těchto jednání nás obec požádala o souhlas změny účelu využití pozemku č. 967 na zeleň s ústním závazkem obce danou oblast při přípravě územního plánu zahrnout do zastavitelné plochy. Cílem bylo vytvoření ucelené obce ohraničené zelení. Se změnou využití pozemků jsem v zájmu dalšího rozvoje obce a dosažením kvalitnějšího prostředí souhlasil.

2. Uvědomujeme si, že případnou výstavbu na uvedeném území je vhodné rozfázovat. Proto navrhujeme rozdělení na menší část, která neprostředně navazuje ze dvou stran na obec, a tuto aktuálně začlenit do zastavitelné plochy, zbytek území zatím ponechat jako stavební rezervu s možností budoucího využití.

3. Navrhuji toto území Z4 plánovat jako plochy bydlení -- individuální, nikoli výstavbu řadových domů, což je dalším kompromisním návrhem, který nejméně zatíží dané území a umožní rodinám v Zelenči získání větších stavebních pozemků. S takovou možností aktuální návrh územního plánu vůbec nepočítá.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ);792781

Číslo Pozemku: 994, 967

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Vyřazení zastavitelné plochy Z4 požadoval dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Jako součást dohody byla ponechána možnost této zastavitelné plochy alespoň v územní rezervě a pro tuto rezervu byly stanoveny i další podmínky pro její možné budoucí zařazení do zastavitelné plochy. Důvodem, proč byla tato plocha ponechána v územní rezervě a jiné plochy jako plochy zastavitelné je ten, že v této ploše na rozdíl od jiných neprobíhají žádné územní nebo stavební řízení.

Co se týká uvedených podmínek pro možné převedení z územní rezervy do návrhu, resp. zastavitelné plochy, stanovení podmínek je vyžadováno stavebním zákonem, konkrétně § 23b.

Podmínka využitelnosti ploch Z7 a Z8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.

Co se týká prokázání veřejného zájmu, tento požadavek reaguje pouze na skutečnost, zda i v budoucnu bude existovat zájem na dalším rozvoji obce a tento zájem bude převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, který bude převodem rezervy do zastavitelné plochy zabírán.

Co se týká napojení na dopravní infrastrukturu, tento požadavek souvisí s tím, aby automobilová doprava generovaná budoucí výstavbou nezatěžovala centrum obce a aby byla odvedena na kapacitní komunikace mimo zastavěné území obce Zeleneč. S tímto souvisí i dopravní záměry vymezené v územním plánu Zeleneč a taktéž záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

23

Mgr. Kateřina Kotrčová

Text námítky:

Jakožto spoluvlastník pozemků parc. č.10/1, 11/1, 11/2, 12/2, 80/2, 83/1, 100/2, 101, 144, 168/1, 169/1, 198/2, 198/6, 198/10, 198/12, 198/18, 205, 248, 262 a parc. č. 282 v katastrálním území Mstětice, zapsaných na listu vlastnictví č. 867, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – východ, tímto uplatňuji své námitky proti návrhu územního plánu Zeleneč, který byl veřejně projednán dne 6.12.2022 (dále též jen „územní plán“):

I.

V původní verzi územního plánu byla etapizace stavebního rozvoje podmíněna dosažením získání stavebních povolení pro 60 % území. Tato podmínka je nyní zcela svévolně a bez evaluace dopadů zpřísněna tak, že pro postup do další etapy musí být získáno 70 % stavebních povolení a z toho 50 % musí být zkolaudováno. Tato nová podmínka přitom reálně znemožňuje další rozvoj daného území.

V této souvislosti podotýkám, že jsme spolu s ostatními spoluvlastníky, v dobré víře a v souladu s tehdejší verzí územního plánu, uzavřeli s developerem Nový Zeleneč a.s. kupní smlouvu, jejímž předmětem byl prodej pozemků parc. č. 190/8, 270 a 272. V současné době díky navrženým změnám v etapizaci reálně hrozí, že developer odstoupí od části kupní smlouvy, čímž nám vznikne kumulovaná škoda ve výši 70 mil. Kč.

Požaduji proto upravit územní plán tak, aby původní podmínka etapizace zůstala zachována.

II.

Územní plán nijak neřeší napojení „staré části“ Mstětic na novou technickou infrastrukturu (čistírna odpadních vod, vodovod, plyn atd.). Toto opomenutí má přímý dopad na výše uvedené pozemky, které mám ve spoluvlastnictví. Vzniklá nejistota mi brání ve správě mých nemovitostí, jejich údržbě a dalším nakládání s nimi.

Požaduji proto upravit územní plán tak, že bude napojení tzv. staré části Mstětic na novou technickou infrastrukturu do něj doplněno. Zároveň požaduji toto napojení doplnit jako prvek etapizace, aby napojení obce bylo vázáno na postup stavebního rozvoje jeho území.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká navržených regulativů, resp. podmínek etapizace vázané na určitou zastavěnost a nutnost kolaudace v předchozí etapě, tato vyplynula z požadavku dotčeného orgánu. Dotčený orgán hájící veřejný zájem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, zde Krajský úřad Středočeského kraje uplatnil mj. k plochám určených pro výstavby Z4, Z7 a Z8 po společném jednání nesouhlasné stanovisko. V rámci dohodovacího jednání byl z jeho strany vysloven souhlas vázaný na převedení plochy Z4 do územní rezervy a nastavení poměrně přísné regulace přecházení z jedné etapy do druhé. Nastavení procent tedy vyplynulo přímo od dotčeného orgánu, tedy Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstva životního prostředí.

Co se týká řešení technické infrastruktury ve stávající zástavbě, územní plán umožňuje jak stávající řešení, tak i budoucí napojení zástavby na nově realizované sítě technické infrastruktury. Majitelům staveb a pozemků je tak dána poměrně velká možnost řešení technické infrastruktury.

24

Filip Kreuziger

Text námítky:

Text námítky (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k budoucímu umístování staveb na ploše definované v návrhu územního plánu Z2-OV (plochy občanského vybavení veřejné), nesouhlasím s šíří plochy PZ (plochy veřejných prostranství vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně) v pásu šířky p.p.č.857 a žádám o rozšíření šíře této plochy na míru obvyklou všude jinde v Zelenči, tj. minimálně 20m na úkor plochy Z2-OV.

Dále nesouhlasím s definováním plochy Z2-OV bez prostorových regulativů. Požaduji zpracovat do územního plánu regulační omezení této plochy — konkrétně výškové omezení na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.

Dále požaduji definovat v regulativech plochy Z2-OV dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III.třídy č. 10162 Zeleneč — Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

Předmětná plocha Z2-OV podle návrhu územního plánu umožňuje umístovat stavby bez jakékoliv regulace a je zde plánována propojka pro pěší v trase sever jih (viz předmětný návrh územního plánu, strana 40-41), proto je požadavek na rozšíření pásu PZ na šíři 20m v současné době jediná možnost jak do budoucna ovlivnit a pokud možno nezhoršit a zachovat stávající kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zelenče vlivem zejména :

- 1) Omezení soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV

- 2) Nárůstu dopravy související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV
3) Nárůstu hlukové zátěže související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV

Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu počítá s komunikací pro pěší v dotčené části, považuji mnou požadovanou šířku rozšíření plochy PZ na 20m jako minimální.

Námitka a požadavek na zahrnutí regulace výšky při umísťování staveb na pozemku Z2-OV vychází z výšek staveb v okolí tohoto pozemku.

Námitka a požadavek na napojení plochy Z2-OV na silnici č. 111/10162 pouze v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka vychází s logického a přehledného dopravního napojení v místě stávající křižovatky.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území)

RD č.p. 385, p.p.č. 347/6 — vlastník Filip Kreuziger nar. 10.7.1987

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká rozšíření pásu zeleně, tento není v ploše Z2 vymezován záměrně. Důvodem je umožnění hledání optimálního řešení v ploše Z2, kdy budou známy konkrétní záměry, resp. jejich umístění a požadavky na kapacitu jednotlivých staveb. V případě vyřešení celé plochy Z2 koncepčně, je možné v této ploše umístit i pás zeleně spojující severní a jižní okraj plochy Z2. Tento pás tak může být situován při východním okraji, může procházet středem plochy nebo může být umístěn i v souladu se zněním námítky.

Co se týká požadavků na stanovení podmínek prostorového uspořádání, k tomuto uvádíme, že výška, minimální podíl zeleně a velikost stavebních pozemků není definován z následujících důvodů:

Stavby občanské vybavenosti, resp. nároky na objemové nebo výškové uspořádání jsou dány funkcí stavby. Zcela jiné nároky na výškové uspořádání jsou pro tělocvičny než např. pro stavby spojené s administrativou. Stejně tak objemové řešení školy je jiné než např. sběrného dvora. Z tohoto důvodu nebyly tyto regulativy definovány. To samé se týká i na stanovení minimální velikost stavebních pozemků. V případě staveb občanské vybavenosti se ve většině případů jedná o areálové stavby, kde definovat velikost stavebních pozemků je zcela nadbytečná, neboť stavební pozemek pro školu s hřištěm a tělocvičnou bude zcela jiný než stavební pozemek např. pro stavby pro zdravotnické zařízení.

Co se týká požadavku na specifikaci dopravního napojení, to vždy s ohledem na příslušné normy musí být do kapacitně odpovídajících komunikací. Není tedy nutné s ohledem na situování plochy Z2 při silnici II. třídy uvádět, že napojení bude do této komunikace.

25

Vratislav Křížek

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Změna způsobu využití dotčeného pozemku

V návrhu územního plánu obce z roku 2021 byl můj pozemek č. 994 součástí zastavitelné plochy Z4. Jako spolumajitel dotčeného pozemku podávám námitku na zněnu účelu území z původně navržené zastavitelné plochy na plochy zemědělské v rámci stavební rezervy, nově RI. Navrhuji ponechat pozemky č. 995, 971/1, 988, 994 a 979 jako zastavitelné plochy - plochy bydlení -- individuální (Z4)

a zbylé území pozemky č. 893, 1018, 1046, 1049, 987 ponechat jako zemědělské plochy v rámci stavební rezervy (R1).

Odůvodnění (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

1. Společně s ostatními majiteli v dané lokalitě jsme s obcí dlouhodobě o dalším jejím rozvoji jednali.

V rámci těchto jednání nás obec požádala o souhlas změny účelu využití pozemku č. 967 na zeleň s ústním závazkem obce danou oblast při přípravě územního plánu zahrnout do zastavitelné plochy. Cílem bylo vytvoření ucelené obce ohraničené zelení. Se změnou využití pozemků jsem v zájmu dalšího rozvoje obce a dosažením kvalitnějšího prostředí souhlasili.

2. Uvědomujeme si, že případnou výstavbu na uvedeném území je vhodné rozfázovat. Proto navrhuje rozdělení na menší část, která neprostředně navazuje ze dvou stran na obec, a tuto aktuálně začlenit do zastavitelné plochy, zbytek území zatím ponechat jako stavební rezervu s možností budoucího využití.

3. Navrhuji toto území Z4 plánovat jako plochy bydlení individuální, nikoli výstavbu řadových domů, což je dalším kompromisním návrhem, který nejméně zatíží dané území a umožní rodinám v Zelenči získání větších stavebních pozemků. S takovou možností aktuální návrh územního plánu vůbec ne očitá.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ);792781

Číslo Pozemku: 994, 967

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Vyřazení zastavitelné plochy Z4 požadoval dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Jako součást dohody byla ponechána možnost této zastavitelné plochy alespoň v územní rezervě a pro tuto rezervu byly stanoveny i další podmínky pro její možné budoucí zařazení do zastavitelné plochy. Důvodem, proč byla tato plocha ponechána v územní rezervě a jiné plochy jako plochy zastavitelné je ten, že v této ploše na rozdíl od jiných neprobíhají žádné územní nebo stavební řízení.

Co se týká uvedených podmínek pro možné převedení z územní rezervy do návrhu, resp. zastavitelné plochy, stanovení podmínek je vyžadováno stavebním zákonem, konkrétně § 23b.

Podmínka využitelnosti ploch Z7 a Z8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.

Co se týká prokázání veřejného zájmu, tento požadavek reaguje pouze na skutečnost, zda i v budoucnu bude existovat zájem na dalším rozvoji obce a tento zájem bude převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, který bude převodem rezervy do zastavitelné plochy zabírán.

Co se týká napojení na dopravní infrastrukturu, tento požadavek souvisí s tím, aby automobilová doprava generovaná budoucí výstavbou nezatěžovala centrum obce a aby byla odvedena na kapacitní komunikace mimo zastavěné území obce Zeleneč. S tímto souvisí i dopravní záměry vymezené v územním plánu Zeleneč a taktéž záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

Text námítky:**Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):**

Změna způsobu využití dotčeného pozemku

V návrhu územního plánu obce z roku 2021 byl můj pozemek č. 979 součástí zastavitelné plochy Z4. Jako spolumajitel dotčeného pozemku podávám námítku na změnu účelu území z původně navržené zastavitelné plochy na plochy zemědělské v rámci stavební rezervy, nově R1. Navrhuji ponechat pozemky č. 995, 971/1, 988, 994 a 979 jako zastavitelné plochy — plochy bydlení — individuální (Z4) a zbylé území pozemky č. 893, 1018, 1046, 1049, 987 ponechat jako zemědělské plochy v rámci stavební rezervy (R1).

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

1. Společně s ostatními majiteli v dané lokalitě jsme s obcí dlouhodobě o dalším jejím rozvoji jednali.

V rámci těchto jednání nás obec požádala o souhlas změny účelu využití pozemku č. 967 na zeleň s ústním závazkem obce danou oblast při přípravě územního plánu zahrnout do zastavitelné plochy. Cílem bylo vytvoření ucelené obce ohraničené zelení. Se změnou využití pozemků jsem v zájmu dalšího rozvoje obce a dosažením kvalitnějšího prostředí souhlasil.

2. Uvědomujeme si, že případnou výstavbu na uvedeném území je vhodné rozfázovat. Proto navrhuje rozdělení na menší část, která bezprostředně navazuje ze dvou stran na obec, a tuto aktuálně začlenit do zastavitelné plochy, zbytek území zatím ponechat jako stavební rezervu s možností budoucího využití.

3. Navrhuji toto území Z4 plánovat jako plochy bydlení — individuální, nikoli výstavbu řadových domů, což je dalším kompromisním návrhem, který nejméně zatíží dané území a umožní rodinám v Zelenci získání větších stavebních pozemků. S takovou možností aktuální návrh územního plánu vůbec nepočítá.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území): Katastrální území:

Zeleneč (okres Praha-východ);792781

Číslo Pozemku: 979

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Vyřazení zastavitelné plochy Z4 požadoval dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Jako součást dohody byla ponechána možnost této zastavitelné plochy alespoň v územní rezervě a pro tuto rezervu byly stanoveny i další podmínky pro její možné budoucí zařazení do zastavitelné plochy. Důvodem, proč byla tato plocha ponechána v územní rezervě a jiné plochy jako plochy zastavitelné je ten, že v této ploše na rozdíl od jiných neprobíhají žádné územní nebo stavební řízení.

Co se týká uvedených podmínek pro možné převedení z územní rezervy do návrhu, resp. zastavitelné plochy, stanovení podmínek je vyžadováno stavebním zákonem, konkrétně § 23b.

Podmínka využitelnosti ploch Z7 a Z8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.

Co se týká prokázání veřejného zájmu, tento požadavek reaguje pouze na skutečnost, zda i v budoucnu bude existovat zájem na dalším rozvoji obce a tento zájem bude převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, který bude převodem rezervy do zastavitelné plochy zabírán.

Co se týká napojení na dopravní infrastrukturu, tento požadavek souvisí s tím, aby automobilová doprava generovaná budoucí výstavbou nezatěžovala centrum obce a aby byla odvedena na kapacitní komunikace mimo zastavěné území obce Zeleneč. S tímto souvisí i dopravní záměry vymezené v územním plánu Zeleneč a taktéž záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

27

Krajský úřad Středočeského kraje

Text námítky:

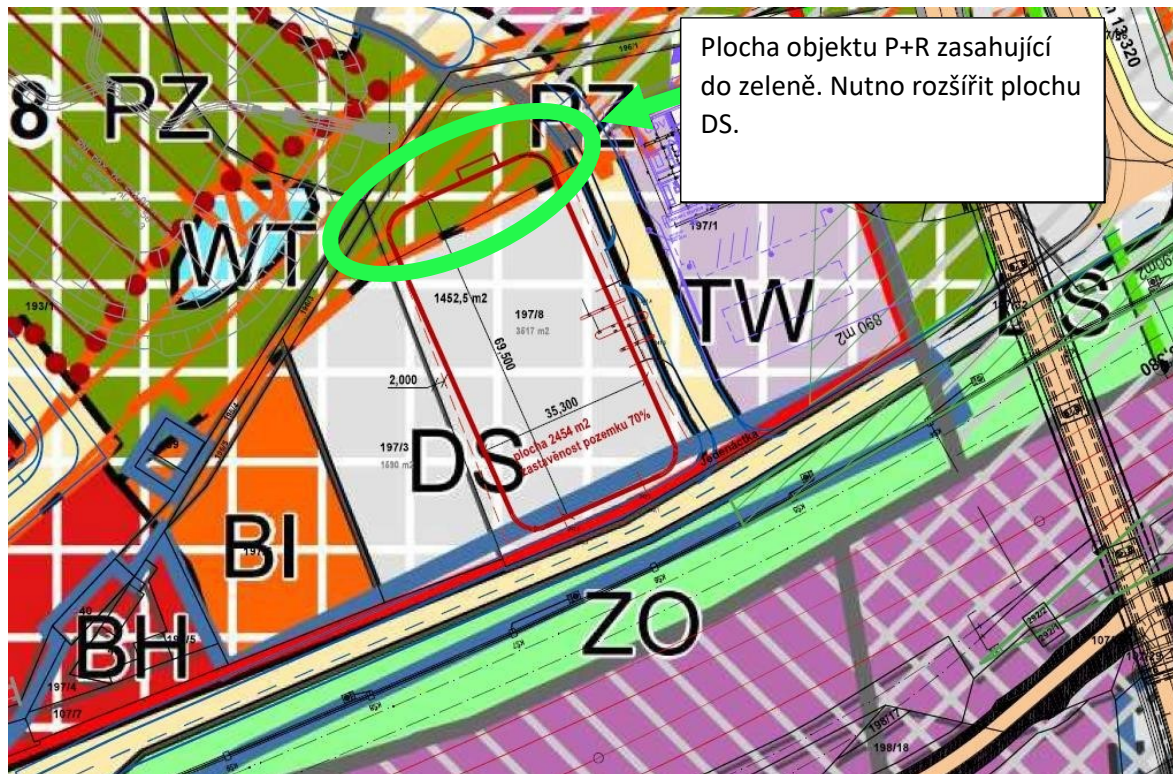
Připomínky k územnímu plánu Zeleneč pro veřejné projednání:

Katastrální území: Mstětice

Návrh územního plánu Zeleneč pro veřejné projednání prezentovaný dne 6.12.2022 na ústním jednání, vymezuje na pozemku p.č. 197/8 plochu DS pro dopravní infrastrukturu. Záměrem Krajského úřadu Středočeského Kraje je na této ploše vybudovat záchytné parkoviště P+R pro vytvoření možnosti přestupu z individuální dopravy na veřejnou hromadnou dopravu, a to zejména pro relace směrem do Hlavního města Prahy, aby nedocházelo k přetěžování silniční sítě, vzniku kolon a neúnosných externalit ze silniční dopravy. Mstětice jsou jednou z klíčových lokalit, která má nadmístní regionální význam pro vybudování P+R.

Vzhledem k požadavku na kapacitu parkoviště P+R a navržený konstrukční modulový systém, není možné do vymezené plochy stavbu umístit. Územní plán by měl definovat celou plochu pozemku p.č. 197/8 jako DS, případně rozšířit o plochu nezbytnou pro umístění budovy P+R viz situace níže. Tímto žádáme o úpravu plochy DS, kde je ve spolupráci s Obcí Zeleneč plánováno parkoviště P+R,

aby bylo ve vymezené ploše možné umístit P+R o navrhovaných rozměrech 72,0m x 35,3m včetně nutných odstupových vzdáleností.



Rozhodnutí o námítce:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Plocha DS byla rozšířena, aby byla možnost realizace P+R parkoviště.

28

Karel Kut

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k budoucímu umísťování staveb na ploše definované v návrhu územního plánu Z2-OV (plochy občanského vybavení - veřejné), nesouhlasím s šíří plochy PZ (plochy veřejných prostranství — vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně) v pásu šířky p.p.č.857 a žádám o rozšíření šíře této plochy na míru obvyklou všude jinde v Zelenči, tj. minimálně 20m na úkor plochy Z2-OV.

Dále nesouhlasím s definováním plochy Z2-OV bez prostorových regulativů. Požaduji zapracovat do územního plánu regulační omezení této plochy — konkrétně výškové omezení na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.

Dále požaduji definovat v regulativech plochy Z2-OV dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III.třídy č. 10162 Zeleneč — Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

Předmětná plocha Z2-OV podle návrhu územního plánu umožňuje umísťovat stavby bez jakékoliv regulace a je zde plánována propojka pro pěší v trase sever jih (viz předmětný návrh územního plánu, strana 40-41), proto je požadavek na rozšíření pásu PZ na šíři 20m v současné době jediná možnost jak do budoucna ovlivnit a pokud možno nezhoršit a zachovat stávající kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zelenče vlivem zejména:

- 1) Omezení soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV
- 2) Nárůstu dopravy související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV
- 3) Nárůstu hlukové zátěže související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV

Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu počítá s komunikací pro pěší v dotčené části, považuji mnou požadovanou šířku rozšíření plochy PZ na 20m jako minimální.

Námítka a požadavek na zahrnutí regulace výšky při umísťování staveb na pozemku Z2-OV vychází z výšek staveb v okolí tohoto pozemku.

Námítka a požadavek na napojení plochy Z2-OV na silnici č. III/10162 pouze v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka vychází s logického a přehledného dopravního napojení v místě stávající křižovatky.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

RD č.p. 518, p.p.č. 348/7 Karel Kut nar. 14.6.1973 a Jana Kutová nar. 2.6.1973. - VLASTNÍCI

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká rozšíření pásu zeleně, tento není v ploše Z2 vymezován záměrně. Důvodem je umožnění hledání optimálního řešení v ploše Z2, kdy budou známy konkrétní záměry, resp. jejich umístění a požadavky na kapacitu jednotlivých staveb. V případě vyřešení celé plochy Z2 koncepčně, je možné v této ploše umístit i pás zeleně spojující severní a jižní okraj plochy Z2. Tento pás tak může být situován při východním okraji, může procházet středem plochy nebo může být umístěn i v souladu se zněním námítky.

Co se týká požadavků na stanovení podmínek prostorového uspořádání, k tomuto uvádíme, že výška, minimální podíl zeleně a velikost stavebních pozemků není definován z následujících důvodů:

Stavby občanské vybavenosti, resp. nároky na objemové nebo výškové uspořádání jsou dány funkcí stavby. Zcela jiné nároky na výškové uspořádání jsou pro tělocvičny než např. pro stavby spojené s administrativou. Stejně tak objemové řešení školy je jiné než např. sběrného dvora. Z tohoto důvodu nebyly tyto regulativy definovány. To samé se týká i na stanovení minimální velikost stavebních pozemků. V případě staveb občanské vybavenosti se ve většině případů jedná o areálové stavby, kde definovat velikost stavebních pozemků je zcela nadbytečná, neboť stavební pozemek pro školu s hřištěm a tělocvičnou bude zcela jiný než stavební pozemek např. pro stavby pro zdravotnické zařízení.

Co se týká požadavku na specifikaci dopravního napojení, to vždy s ohledem na příslušné normy musí být do kapacitně odpovídajících komunikací. Není tedy nutné s ohledem na situování plochy Z2 při silnici II. třídy uvádět, že napojení bude do této komunikace.

29

Jana Kutová

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k budoucímu umístování staveb na ploše definované v návrhu územního plánu Z2-OV (plochy občanského vybavení - veřejné), nesouhlasím s šíří plochy PZ (plochy veřejných prostranství — vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně) v pásu šířky p.p.č.857 a žádám o rozšíření šíře této plochy na míru obvyklou všude jinde v Zelenči, tj. minimálně 20m na úkor plochy Z2-OV.

Dále nesouhlasím s definováním plochy Z2-OV bez prostorových regulativů. Požaduji zapracovat do územního plánu regulační omezení této plochy — konkrétně výškové omezení na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.

Dále požaduji definovat v regulativech plochy Z2-OV dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III.třídy č. 10162 Zeleneč — Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou)

Předmětná plocha Z2-OV podle návrhu územního plánu umožňuje umístovat stavby bez jakékoliv regulace a je zde plánována propojka pro pěší v trase sever jih (viz předmětný návrh územního plánu, strana 40-41), proto je požadavek na rozšíření pásu PZ na šíři 20m v současné době jediná možnost jak do budoucna ovlivnit a pokud možno nezhoršit a zachovat stávající kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zelenče vlivem zejména:

- 1) Omezení soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV
- 2) Nárůstu dopravy související s možností umístovat stavby v území s funkčním využitím OV
- 3) Nárůstu hlukové zátěže související s možností umístovat stavby v území s funkčním využitím OV

Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu počítá s komunikací pro pěší v dotčené části, považuji mnou požadovanou šířku rozšíření plochy PZ na 20m jako minimální.

Námítka a požadavek na zahrnutí regulace výšky při umístování staveb na pozemku Z2-OV vychází z výšek staveb v okolí tohoto pozemku.

Námítka a požadavek na napojení plochy Z2-OV na silnici č. III/10162 pouze v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka vychází s logického a přehledného dopravního napojení v místě stávající křižovatky.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

RD č.p. 518, p.p.č. 348/7 — vlastník Jana Kutová nar. 2.6.1973 a Karel Kut nar. 14.6.1973.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká rozšíření pásu zeleně, tento není v ploše Z2 vymezován záměrně. Důvodem je umožnění hledání optimálního řešení v ploše Z2, kdy budou známy konkrétní záměry, resp. jejich umístění a požadavky na kapacitu jednotlivých staveb. V případě vyřešení celé plochy Z2 koncepčně, je možné v této ploše umístit i pás zeleně spojující severní a jižní okraj plochy Z2. Tento pás tak může být situován při východním okraji, může procházet středem plochy nebo může být umístěn i v souladu se zněním námítky.

Co se týká požadavků na stanovení podmínek prostorového uspořádání, k tomuto uvádíme, že výška, minimální podíl zeleně a velikost stavebních pozemků není definován z následujících důvodů:

Stavby občanské vybavenosti, resp. nároky na objemové nebo výškové uspořádání jsou dány funkcí stavby. Zcela jiné nároky na výškové uspořádání jsou pro tělocvičny než např. pro stavby spojené s administrativou. Stejně tak objemové řešení školy je jiné než např. sběrného dvora. Z tohoto důvodu nebyly tyto regulativy definovány. To samé se týká i na stanovení minimální velikost

stavebních pozemků. V případě staveb občanské vybavenosti se ve většině případů jedná o areálové stavby, kde definovat velikost stavebních pozemků je zcela nadbytečná, neboť stavební pozemek pro školu s hřištěm a tělocvičnou bude zcela jiný než stavební pozemek např. pro stavby pro zdravotnické zařízení.

Co se týká požadavku na specifikaci dopravního napojení, to vždy s ohledem na příslušné normy musí být do kapacitně odpovídajících komunikací. Není tedy nutné s ohledem na situování plochy Z2 při silnici II. třídy uvádět, že napojení bude do této komunikace.

30

Daniel Menci

Text námítky:

Text námítky (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

Tímto žádám o změnu způsobu využití pozemku, který je v současném navrhovaném územním plánu veden jako HK — plochy smíšené výrobní obchodu a služeb, na způsob využití pozemku SV — plocha smíšená obytná venkovská.

Odůvodnění (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

Na dotčeném pozemku je umístěn rodinný dům (pocházející z roku 1910) s popisným číslem (19) ve společném vlastnictví: MVDr. Michaela Němcová, Čsl. armády 19, 250 91 Zeleneč a Daniel Menci, Masarykova 270, 250 75 Káraný. Od prvopočátku byl postaven a využívám pro účely bydlení. tudíž je zřejmé, že s nejedná o přestavbu z hal, stodol a jiných průmyslových staveb. K tomuto účelu je dlouhodobě využíván i nyní a nebude tomu jinak i do budoucna, kdy se uvažuje o jeho rekonstrukci vzhledem k jeho stáří. Díky rozloze pozemku je zde i možnost výstavby nového rodinného domu, čímž je třeba změnit využití pozemku na SV — plocha smíšená obytná venkovská. Pozemek stp. č. 1/3 v k.ú. Zeleneč je situován uvnitř vymezeného zastavěného území.

Současně navrhovaný typ využití, tedy HK — plochy smíšené výrobní — obchodu a služeb je pro mě neakceptovatelný jak z hlediska snížení tržní hodnoty pozemku, tak k jeho přípustnému využití a podmíněně přípustnému využití, který nekoresponduje s účelem pozemku, pro který byl budován a je v současnosti využíván.

Navrhovaným typem využití, tedy HK — plochy smíšené výrobní — obchodu a služeb by došlo k znehodnocení pozemku a znemožnění případného prodeje pro stavební účely.

Dalším důvodem námítky je poloha pozemku v původní historické části obce, tudíž pevně věřím, že se nikdy nebude uvažovat o průmyslové výstavbě, která by zasahovala do pohodlí, spokojenosti a spolužití ostatních okolních obyvatel a majitelů nemovitostí. Vzhledem k umístění našeho pozemku stp. č. 1/3 v k.ú. Zeleneč v centrální části obce na hlavní komunikaci považuji za nevhodné jeho zařazení do ploch smíšených výrobních i z hlediska případného hluku, zápachu či prachu, což není v souladu s ekologií v této části obce. Navíc by docházelo ke ztížení dopravní situace, na již tak dost vytížené křižovatce nejen pro dopravu, ale i pěší.

Pozemek je součástí historicky původní zástavby obce, která se rozvíjela v okolí rybníka a je v těsné blízkosti (naproti) jednoho z historicky nejhodnotnějšího objektu v obci. I proto by bylo z urbanistického pohledu obce nevhodné a nevkusné pozemek začlenit do ploch smíšených výrobních.

Podél pozemku je vysoký výskyt pěších z důvodu nedaleko se nacházející Mateřské školy, obchodu s potravinami a restaurace, proto navrhované využití pozemku na HK vnímáme jako nevýhodné pro občany Zelenče.

V návaznosti na výše deklarované námítky žádám o jednoznačný způsob využití pozemku v režimu SV — plocha smíšená obytná venkovská.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

Viz příloha č.2.

Příloha č. 2

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	st. 1/3
Obec:	Zeleneč [539066]
Katastrální území:	Zeleneč [792781]
Číslo LV:	849
Výměra [m ²]:	3633
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Pozemek bude s ohledem na požadavek jeho vlastníka a požadovaný způsob využití změn na plochy SV.

31

MERO ČR, a. s.

Text námítky:

Sdělujeme Vám, že v uvedené oblasti se nachází naše zařízení: DOK (dálkový optický kabel), Ropovod DN 500

Jako oprávněný investor dle § 23a zákona č. 183/2006 Sb. uplatňujeme k návrhu územního plánu Zeleneč pro veřejné projednání tyto připomínky:

1) Ochranné pásmo ropovodu (300 m na každou stranu) je stanoveno vládním nařízením č. 29/1959 Sb. (jak je stanoveno v přechodných ustanoveních zákona č. 161/2013 Sb.), kdy na provádění činnosti v ochranném pásmu ropovodu se použije zákon č. 189/1999 Sb. a následně ČSN EN 14161 + A1 a ČSN 65 0204. Požadujeme všechny rozvojové plochy v uvedeném ochranném pásmu ropovodu podmínit projednáním a odsouhlasením provozovatelem zařízení. Požadavek vychází z ustanovení § 3, odst. (7) zákona č. 189/1999 Sb.

2) Využití ploch v ochranném pásmu ropovodu (zejména Z6, Z7, Z8, Z9, Z 10, K10 a K11) je podmíněno předchozím souhlasem provozovatele ropovodu MERO ČR, a.s. (v kapitole 8.6.8 odůvodnění je zmíněno pouze ČEPRO, a.s. a nutnost souhlasu provozovatele produktovodu)

3) Pro navrhované plochy zeleně (např. K11) v okolí ropovodu Družba požadujeme stanovit tuto podmínku: do vzdálenosti 5 m od trasy ropovodu Družba je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklizování zemin, jejich navrhování, sondy a vysazování stromů a keřů.

4) V kapitole 4.3.8 výrokové části v textu popisující koridor T2 je mj. uvedeno „Do koridoru lze umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí

realizaci elektrického vedení.". Koridor však není určen pro realizaci elektrického vedení, ale přípořk ropovodu. Požadujeme opravu této chyby, která se opakuje i v kapitole 3.2 odůvodnění.

5) Koridor T2 má dle platných ZÚR Středočeského kraje šířk 150 m na každou stranu od ropovodu. V rámci návrhu ÚP Zeleneč došlo k jeho lokálnímu zúžení bez odpovídající odůvodnění. Požadujeme vymezení koridoru v šířk minimálně 100 m na každou stranu od stávající trasy ropovodu.

6) V rámci plochy Z7 je navržena v jejím severovýchodním cípu plocha občanského vybavení – sport (OS), která je vymezena až k linii ropovodu. Požadujeme vymezení plochy OS ve vzdálenosti minimálně 100 m od linie ropovodu, za účelem dodržení technických a bezpečnostních podmínek dle ustanovení § 3, odst. (7) zákona č. 189/1999 Sb.

Platnost tohoto vyjádření je tři roky od data vydání.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se vyhovuje.
2. Námitce se vyhovuje.
3. Námitce se vyhovuje.
4. Námitce se vyhovuje.
5. Námitce se nevyhovuje.
6. Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1. A ad.2. Do příslušné kapitoly byl doplněn odkaz i na provozovatele MERO ČR a.s.

Ad. 3. Do příslušné kapitoly byl doplněn požadovaný text.

Ad. 4. Překlep v textové části byl opraven.

Ad. 5. Koridor byl zúžen v souladu s navrhovaným záměrem výstavby v lokalitě Mstětice. Příslušné dotčené orgány, zejména Krajský úřad Středočeského kraje daly k tomuto zúžení souhlasné stanovisko. Koridor je navržěn tak, aby umožňoval realizaci záměr přípořk/zkapacitnění vést v co nejdelších přímých liniích bez nadbytečných zalomení vyhýbajícím se plánované zástavbě.

Taktéž je vhodné zmínit, že platná územně plánovací dokumentace "Územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice (úplné znění po změně č. 5)" taktéž záměr koridoru zužoval dle plánované výstavby.

Ad. 6. Územní plán Zeleneč v ochranném pásmu 100 m nevymezuje žádnou zastavitelnou plochu určenou pro bydlení. Do tohoto ochranného pásma zasahuje pouze velmi okrajově plocha občanského vybavení, nicméně v této bude budoucí zástavba umístována mimo 100 m ochranné pásmo, dále plocha občanského vybavení – sport, určená pro umístování hřišť (nikoliv tedy souvislé zástavby nebo objektů a dále plocha technické infrastruktury určená pro umístění sběrného dvora, tedy opět bez umístování souvislé zástavby nebo objektů bydlení.

V textové části je navíc uvedena podmínka, že ve vzdálenosti o 100 m od trasy produktovodu nedovolují technické a bezpečnostní podmínky provozování produktovodu udělit souhlas jeho provozovatele podle § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb., s realizací souvislé zástavby nebo objektů bydlení.

32

MVDr. Michaela Němcová

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Tímto žádám o změnu způsobu využití pozemku, který je v současném navrhovaném územním plánu veden jako HK — plochy smíšené výrobní — obchodu a služeb, na způsob využití pozemku SV — plocha smíšená obytná venkovská.

Odůvodnění (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

Na dotčeném pozemku je umístěn rodinný dům (pocházející z roku 1910) s popisným číslem (19) ve společném vlastnictví: MVDr. Michaela Němcová, Čsl. armády 19, 250 91 Zeleneč a Daniel Mencl, Masarykova 270, 250 75 Káraný. Od prvopočátku byl postaven a využívám pro účely bydlení. tudíž je zřejmé, že s nejedná o přestavbu z hal, stodol a jiných průmyslových staveb. K tomuto účelu je dlouhodobě využíván i nyní a nebude tomu jinak i do budoucna, kdy se uvažuje o jeho rekonstrukci vzhledem k jeho stáří. Díky rozloze pozemku je zde i možnost výstavby nového rodinného domu, čímž je třeba změnit využití pozemku na SV — plocha smíšená obytná venkovská. Pozemek stp. č. 1/3 v k.ú. Zeleneč je situován uvnitř vymezeného zastavěného území.

Současně navrhovaný typ využití, tedy HK — plochy smíšené výrobní — obchodu a služeb je pro mě neakceptovatelný jak z hlediska snížení tržní hodnoty pozemku, tak k jeho přípustnému využití a podmíněně přípustnému využití, který nekoresponduje s účelem pozemku, pro který byl budován a je v současnosti využíván.

Navrhovaným typem využití, tedy HK — plochy smíšené výrobní — obchodu a služeb by došlo k znehodnocení pozemku a znemožnění případného prodeje pro stavební účely.

Dalším důvodem námítky je poloha pozemku v původní historické části obce, tudíž pevně věřím, že se nikdy nebude uvažovat o průmyslové výstavbě, která by zasahovala do pohodlí, spokojenosti a spolužití ostatních okolních obyvatel a majitelů nemovitostí. Vzhledem k umístění našeho pozemku stp. č. 1/3 v k.ú. Zeleneč v centrální části obce na hlavní komunikaci považuji za nevhodné jeho zařazení do ploch smíšených výrobních i z hlediska případného hluku, zápachu či prachu, což není v souladu s ekologií v této části obce. Navíc by docházelo ke ztížení dopravní situace, na již tak dost vytížené křižovatce nejen pro dopravu, ale i pěší.

Pozemek je součástí historicky původní zástavby obce, která se rozvíjela v okolí rybníka a je v těsné blízkosti (naproti) jednoho z historicky nejhodnotnějšího objektu v obci. I proto by bylo z urbanistického pohledu obce nevhodné a nevkusné pozemek začlenit do ploch smíšených výrobních.

Podél pozemku je vysoký výskyt pěstí z důvodu nedaleko se nacházející Mateřské školy, obchodu s potravinami a restaurace, proto navrhované využití pozemku na HK vnímáme jako nevýhodné pro občany Zelenče.

V návaznosti na výše deklarované námítky žádám o jednoznačný způsob využití pozemku v režimu SV — plocha smíšená obytná venkovská.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

Viz příloha č.2.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1/3
Obec:	Zeleneč [539066]
Katastrální území:	Zeleneč [792781]
Číslo LV:	849
Výměra [m ²]:	3633
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Pozemek bude s ohledem na požadavek jeho vlastníka a požadovaný způsob využití změn na plochy SV.

33

Jaroslav Netík

Text námítky:**Text námítky (Ize pokračovat samostatnou přílohou):**

Změna způsobu využití dotčeného pozemku

V návrhu územního plánu obce z roku 2021 byl můj pozemek č. 994 součástí zastavitelné plochy Z4. Jako spolumajitel dotčeného pozemku podávám námitku na změnu účelu území z původně navržené zastavitelné plochy na plochy zemědělské v rámci stavební rezervy, nově R1. Navrhuji ponechat pozemky č. 995, 971/1, 988, 994 a 979 jako zastavitelné plochy bydlení — individuální (Z4) a zbylé území pozemky č. 893, 1018, 1046, 1049, 987 ponechat jako zemědělské plochy v rámci stavební rezervy (R1).

Odůvodnění (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

1. Společně s ostatními majiteli v dané lokalitě jsme s obcí dlouhodobě o dalším jejím rozvoji jednali. V rámci těchto jednání nás obec požádala o souhlas změny účelu využití pozemku č. 967 na zeleň s ústním závazkem obce danou oblast při přípravě územního plánu zahrnout do zastavitelné plochy. Cílem bylo vytvoření ucelené obce ohraničené zelení. Se změnou využití pozemků jsem v zájmu dalšího rozvoje obce a dosažením kvalitnějšího prostředí souhlasili.

2. Uvědomujeme si, že případnou výstavbu na uvedeném území je vhodné rozfázovat. Proto navrhujeme rozdělení na menší část, která neprostředně navazuje ze dvou stran na obec, a tuto aktuálně začlenit do zastavitelné plochy, zbytek území zatím ponechat jako stavební rezervu s možností budoucího využití.

3. Navrhuji toto území Z4 plánovat jako plochy bydlení — individuální, nikoli výstavbu řadových domů, což je dalším kompromisním návrhem, který nejméně zatíží dané území a umožní rodinám v Zelenci získání větších stavebních pozemků. S takovou možností aktuální návrh územního plánu vůbec nepočítá.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ);792781

Číslo Pozemku: 994, 967

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Vyřazení zastavitelné plochy Z4 požadoval dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Jako součást dohody byla ponechána možnost této zastavitelné plochy alespoň v územní rezervě a pro tuto rezervu byly stanoveny i další podmínky pro její možné budoucí zařazení do zastavitelné plochy. Důvodem, proč byla tato plocha ponechána v územní rezervě a jiné plochy jako plochy zastavitelné je ten, že v této ploše na rozdíl od jiných neprobíhají žádné územní nebo stavební řízení.

Co se týká uvedených podmínek pro možné převedení z územní rezervy do návrhu, resp. zastavitelné plochy, stanovení podmínek je vyžadováno stavebním zákonem, konkrétně § 23b.

Podmínka využitelnosti ploch Z7 a Z8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.

Co se týká prokázání veřejného zájmu, tento požadavek reaguje pouze na skutečnost, zda i v budoucnu bude existovat zájem na dalším rozvoji obce a tento zájem bude převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, který bude převodem rezervy do zastavitelné plochy zabírán.

Co se týká napojení na dopravní infrastrukturu, tento požadavek souvisí s tím, aby automobilová doprava generovaná budoucí výstavbou nezatěžovala centrum obce a aby byla odvedena na kapacitní komunikace mimo zastavěné území obce Zeleneč. S tímto souvisí i dopravní záměry vymezené v územním plánu Zeleneč a taktéž záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

34

Nový Zeleneč a.s.

Text námítky:

Společnost Nový Zeleneč a.s. je dotčenou osobou – vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 907 v k.ú. Mstětice a dalších u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ a současně je oprávněným investorem, jelikož je vlastníkem, správcem a provozovatelem veřejně dopravní a technické infrastruktury budované v rámci projektu Nový Zeleneč – Mstětice, a proto podává tyto námítky a připomínky k návrhu územního plánu:

1) Etapizace Z8, Z9

Na rozdíl od stávajícího územního plánu chybí vymezení typu staveb, na které se etapizace vztahuje. Žádáme o taxativní výčet vymezení objektů, na které se nově navržená etapizace, v případě přijetí územního plánu, bude vztahovat. Rovněž žádáme taxativně uvést, na které stavby se etapizace nevztahuje (komunikace, inženýrské sítě, technická infrastruktura, občanská vybavenost apod.).

2) Námitka zvýšení procenta pro postup v plochách Z7, snížení realizace nebo zahájení výstavby pro postup do II. etapy ze 70 % na 60 %. Stejně tak z II. etapy na III. etapu. I. etapa byla již ze strany vlastníků a investora zahájena. II. etapa je již vyprojektována a připravena, nelze novým územním

plánem měnit etapizaci v průběhu výstavby a měnit podmínky „hry“ v průběhu výstavby. Minimálně pro etapu I. a II. na plochách Z7 požadujeme zachování podmínek platné územně plánovací dokumentace v podobě územního plánu Zeleneč – Mstětice, ve znění Změny č. 5. Navíc do I. a II. etapy byly přiřazeny návrhem územního plánu plochy, které nejsou součástí projektu Nový Zeleneč a jsou ve vlastnictví třetích stran, a tyto plochy zvyšují neoprávněně oproti původnímu územnímu plánu „množství zastavitelných ploch pro individuální zástavbu“, čímž zvyšují požadavek na realizaci výstavby další etapy.

3) Směrem západně od Mstětic byla změněna plocha původního územního plánu ze zón „výroby“ na současnou zónu individuálního bydlení. Tyto nemovitosti – pozemky jsou ve vlastnictví třetích osob a tvoří součást projektu Nový Zeleneč. Není uzavřena žádná dohoda s vlastníky nemovitostí, obcí Zeleneč o zajištění infrastruktury, pro tyto vlastníky není zajištěn žádný příspěvek či podíl na projektem Nový Zeleneč budovaných inženýrských sítích, infrastruktuře, občanské vybavenosti (škola, školka, ČOV, park atd.)

4) Nový územní plán poškozuje ekonomické zájmy vlastníka pozemků 260, 261, 269, 271 kdy oproti současnému platnému územnímu plánu redukuje zásadně – významně způsob využití pozemků rozdělených v platné úpravě popisem B6, B3, B4, B5, kdy podle navrhované územně plánovací dokumentace (návrh územního plánu) nově zavádí v daném území a na daných pozemcích kategorie využití území M9, M8, M1, M10. Tímto novým vymezením jednotlivých ploch dochází v zastavitelném území k nepřijatelné změně patrovosti budov v neprospěch vlastníka, a to řádově o 90.000 m² HPP, a to bez jakékoliv dohody či náhrady sjednané mezi pořizovatelem, obcí a vlastníky pozemků. S tímto zásadně nesouhlasíme a požadujeme zachovat využití ploch v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací – územním plánem zóny Zeleneč-Mstětice ve znění Změny č. 5.

5) Kolaudace staveb

Nesouhlasíme s přidáním podmínky pro postup v jednotlivých etapách ve vázanosti na „procento kolaudovatelnosti staveb na plochách v předcházející etapě“. Tato podmínka je reálně nedoložitelná a neovlivnitelná, zásadně poškozující vlastníky pozemku. Jednotlivé objekty kolaudují sami stavebníci, a to i drobní investoři, rodiny, fyzické osoby, někteří z různých důvodů s kolaudací svých objektů nespěchají a není žádný právní či jiný způsob, jak je ke kolaudaci jejich soukromých staveb přinutit. Zavedenou podmínku nelze doložit. Navíc kolaudační rozhodnutí posuzuje stavby z hlediska jejich provedení (kvality a splnění stavebních, hygienických a jiných předpisů) a nikoliv z hlediska postupu v zastavování území řešeného územním plánem – etapizací. Z návrhu územního plánu není zřejmé, kdo bude příslušné procento zjišťovat, ověřovat, když žádný úřad takovou povinnost k územnímu plánu nemá. Taková navržená podmínka je nemožná, nedoložitelná.

6) Požadujeme stanovit požadavek výškového limitu – patrovosti pro P+R na maximálně 3NP.

7) Požadujeme umístit hřbitov na ploše Z9 ve Mstětících, jako veřejně prospěšnou stavbu.

8) Sportoviště na plochách Z7 a Z8 přiřadit do veřejně prospěšných staveb.

9) Občanská vybavenost v II. etapě na hlavním náměstí přiřadit do veřejně prospěšných staveb.

10) Obecně ke katastrálnímu území Mstětice požadujeme zavést závazek pro možné zkapacitnění sítě pro stávající část Mstětic (stará část Mstětic) jako možnost obce napojit stávající Mstětice, po zahájení III. etapy, plochy Z8.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se vyhovuje.
2. Námitce se nevyhovuje.
3. Námitce se částečně vyhovuje.
4. Námitce se vyhovuje.

5. Námitce se nevyhovuje.
6. Námitce se částečně vyhovuje.
7. Námitce se nevyhovuje.
8. Námitce se nevyhovuje.
9. Námitce se nevyhovuje.
10. Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1. Navržená etapizace může být doplněna o výčet, na jaké objekty se vztahuje a na jaké ne.

Ad. 2. a Ad. 5. Návrh etapizace a podmínky v ní obsažené byly předmětem dohody s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, a to včetně nastavení nutných procent zastavění a kolaudace. Oproti etapizaci nastavené v platné územně plánovací dokumentaci je přísnější, nicméně je nastavena i tak, aby stavebník mohl přecházet z jedné etapy do druhé kontinuálně, vždy při splnění podmínek zejména zajištění kapacit veřejné infrastruktury.

Ad. 3. Využití vymezené v platném územním plánu je obchod a výroba. Toto využití umožňovalo realizaci skladových a výrobních areálů, tedy vysokou zátěž území. Návrh územního plánu toto využití mění a vhodně navazuje na plánovanou zástavbu v Mstěticích, a to v podobě ploch sídelní zeleně.

Ad. 4. V rámci nastavení podmínek prostorové regulace budou regulativy upraveny dle stávající územně plánovací dokumentace, tedy "Územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice (úplné znění po změně č. 5)".

Ad. 6 V případě ploch dopravní infrastruktury, resp. plochy pro umístění P+R parkoviště, byla výška omezena na max. 10, 5 m. Tato výška odpovídá možnosti realizace max. 3 NP.

Ad. 7, Ad. 8 a Ad.9. Požadavek na vymezení těchto záměrů jako veřejně prospěšné stavby by měl vzejít od obce nebo dotčeného orgánu. Takovýto požadavek nebyl uplatněn k zadání ani v rámci společného jednání.

Ad. 10. Co se týká řešení technické infrastruktury ve stávající zástavbě, územní plán umožňuje jak stávající řešení, tak i budoucí napojení zástavby na nově realizované sítě technické infrastruktury. Majitelům staveb a pozemků je tak dána poměrně velká možnost řešení technické infrastruktury.

35

Rodinné domy Mstětice a.s.

Text námítky:

Společnost Rodinné domy Mstětice a.s. je dotčenou osobou ve vztahu k pozemkům parcela č. 260, parcela č. 261, parcela č. 269, parcela č. 271 v katastrálním území Mstětice, obec Zeleneč, zapsaných na LV 928 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

Námitka č. 1)

Nový územní plán poškozují ekonomické zájmy vlastníka pozemků 260, 261, 269, 271 kdy oproti současnému platnému územnímu plánu redukuje zásadně – významně způsob využití pozemků rozdělených v platné úpravě popisem B6, B3, B4, B5, kdy podle navrhované územně plánovací dokumentace (návrh územního plánu) nově zavádí v daném území a na daných pozemcích kategorie využití území M9, M8, M1, M10. Tímto novým vymezením jednotlivých ploch dochází v zastavitelném území k nepřijatelné změně patrovosti budov v neprospěch vlastníka, a to řádově o 90.000 m² HPP, a to bez jakékoliv dohody či náhrady sjednané mezi pořizovatelem, obcí a vlastníky pozemků. S tímto zásadně nesouhlasíme a požadujeme zachovat využití ploch v souladu se stávající

platnou územně plánovací dokumentací – územním plánem zóny Zeleneč-Mstětice ve znění Změny č. 5.

Námitka č. 2) Etapizace Z8

Etapizace na plochách Z8 – požadujeme pro I. až III. etapu ploch Z8 vypustit vázanost zahájení realizace na výstavbu na plochách Z7. Jedná se o zcela nepřiměřenou podmínku, jejíž splnění není možné ze strany vlastníka ovlivnit. Plocha Z8 a Z7 nejsou nijak funkčně propojeny, vzájemně se neovlivňují a navíc je zřejmé, že na plochách Z8 má probíhat převážně výstavba rodinného bydlení a je zcela absurdní, aby výstavba rodinného bydlení byla vázána na výstavbu bytového charakteru v plochách Z7.

Námitka č. 3) Etapizace Z8, Z9

Na rozdíl od stávajícího územního plánu chybí vymezení typu staveb, na které se etapizace vztahuje. Žádáme o taxativní výčet vymezení objektů, na které se nově navržená etapizace, v případě přijetí územního plánu, bude vztahovat. Rovněž žádáme taxativně uvést, na které stavby se etapizace nevztahuje (komunikace, inženýrské sítě, technická infrastruktura, občanská vybavenost apod.).

Námitka č. 4) Kolaudace staveb

Nesouhlasíme s přidáním podmínky pro postup v jednotlivých etapách ve vázanosti na „procento kolaudovatelnosti staveb na plochách v předcházející etapě“. Tato podmínka je reálně nedoložitelná a neovlivnitelná, zásadně poškozující vlastníky pozemku. Jednotlivé objekty kolaudují sami stavebníci, a to i drobní investoři, rodiny, fyzické osoby, někteří z různých důvodů s kolaudací svých objektů nespěchají a není žádný právní či jiný způsob, jak je ke kolaudaci jejich soukromých staveb přinutit. Zavedenou podmínku nelze doložit. Navíc kolaudační rozhodnutí posuzuje stavby z hlediska jejich provedení (kvality a splnění stavebních, hygienických a jiných předpisů) a nikoliv z hlediska postupu v zastavování území řešeného územním plánem – etapizací. Z návrhu územního plánu není zřejmé, kdo bude příslušné procento zjišťovat, ověřovat, když žádný úřad takovou povinnost k územnímu plánu nemá. Taková navržená podmínka je nemožná, nedoložitelná.

Námitka č. 5)

Obecně ke katastrálnímu území Mstětice požadujeme zavést závazek pro možné zkapacitnění sítí pro stávající část Mstětic (stará část Mstětic) jako možnost obce napojit stávající Mstětice, po zahájení III. etapy, plochy Z8. Námitka č. 6)

Námitka č. 6)

Požadujeme stanovit požadavek výškového limitu – patrovosti pro P+R na maximálně 3NP.

Námitka č. 7)

Požadujeme umístit hřbitov p na ploše Z9 ve Mstětících, jako veřejně prospěšnou stavbu.

Námitka č. 8)

Sportoviště na plochách Z8 přiřadit do veřejně prospěšných staveb.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se vyhovuje.
2. Námitce se nevyhovuje.
3. Námitce se vyhovuje.
4. Námitce se nevyhovuje.
5. Námitce se nevyhovuje.
6. Námitce se částečně vyhovuje.
7. Námitce se nevyhovuje.
8. Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1. V rámci nastavení podmínek prostorové regulace budou regulativy upraveny tak, aby vycházeli z již dříve nastavených a to "Územním plánem distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice (úplné znění po změně č. 5)"

Ad. 2. a Ad. 4. Návrh etapizace a podmínky v ní obsažené byly předmětem dohody s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, a to včetně nastavení nutných procent zastavění a kolaudace. Oproti etapizaci nastavené v platné územně plánovací dokumentaci je přísnější, nicméně je nastavena i tak, aby stavebník mohl přecházet z jedné etapy do druhé kontinuálně, vždy při splnění podmínek zejména zajištění kapacit veřejné infrastruktury.

Ad. 3. Navržená etapizace může být doplněna o výčet, na jaké objekty se vztahuje a na jaké ne.

Ad. 5. Co se týká řešení technické infrastruktury ve stávající zástavbě, územní plán umožňuje jak stávající řešení, tak i budoucí napojení zástavby na nově realizované sítě technické infrastruktury. Majitelům staveb a pozemků je tak dána poměrně velká možnost řešení technické infrastruktury.

Ad. 6. V případě ploch dopravní infrastruktury, resp. plochy pro umístění P+R parkoviště, byla výška omezena na max. 10, 5 m. Tato výška odpovídá možnosti realizace max. 3 NP.

Ad. 7 a Ad. 8 Požadavek na vymezení těchto záměrů jako veřejně prospěšné stavby by měl vzejít od obce nebo dotčeného orgánu. Takovýto požadavek nebyl uplatněn k zadání ani v rámci společného jednání.

36

Ing. Michal Pešek

Text námítky:

1. ÚVOD

Obecní úřad Zeleneč doručil veřejnou vyhláškou č.j. 00468/21/OÚ dne 16. 5. 2021 návrh zadání územního plánu Zeleneč ve smyslu § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Zastupitelstvo obce Zeleneč rozhodlo na svém zasedání dne 29.6.2021 usnesením č. 4 v souladu s § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona o schválení zadání územního plánu Zeleneč.

2. NAVRHOVATEL

V souladu s §50 odst. 3 stavebního zákona může písemné připomínky proti návrhu územního plánu uplatnit každý. Navrhovatel je vlastníkem následujících nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 1622 vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, pro katastrální území Zeleneč:

- pozemku p. č. st. 1191 o výměře 158 m²;
- pozemku p. č. 107/33 o výměře 511 m².

3. PŘIPOMÍNKY

• „STRATEGICKÝ RÁMEC ROZVOJE OBCE, RESP. ROZPOR S ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY“

V úvodu je třeba konstatovat, že úspěšné územní plánování v jakékoliv obci je podmíněno kvalitními strategickými materiály.

V tomto smyslu je třeba upozornit na fakt, že **nebyl přijat dokument Strategický rámec rozvoje obce Zeleneč**, ač to bylo podle původních zpráv ze zastupitelstva obce v plánu. Na místo toho se rovnou přistoupilo k zadání Návrhu nového územního plánu. Ač se v případě dokumentu Strategický rámec rozvoje obce nejedná o zákonnou podmínku tvorby nového územního plánu, takový dokument by transparentním způsobem analyzoval základní principy rozvoje obce i návaznost na další strategické či analytické dokumenty, se kterými se musí Návrh úspěšně vypořádat (například s územně plánovací dokumentací Středočeského kraje, příp. územně analytické podklady úřadu územního plánování). Místo konkrétního a detailního vypořádání s územně analytickými podklady Návrh v rámci Vyhodnocení splnění Zadání (kapitola 7) obecně konstatuje, že *„Územní plán Zeleneč řeší problémy udržitelného rozvoje popsané v územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a vyhodnocuje problémy a střety navržených k řešení dle podrobnosti územního plánu“*. K zadání *„Respektovat hodnoty území definované v územně analytických podkladech“* se píše *„Územní plán navrhuje koncepci ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Stanovené podmínky v této koncepci povedou k jejich ochraně, případně dalšímu rozvoji.“*, příp. k požadavku na zpracování Návrhu v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, obsahuje Návrh obecná tvrzení, že *„Územní plán v případě jeho uspořádání textové a grafické části respektuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky.“* Takové tvrzení je zcela bezobsažné a nepřezkoumatelné, resp. konstatuje pouze závěr, aniž by bylo jasné, z jakých skutkových a právních podkladů jej dovozuje.

Návrh tedy **žádným způsobem nekonkretizuje**, jakým způsobem se vypořádal s územně analytickými podklady úřadu územního plánování Brandýs nad Labem či Středočeského kraje. Tyto dokumenty přitom upozorňují na nekonceptčnost a nekoordinovanost výstavby, když například v kapitole 1. 2. Prostorové a funkční uspořádání území Územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem - Stará Boleslav mezi zachycenými negativy na první místě figuruje **„Projevy nekoordinované suburbanizace s dřtivou převahou bydlení bez dostatečné základní občanské vybavenosti a kvalitních veřejných prostranství.“**, což, jak bude doloženo dále, je **aktuální a akutní problém i momentálně předkládaného a projednávaného Návrhu.**

Kapitola Sociodemografické podmínky a bydlení Územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav zase zmiňuje jako problém *„Příliš rychlý přírůstek obyvatel při pomalém řešení potřeb občanské vybavenosti a technické (i dopravní) infrastruktury může způsobovat kolapsy (masivní nedostatky míst v MŠ či ZŠ, výpadky v zásobování vodou, dopravní přetíženost klíčových komunikací/křižovatek, nedostatečná kapacita hromadné dopravy apod.).“* nebo *„V některých místech nekvalitní developerská zástavba bytových i rodinných domů s nedostatkem parkovacích míst, veřejné zeleně a veřejného prostranství.“*, příp. *„Vznik dalších obytných „satelitů“ bez odpovídající sociální, technické a dopravní infrastruktury nebo bez vazby na přírodní a rekreační zázemí a systémové poruchy v jejich fungování.“* či *„Snaha po maximální investorské exploataci pozemků povede ke vzniku urbanisticky a architektonicky podřadných souborů a*

staveb.“ Ani toto negativum přitom **Návrh uspokojivě neřeší**, naopak z pohledu navrhovatele tento problém **ještě prohlubuje**.

Jako potenciál prostorového a funkčního uspořádání území uváděného v Územně analytických podkladech ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav přitom figuruje například „*Ochrana a rozvoj hodnot krajiny, využití jejího potenciálu*“, dále „*Realizace krajinné zeleně v přechodových partiích zastavěných území sídel a volné krajiny*“, nebo „*Respektování venkovského charakteru zástavby ve vybraných sídlech*“, případně „*Ochrana zemědělského půdního fondu a lesních pozemků vč. dolesnění*“. Ani **tento potenciál nicméně Návrh nerespektuje**, jak bude uvedeno níže. V kapitole věnující se ochraně zemědělského půdního fondu bylo jako negativum konstatováno, že „*pokračují zábory zemědělské půdy pro výstavbu*“.

To je samo o sobě nežádoucí a nepřijatelné, neboť zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí a pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení (§ 1 a § 4 zákona č. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

Navrhovatel upozorňuje, že nesrovnalostí mezi Návrhem a Územně analytickým podkladem úřadu územního plánování existuje více (dále například v kapitole Příroda a krajina figuruje jako negativum „*Další zábor volné krajiny pro výstavbu, srůstání sídel*“.). Cílem předkládaných připomínek je nicméně zejména upozornit na nedostatečné vypořádání se s územně analytickými podklady.

Konkrétně k obci Zeleneč se v Územně analytických podkladech ORP Brandýs nad Labem uvádí nebezpečí, že „*Při dalším neúměrném rozvoji hrozí kolaps veřejné infrastruktury.*“ Jako potenciál se přitom uvádí přiměřený rozvoj zástavby a veřejné infrastruktury v Mstětících, nikoliv v Zelenči. Jako problémy k řešení jsou explicitně zmiňovány hluk z dálnice D11 a nedostatečné množství parkovacích míst u železniční zastávky v Zelenči. Celkově byla **Vyváženost vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území vyhodnocena** (jak v roce 2016, tak při aktualizaci v roce 2020) **z hlediska podmínek pro příznivé životní prostředí jako „špatný stav“**. Návrh by tedy měl směřovat k tomu, aby se tento stav zlepšoval, nikoliv stagnoval, či se případně ještě zhoršoval.

Navrhovatel požaduje vypořádat soulad Návrhu s územně analytickými podklady v této fázi přípravy Návrhu.

- **“ROZPOR SE ZADÁNÍM NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU “**

Ve smyslu výše uvedeného navrhovatel doplňuje, že Návrh **neodpovídá ani původnímu Zadání** územního plánu („zadání“) schváleném zastupitelstvem obce Zeleneč. Zveřejněné Zadání předpokládá, že Návrh bude respektovat „*priority územního plánování Středočeského kraje stanovených v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje a taktéž respektovat podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a*

civilizačních hodnot území kraje“ a také „respektovat hodnoty území definované v územně analytických podkladech a doplňujících průzkumech a rozbořech a navrhnout takové řešení, které povede k jejich ochraně a případně dalšímu rozvoji“.

Požadavky na urbanistickou koncepci přímo stanoví následující „Hlavní rozvoj obce by měl být soustředěn do těsné návaznosti na sídlo, a to v takové míře, která je slučitelná s environmentálním vývojem obce. Prioritně by měl navržený rozvoj vycházet z hlavní urbanizační osy a ctít premisu posílení centra obce. Navržená urbanistická koncepce bude založena zejména na rozvojových možnostech obce. **Nepředpokládá se tak výrazné navýšení rozvojových ploch. Rozvoj bude směřován na zvýšení kvality, nikoliv kvantity.**“

Zadání pak dále požaduje „Omezit rozpínání sídla do krajiny. **Upřednostnit využívání vnitřních rezerv obce a proluk.** Najít identitu obce Zeleneč, identifikovat její jádro, a to rozvíjet v koordinaci se svým okolím, tj. okolní zástavbou. Zajisti vyváženou kompozici rozvoje. **Rozvoj by měl být chápán jako zlepšení stavu, nikoliv jako plošné zásahy do krajiny.**“ Požadavky na občanské vybavení zase ukládá „Respektovat stávající občanskou vybavenost, v případě potřeby prověřit možnosti jejího doplnění nebo návrhu nových ploch.“

V tomto smyslu je nutné se v rámci Návrhu zaměřit na využití vnitřních rozvojových pozemků obce tak, aby se v souladu se zadáním ctíla premisa posílení centra obce či posílení veřejné infrastruktury, aby neohrozil její kolaps.

Navrhovatel požaduje upravit Návrh tak, aby odpovídal zastupitelstvem obce schválenému Zadání.

- **„ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (VČETNĚ PŮDY I. A II. TŘÍDY OCHRANY)“**

Z Návrhu vyplývá zájem na dalším rozvoji obce, a to zejména co do nové výstavby. Z tohoto důvodu se navrhuje zábor zemědělského půdního fondu (včetně půdy I. a II. třídy ochrany). V tomto smyslu nicméně **Návrh pokračuje v negativní praxi záborů zemědělské půdy pro výstavbu**, jak byly popsány v územně analytických podkladech specifikovaných výše.

Podle § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů („zákon o ochraně ZPF“) platí, že „*Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí.*“ Takovou vysoce kvalitní půdu je tedy náležitě chránit a využívat ji přednostně k účelům, ke kterým je určena, tedy zemědělským. Dále platí (§ 4 zákona o ochraně ZPF), že „*pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení*“. Zákonodárce zde vychází ze základní skutečnosti, která determinuje vysokou ochranu zemědělského půdního fondu, tj. že zemědělské půdy i půdy dočasně neobdělávané je omezené množství, a je na ní přitom závislá rostlinná i živočišná výroba.

Pokud by přece mělo dojít v nezbytném případě k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno splnit konkrétní podmínky zákona, tzn.

- odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách
- odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,
- co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Splnění těchto podmínek je nutno **náležitě odůvodnit**, resp. prokázat krok po kroku, že byly učiněny jednotlivé úvahy viz výše. V případě Návrhu to platí tím spíše, že Návrh počítá s tím, že dojde k záboru části zemědělského půdního fondu včetně tříd ochrany zemědělské půdy I. a II. Přitom podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze „*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.*“. Návrh v kapitole 14.7.3 stanoví, že „*Zájem na nové výstavbě, a to jak výstavbě určené pro bydlení, občanskou vybavenost, podnikatelské nebo rekreační aktivity, lze chápat jako veřejný zájem na uspokojování bytových potřeb stávajících i budoucích obyvatel obce Zeleneč a zajištění jejich ekonomických a sociálních aktivit a potřeb*“.

Zde neobstojí tvrzení, že existuje veřejný zájem na „kompaktní zástavbě“ a tudíž vynětí konkrétních pozemků ze zemědělského půdního fondu před zájmem nad jeho ochranou.

Obdobně hovoří i Metodický pokyn Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona ČNR č. 10/1993 Sb., podle jehož přílohy „*[d]o I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.*“

Rozvoj obce je jistě žádoucím prvkem, nicméně musí se tak dít v souladu s možnostmi obce a v místech, kde je to žádoucí tak, **aby se podmínky pro příznivé životní prostředí v obci dále nezhoršovaly**, ale aby konečně došlo k jejich zlepšení (jak to ostatně předpokládají i výše uvedené územně analytické podklady). Další zábor kvalitní zemědělské půdy s nekoordinovanou výstavbou kladoucí důraz na kvantitu nikoliv na kvalitu nicméně způsobí opak. **Přitom veřejný zájem pro takový krok není dle názoru navrhovatele v Návrhu naplněn.**

Navrhovatel požaduje upravit Návrh tak, aby nezhoršoval podmínky pro příznivé životní prostředí, tudíž aby nerealizoval zábor cenné a vysoce hodnotné zemědělské půdy pro jiné než veřejné společensky významné stavby.

- „**KVANTITA VÍTĚZÍ NAD KVALITOU: ZVÝŠENÍ KAPACIT BEZ ZAJIŠTĚNÍ DOSTATEČNÉ OBČANSKÉ INFRASTRUKTURY**“

Z Návrhu vyplývá zájem na dalším rozvoji obce, a to zejména co do nové výstavby. V tomto smyslu nicméně Návrh nerespektuje Zadání, ve kterém je stanoveno „omezit rozpínání do krajiny a upřednostnit využívání vnitřních rezerv sídla a proluk“. Příkladem je navrhovaná rezidenční zástavba (sídlíštního typu?) na ploše Z3.

Navrhuje se změna územního plánu způsobem, aby na ploše Z3 mohla být vybudována nová skupina početných domů, která výrazně zvýší počet obyvatel nakumulovaných do této jihozápadní části obce. V této souvislosti je nutno podotknout, že není vyřešena občanská infrastruktura, která by navazovala za zastavení prostor Z3 a která by zajistila, že bydlení nejenom nových občanů, kteří budou obývat novou zástavbu, ale zejména/i těch stávajících bude kvalitní a nezhorší se. Územně analytické podklady specifikované výše již nyní hrozí, že „**při dalším neúměrném rozvoji hrozí kolaps veřejné infrastruktury**“. Na tuto hrozbu přitom návrh nikterak nereaguje.

Již za stávající situace je situace v místě kritická. U aktuálně jediného železničního přejezdu v obci se již za současné situace denně tvoří zácpy, fronty aut jsou zde běžné, přičemž například budova stávající mateřské školy a základní školy, kam většina občanů obce vodí své děti (jako by tomu velmi pravděpodobně bylo i u nových občanů vzešlých z nové výstavby v prostoru Z3), se nachází na druhé straně přejezdu. Navrhovatel si je vědom, že součástí Návrhu je i projekt na vybudování další mateřské školy, ta se má podle předběžného návrhu nacházet v prostorech Z7, tedy rovněž na druhé straně od přejezdu. Nárůst kapacity motorových vozidel se vzhledem k masivní výstavbě předpokládá cca o 200 aut, což znamená další podstatné zatížení již nyní přetížených komunikací.

V této souvislosti také třeba v rámci úvah o nové masivní zástavbě zmínit **imise**, které s sebou taková výstavba zákonitě ponese (exhalace, hluk, zápach, vibrace, prašnost a jiné imise způsobené navýšením počtu obyvatel, dopravy atp.). Návrh nového územního plánu, a s tím spojená volba funkčního využití určitého území, může zásadním způsobem ovlivnit charakter dané lokality i kvalitu života v ní. Obecně platí, že hladina imisí by z hlediska soukromoprávního neměla přesahovat míru nepřiměřenou místním poměrům. Z hlediska veřejnoprávního pak existují exaktní normy, které nelze imisemi překročit, které jsou nedovolené.

Přitom již nyní jsou hodnoty některých imisí v místě hraniční či překračující veřejnoprávně stanovenou přípustnou normu, jako **například hodnota benzo(a)pyrenu**, která má být maximálně 1 ng.m^{-3} , nicméně **již nyní** podle údajů Českého hydrometeorologického ústavu mapující znečištění ovzduší **překračuje v obci Zeleneč povolenou hranici**, když pětiletý průměr pro roky 2016 - 2020 dosahuje podle údajů ČHMI hodnoty 1, 2 ng.m^{-3} . viz https://www.chmi.cz/files/portal/docs/uoco/isko/ozko/20petileti/png/BaP/20BaP_regS.png

V tomto smyslu je nutné konstatovat, že pokud by byl Návrh přijat, **dojde k dalšímu zhoršení situace a imise v místě budou ještě dále exponenciálně stoupat**. O dopadech masivní výstavby na stav imisí nicméně Návrh nepojednává.

Navrhovatel požaduje, aby prostor Z3 nebyl vůbec zastavěn a návrh byl v tomto smyslu upraven.

4. NÁVRH DALŠÍHO POSTUPU

S ohledem na shora uvedené navrhuje Navrhovatel, aby byl **Návrh územního plánu obce Zeleneč upraven tak**, aby byl v souladu jak s územně analytickými podklady, tak se Zadáním a aby lépe zohledňoval veřejný zájem na zaboru vysoce kvalitní půdy a efektivněji řešil

občanskou vybavenost. Dále pak Navrhoval **požaduje, aby prostor Z3 nebyl vůbec zastavěn**, tzn. aby byly změny, které se tohoto prostoru týkají, vyjmuty z Návrhu.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se nevyhovuje.
2. Námitce se nevyhovuje.
3. Námitce se nevyhovuje.
4. Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1. Územně analytické podklady (ÚAP) jsou jednak nezávazným podkladem a zpracovávají se v naprosto jiném měřítku než územní plán. Územně analytické podklady se zpracovávají v měřítku celé správního území ORP zahrnujícího desítky obcí, kdežto územní plán se zpracovává pro jednu konkrétní obec. S ohledem na toto rozdílné měřítko dochází v praxi mnohdy k nesouladům, kdy obecně formulované závěry v ÚAP neodpovídají detailním průzkumům projektanta nebo pořizovatele nebo požadavkům veřejnosti a zástupcům obce zjištěných v rámci participace.

Navíc obsahem územně analytických podkladů jsou obecné závěry formulované pro celé správní území ORP, aniž by tyto byly blíže konkretizovány jako problémy k řešení pro jednotlivé obce.

ÚAP pro obec Zeleneč definují pouze dva problémy, které jsou navrhovány k řešení v územním plánu. S těmito se územní plán vypořádá, jak je uvedeno i v jeho odůvodnění. Stavební zákona a jeho prováděcí vyhlášky zcela jednoznačně uvádějí, že ÚAP určují problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích, případně v územních studiích. Těmto problémům by se měl územní plán věnovat a vypořádat se s nimi. Není tedy úkolem územního plánu, aby se vypořádával např. s podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území zahrnující, s rozbohem udržitelného rozvoje území nebo s vyhodnocením územních podmínek a potenciálů jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území.

Podatel námítky v námitce kopíruje texty ze samotného rozboru udržitelného rozvoje území, které však zpracovatel ÚAP nevyhodnotil jako problém, kterému by se měl územní plán věnovat a řešit ho.

Navíc některé závěry podatele námítky např. že návrh územního plánu neřeší potřeby občanské vybavenosti se nezakládají na pravdě, neboť územní plán jednak navrhuje plochy občanského vybavení pro potřeby obce a taktéž výstavbu podmiňuje realizací chybějící a potřebné občanské vybavenosti.

Co se týká absence strategického plánu rozvoje, tento není pro zpracování územního plánu zásadní a s ohledem na proběhlá jednání s veřejností, dotčenými orgány a zapojením veřejnosti v samotném úvodu zpracování územního plánu není ani jeho absence na závadu zpracování územního plánu.

Ad. 2. Zadání územního plánu je pouze východiskem celého procesu, avšak stavební zákon nestanoví, že by výsledek tohoto procesu (tj. schválený územní plán) měl obsahově plně korespondovat s obsahem zadání. Návrh zadání územního plánu je ranou fází celého procesu pořízení územního plánu, kdy oproti tomu teprve až návrh územního plánu je konkrétním řešením vytvořeným na základě stanovisek dotčených orgánů, požadavků veřejnosti nebo oprávněných investorů a v neposlední řadě i na základě samotné tvůrčí práce projektanta.

Návrh územního plánu je zpracován v souladu se svým zadáním. Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy i prioritami kraje byl potvrzen souhlasným stanoviskem krajského úřadu.

V sídle Zeleneč nejsou územním plánem navrhovány žádné nové zastavitelné plochy, kromě ploch občanské vybavenosti a jedné menší plochy k doplnění řadové zástavby na jihu obce. V sídle Mstětice jsou pouze převzaty plochy z platné územně plánovací dokumentace, kdy tyto plochy jsou v návrhu územního plánu navíc zmenšeny. Návrh územního plánu tedy na rozdíl od platné územně plánovací dokumentace zastavitelné plochy nenavyšuje, naopak rozsah již dříve vymezených ploch zmenšuje. Návrh územního plánu taktéž stanovuje podmínky pro vznik nových veřejných prostranství a utváření již realizovaných, taktéž řeší nároky na stávající a novou veřejnou infrastrukturu.

Ad. 3. Co se týká záborů zemědělského půdního fondu, k návrhu územního plánu příslušný dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko. Veškeré záборы jsou řádně odůvodněny. Taktéž lze doplnit, že půdy vyšší třídy ochrany tvoří souvislý pás procházející středem správního území obce Zeleneč a taktéž zasahuje do severní a jižní části obce. Půdy vyšší třídy ochrany tvoří podstatnou část z celkové rozlohy správního území obce Zeleneč. Tato skutečnost je výrazně limitujícím faktorem dalšího rozvoje obce Zeleneč.

Ad. 4. V sídle Zeleneč nejsou územním plánem navrhovány žádné nové zastavitelné plochy, kromě ploch občanské vybavenosti a jedné menší plochy k doplnění řadové zástavby na jihu obce. V sídle Mstětice jsou pouze převzaty plochy z platné územně plánovací dokumentace, kdy tyto plochy jsou v návrhu územního plánu navíc zmenšeny. Návrh územního plánu tedy na rozdíl od platné územně plánovací dokumentace zastavitelné plochy nenavyšuje, naopak rozsah již dříve vymezených ploch zmenšuje. Návrh územního plánu taktéž stanovuje podmínky pro vznik nových veřejných prostranství a utváření již realizovaných, taktéž řeší nároky na stávající a novou veřejnou infrastrukturu.

Územní plán taktéž navrhuje etapizaci, kdy realizace nové výstavby je zapodmínkována realizací potřebné občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury.

Co se týká plochy Z3, tato pouze doplňuje již stávající zástavbu na jihu obce Zeleneč. Nejedná se o plošně velkou plochu, plocha je určena pro vznik pouze několik řadových rodinných domů vhodně doplňující již realizovanou zástavbu.

37

Ing. Michal Pešek

Text námítky:

Text připomínky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Z textu zveřejněného ÚP jsem došel k závěru, že moje připomínky z 26.11.2021 nebyly bez důkladného vysvětlení akceptovány, proto je ve formě úprav platných k dnešnímu dni zasílám znovu.

Uplatnil jsem 4 připomínky:

1. STRATEGICKÝ RÁMEC ROZVOJE OBCE, RESP. ROZPOR S ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY
2. ROZPOR SE ZADÁNÍM NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU
3. ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (VČETNĚ PŮDY I. A II. TŘÍDY OCHRANY)
4. KVANTITA VÍTĚZÍ NAD KVALITOU: ZVÝŠENÍ KAPACIT BEZ ZAJIŠTĚNÍ DOSTATEČNÉ OBČANSKÉ INFRASTRUKTURY

Dále jsem požadoval, aby prostor Z3 a Z4 nebyl vůbec zastavěn, tzn. aby byly změny, které se tohoto prostoru týkají, vyjmuty z Návrhu.

V Návrhu vypořádání připomínek, jenž zpracoval Ing. Šíma, jsou v části 3. „Připomínky uplatněné ke společnému jednání“ v bodě 15 uvedeny moje připomínky a jejich vypořádání.

Nesouhlasím s vypořádáním připomínek č. 1, 2 a 3. Nesouhlasím s částečným vyhověním připomínky č. 4. Důrazně trvám na svých připomínkách ze dne 26.11.2021, jenž opětovně připojuji jako přílohu. Z původních připomínek jsem vyjmul části, týkající se zastavitelné plochy Z4.

Odůvodnění (není povinné, lze pokračovat samostatnou přílohou):

Zveřejněný návrh vypořádání nereaguje na podstatu podrobného popisu připomínek a nereflektuje Ochranu životního prostředí, Rozvoj a posílení infrastruktury v obci, Vznik dalších obytných „satelitů“ bez odpovídající sociální, technické a dopravní infrastruktury a další podstatné aspekty týkající se života občanů v obci Zeleneč.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se nevyhovuje.
2. Námitce se nevyhovuje.
3. Námitce se nevyhovuje.
4. Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1. Územně analytické podklady (ÚAP) jsou jednak nezávazným podkladem a zpracovávají se v naprosto jiném měřítku než územní plán. Územně analytické podklady se zpracovávají v měřítku celé správního území ORP zahrnujícího desítky obcí, kdežto územní plán se zpracovává pro jednu konkrétní obec. S ohledem na toto rozdílné měřítko dochází v praxi mnohdy k nesouladům, kdy obecně formulované závěry v ÚAP neodpovídají detailním průzkumům projektanta nebo pořizovatele nebo požadavkům veřejnosti a zástupcům obce zjištěných v rámci participace.

Navíc obsahem územně analytických podkladů jsou obecné závěry formulované pro celé správní území ORP, aniž by tyto byly blíže konkretizovány jako problémy k řešení pro jednotlivé obce.

ÚAP pro obec Zeleneč definují pouze dva problémy, které jsou navrhovány k řešení v územním plánu. S těmito se územní plán vypořádal, jak je uvedeno i v jeho odůvodnění. Stavební zákona a jeho prováděcí vyhlášky zcela jednoznačně uvádějí, že ÚAP určují problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích, případně v územních studiích. Těmto problémům by se měl územní plán věnovat a vypořádat se s nimi. Není tedy úkolem územního plánu, aby se vypořádal např. s podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území zahrnující, s rozbohem udržitelného rozvoje území nebo s vyhodnocením územních podmínek a potenciálů jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území.

Podatel námítky v námitce kopíruje texty ze samotného rozboru udržitelného rozvoje území, které však zpracovatel ÚAP nevyhodnotil jako problém, kterému by se měl územní plán věnovat a řešit ho.

Navíc některé závěry podatele námítky např. že návrh územního plánu neřeší potřeby občanské vybavenosti se nezakládají na pravdě, neboť územní plán jednak navrhuje plochy občanského vybavení pro potřeby obce a taktéž výstavbu podmiňuje realizací chybějící a potřebné občanské vybavenosti.

Co se týká absence strategického plánu rozvoje, tento není pro zpracování územního plánu zásadní a s ohledem na proběhlá jednání s veřejností, dotčenými orgány a zapojením veřejnosti v samotném úvodu zpracování územního plánu není ani jeho absence na závadu zpracování územního plánu.

Ad. 2. Zadání územního plánu je pouze východiskem celého procesu, avšak stavební zákon nestanoví, že by výsledek tohoto procesu (tj. schválený územní plán) měl obsahově plně korespondovat s obsahem zadání. Návrh zadání územního plánu je ranou fází celého procesu

pořízení územního plánu, kdy oproti tomu teprve až návrh územního plánu je konkrétním řešením vytvořeným na základě stanovisek dotčených orgánů, požadavků veřejnosti nebo oprávněných investorů a v neposlední řadě i na základě samotné tvůrčí práci projektanta.

Návrh územního plánu je zpracován v souladu se svým zadáním. Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy i prioritami kraje byl potvrzen souhlasným stanoviskem krajského úřadu.

V sídle Zeleneč nejsou územním plánem navrhovány žádné nové zastavitelné plochy, kromě ploch občanské vybavenosti a jedné menší plochy k doplnění řadové zástavby na jihu obce. V sídle Mstětice jsou pouze převzaty plochy z platné územně plánovací dokumentace, kdy tyto plochy jsou v návrhu územního plánu navíc zmenšeny. Návrh územního plánu tedy na rozdíl od platné územně plánovací dokumentace zastavitelné plochy nenavyšuje, naopak rozsah již dříve vymezených ploch zmenšuje. Návrh územního plánu taktéž stanovuje podmínky pro vznik nových veřejných prostranství a utváření již realizovaných, taktéž řeší nároky na stávající a novou veřejnou infrastrukturu.

Ad. 3. Co se týká záborů zemědělského půdního fondu, k návrhu územního plánu příslušný dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko. Veškeré záborů jsou řádně odůvodněny. Taktéž lze doplnit, že půdy vyšší třídy ochrany tvoří souvislý pás procházející středem správního území obce Zeleneč a taktéž zasahuje do severní a jižní části obce. Půdy vyšší třídy ochrany tvoří podstatnou část z celkové rozlohy správního území obce Zeleneč. Tato skutečnost je výrazně limitujícím faktorem dalšího rozvoje obce Zeleneč.

Ad. 4. V sídle Zeleneč nejsou územním plánem navrhovány žádné nové zastavitelné plochy, kromě ploch občanské vybavenosti a jedné menší plochy k doplnění řadové zástavby na jihu obce. V sídle Mstětice jsou pouze převzaty plochy z platné územně plánovací dokumentace, kdy tyto plochy jsou v návrhu územního plánu navíc zmenšeny. Návrh územního plánu tedy na rozdíl od platné územně plánovací dokumentace zastavitelné plochy nenavyšuje, naopak rozsah již dříve vymezených ploch zmenšuje. Návrh územního plánu taktéž stanovuje podmínky pro vznik nových veřejných prostranství a utváření již realizovaných, taktéž řeší nároky na stávající a novou veřejnou infrastrukturu.

Územní plán taktéž navrhuje etapizaci, kdy realizace nové výstavby je zapodmínkována realizací potřebné občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury.

Co se týká plochy Z3, tato pouze doplňuje již stávající zástavbu na jihu obce Zeleneč. Nejedná se o plošně velkou plochu, plocha je určena pro vznik pouze několika řadových rodinných domů vhodně doplňující již realizovanou zástavbu.

38

První Mstětická s.r.o.

Text námítky:

První Mstětická s.r.o. je dotčenou osobou ve vztahu k nemovitostem, a to pozemkům zapsaným na LV č. 927 pro katastrální území Mstětice, obec Zeleneč, okres Praha-východ, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, který tvoří přílohu tohoto podání. Námítkami jsou dotčeny všechny pozemky uvedené na LV č. 927.

Společnost První Mstětická s.r.o. podává tyto námítky:

1) Etapizace Z8, Z9

Na rozdíl od stávajícího územního plánu chybí vymezení typu staveb, na které se etapizace vztahuje. Žádáme o taxativní výčet vymezení objektů, na které se nově navržená etapizace, v případě přijetí

územního plánu, bude vztahovat. Rovněž žádáme taxativně uvést, na které stavby se etapizace nevztahuje (komunikace, inženýrské sítě, technická infrastruktura, občanská vybavenost apod.).

2) Námitka zvýšení procenta pro postup v plochách Z7, snížení realizace nebo zahájení výstavby pro postup do II. etapy ze 70 % na 60 %. Stejně tak z II. etapy na III. etapu. I. etapa byla již ze strany vlastníků a investora zahájena. II. etapa je již vyprojektována a připravena, nelze novým územním plánem měnit etapizaci v průběhu výstavby a měnit podmínky „hry“ v průběhu výstavby. Minimálně pro etapu I. a II. na plochách Z7 požadujeme zachování podmínek platné územně plánovací dokumentace v podobě územního plánu Zeleneč – Mstětice, ve znění Změny č. 5. Navíc do I. a II. etapy byly přiřazeny návrhem územního plánu plochy, které nejsou součástí projektu Nový Zeleneč a jsou ve vlastnictví třetích stran, a tyto plochy zvyšují neoprávněně oproti původnímu územnímu plánu „množství zastavitelných ploch pro individuální zástavbu“, čímž zvyšují požadavek na realizaci výstavby další etapy.

3) Směrem západně od Mstětic byla změněna plocha původního územního plánu ze zón „výroby“ na současnou zónu individuálního bydlení. Tyto nemovitosti – pozemky jsou ve vlastnictví třetích osob a netvoří součást projektu Nový Zeleneč. Není uzavřena žádná dohoda s vlastníky nemovitostí, obcí Zeleneč o zajištění infrastruktury, pro tyto vlastníky není zajištěn žádný příspěvek či podíl na projektem Nový Zeleneč budovaných inženýrských sítí, infrastruktuře, občanské vybavenosti (škola, školka, ČOV, park atd.)

4) Kolaudace staveb

Nesouhlasíme s přidáním podmínky pro postup v jednotlivých etapách ve vázanosti na „procento kolaudovatelnosti staveb na plochách v předcházející etapě“. Tato podmínka je reálně nedoložitelná a neovlivnitelná, zásadně poškozující vlastníky pozemku. Jednotlivé objekty kolaudují sami stavebníci, a to i drobní investoři, rodiny, fyzické osoby, někteří z různých důvodů s kolaudací svých objektů nespěchají a není žádný právní či jiný způsob, jak je ke kolaudaci jejich soukromých staveb přinutit.

Zavedenou podmínku nelze doložit. Navíc kolaudační rozhodnutí posuzuje stavby z hlediska jejich provedení (kvality a splnění stavebních, hygienických a jiných předpisů) a nikoliv z hlediska postupu v zastavování území řešeného územním plánem – etapizací. Z návrhu územního plánu není zřejmé, kdo bude příslušné procento zjišťovat, ověřovat, když žádný úřad takovou povinnost k územnímu plánu nemá. Taková navržená podmínka je nemožná, nedoložitelná.

5) Požadujeme stanovit požadavek výškového limitu – patrovosti pro P+R na maximálně 3NP.

6) Požadujeme umístit hřbitov p na ploše Z9 ve Mstěticích, jako veřejně prospěšnou stavbu.

7) Sportoviště na plochách Z7 přiřadit do veřejně prospěšných staveb.

8) Občanská vybavenost v II. etapě na hlavním náměstí přiřadit do veřejně prospěšných staveb.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se nevyhovuje.
2. Námitce se nevyhovuje.
3. Námitce se částečně vyhovuje.
4. Námitce se nevyhovuje.
5. Námitce se částečně vyhovuje.
6. Námitce se nevyhovuje.
7. Námitce se nevyhovuje.
8. Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1. Navržená etapizace může být doplněna o výčet, na jaké objekty se vztahuje a na jaké ne.

Ad. 2. a Ad. 4. Návrh etapizace a podmínky v ní obsažené byly předmětem dohody s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, a to včetně nastavení nutných procent zastavění a kolaudace. Oproti etapizaci nastavené v platné územně plánovací dokumentaci je přísnější, nicméně je nastavena i tak, aby stavebník mohl přecházet z jedné etapy do druhé kontinuálně, vždy při splnění podmínek zejména zajištění kapacit veřejné infrastruktury.

Ad. 3. Využití vymezené v platném územním plánu je obchod a výroba. Toto využití na rozdíl od navrženého využití pro výstavbu umožňovalo realizaci skladových a výrobních areálů, tedy vysokou zátěž území. Návrh územního plánu toto využití mění a vhodně navazuje na plánovanou zástavbu v Mstěticích a to vymezením ploch sídelní zeleně.

Ad. 5 V případě ploch dopravní infrastruktury, resp. plochy pro umístění P+R parkoviště, byla výška omezena na max. 10, 5 m. Tato výška odpovídá možnosti realizace max. 3 NP.

Ad. 6, Ad. 7 a Ad.8. Požadavek na vymezení těchto záměrů jako veřejně prospěšné stavby by měl vzejít od obce nebo dotčeného orgánu. Takovýto požadavek nebyl uplatněn k zadání ani v rámci společného jednání.

39

Pražské vodovody a kanalizace

Text námitky:

Na základě uveřejnění návrhu „Územního plánu Zeleneč " na webových stránkách městského úřadu se níže vyjadřujeme k zveřejněnému materiálu.

Přes katastr obce Zeleneč vedou námi provozované strategicky významné I a II. výtlačné řady (dále VŘ) DN 2 x 1100 mm (osová vzdálenost 5 m) nadregionálního významu (Káranské vodovodní přivaděče), které zásobují hl.m.Prahu a přilehlé obce pitnou vodou (cca 400 000 obyvatel) . V souladu s ČSN 73 6005 se jedná o řad I. kategorie, tzv. nadřazené vedení. Ochranné pásmo těchto řad včetně služebnosti (dále OP) je celkem 15 m (5 m od obou os potrubí na každou stranu).

K uveřejněnému návrhu ÚPN vydáváme tyto námitky a připomínky:

1. Při návrhu ÚPn je nutno respektovat výše citované OP, kde nelze navrhovat / umísťovat žádné stavby, oplocení, stejně tak nesmí být vysazovány trvalé porosty, prováděny skládky, terénní úpravy, atd.

2. Nesouhlasíme s navýšením terénu v OP Káranských přivaděčů - ochranným zemním valem T3, který by měl sloužit jako protihluková bariéra.

3. Plocha Z2 - plocha občanského vybavení je navržena v OP Káranských přivaděčů. Při navrhované výstavbě je nutno respektovat bod č.1 tohoto stanoviska.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Do textové části odůvodnění byly doplněny podmínky požadované podatelem námitky.

40

Barbara Řeháková

Text námitky:

Dobrý den, zde předkládám námitku k návrhu územního plánu obce Zeleneč.

Jelikož zemědělský půdní fond je podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí.”

Jako vlastník nesouhlasím se zahrnutím pozemku p.č. 1047 a p.č. 854 zapsaných v LV 1663 do oblasti K8, která má sloužit jako plocha zeleně přírodního charakteru. Proto požaduji vyškrtnutí p.č. 1047 a p.č. 854 z oblasti K8 a ponechání ho v zemědělském půdním fondu jako ornou půdu. A prosím o zahrnutí p.č. 1047 a p.č. 854 do plochy R1 územní rezervy. (viz příloha č. 1).



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Krajina v okolí obce Zeleneč se vyznačuje poměrně rozsáhlými plochami s minimálním zastoupením zeleně, a to ať plochami lesními nebo rozptýlenou zelení. Taktéž je v krajině minimální zastoupení vodních ploch. Návrh územního plán z tohoto důvodu navrhuje poměrně velké plochy pro možnost realizace zeleně nebo ploch vodních. Z pohledu biodiverzity krajiny je nanejvýš žádoucí, aby krajina nebyla jen jednostranně využívána, ale aby byla různorodá, aby v ní byly kromě ploch zemědělských

zastoupeny i plochy lesní, plochy vodní, drobná rozptýlená zeleň v krajině, zeleň podél komunikací. Větší biodiverzita zajišťuje odolnost vůči klimatickým změnám, škůdcům apod.

V případě zařazení do pozemků do plochy územní rezervy konstatujeme, že rozsah zastavitelných ploch včetně plochy územní rezervy byl dohodnut s příslušnými dotčenými orgány a není žádoucí je dále rozšiřovat na úkor ploch určených pro realizaci zeleně.

41

Jitka Rutrllová

Text námítky:

Vážení,

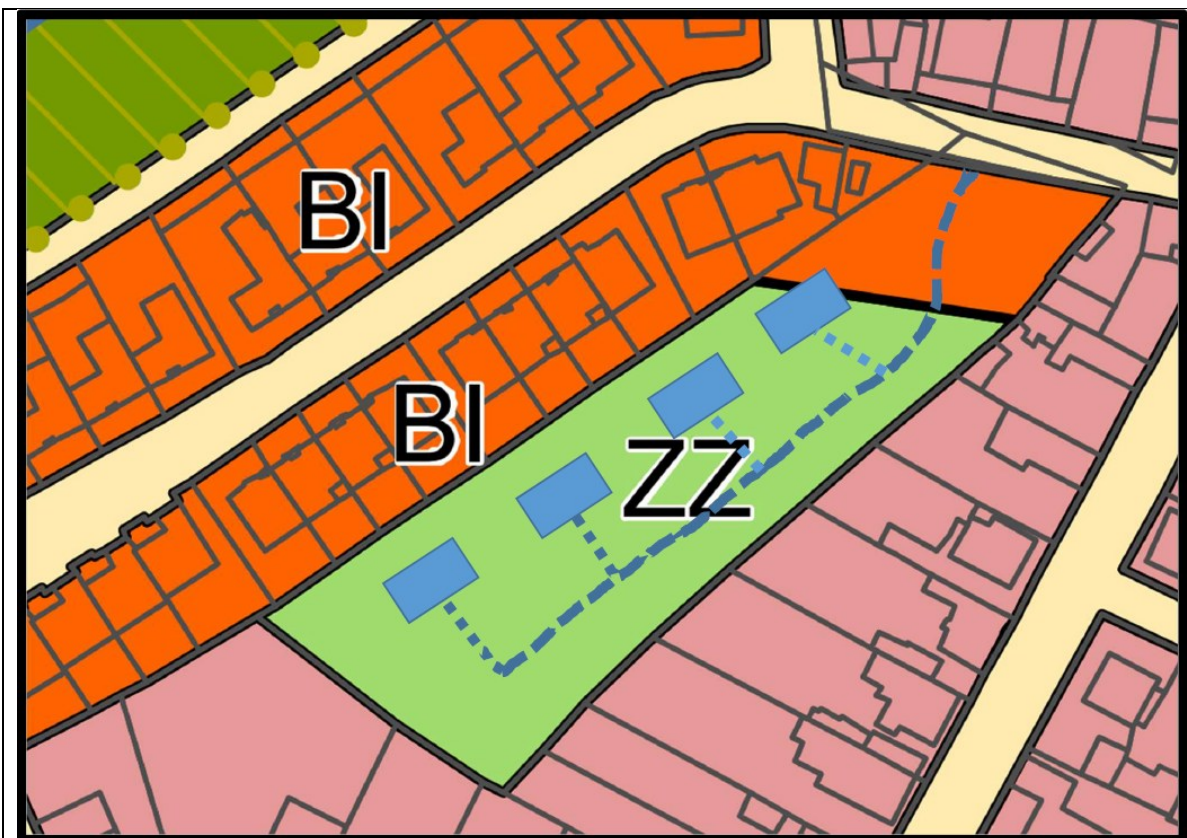
Obracím se na vás jako majitelka pozemku číslo 62/1 o výměře 4865 m² v obci Zeleneč, katastrální území Zeleneč, zapsaného v LV 1578.

Seznámila jsem se v minulém roce s návrhem nového územního plánu obce Zeleneč umístěným na webové adrese <https://www.upzelenec.cz/faze-3> a dne 25.11.2021 jsem podala námítku proti zařazení tohoto pozemku jako PZ – plocha veřejných prostranství s převahou zeleně.

Z upraveného územního plánu na webové adrese <https://www.zelenec.cz/urad-1/uzemni-planovani/> je zřejmé, že mé námítce bylo vyhověno pouze částečně - malá východní část pozemku je nyní zařazena jako BI, plochy bydlení individuální, nicméně větší část pozemku je zařazena jako ZZ, plochy zeleně - zahrady a sady.

Vzhledem k tomu, že naším záměrem je využít uvedený pozemek na výstavbu 4 samostatných rodinných domů - viz přiložený náčrtek, trvám na tom, aby byl pozemek zařazen buď jako BI - plochy bydlení individuální nebo jako SV - plochy smíšené obytné venkovské, abychom mohli náš záměr realizovat.

Připojený náčrtek je pouze orientační, konkrétní podobu staveb, jejich umístění na pozemku a napojení na veřejnou komunikaci (ulice Polní) bude samozřejmě řešit až budoucí projektová dokumentace. Věřím, že má námítce vyhovíte, mnou navrhované využití pozemků je v souladu se zadáním Územního plánu Zeleneč, viz str. 121 textové části: „Omezit rozpínání obce do krajiny. Upřednostnit využívání vnitřních rezerv obce a proluk.“



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na situování pozemku a jeho možnosti zastavění je námitce vyhověno.

42

Vladimír Rypáček

Text námítky:

NÁMITKY [ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona při subsidiární aplikaci § 171 a násl. správního řádu] k návrhu územního plánu obce Zeleneč, a to v návaznosti na Veřejnou vyhlášku ze dne 17. 10. 2022 č.j. 01140/22/OÚ, kterou byl doručen návrh územního plánu obce Zeleneč a kterou byla určena lhůta pro uplatnění námitek a připomínek do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 6. 12. 2022.

I.

Úvod

- [1] Podatel této námítky je vlastníkem pozemků na území obce Zeleneč. Ve vztahu k podávané námitce se konkrétně jedná o pozemek parc.č. 888 v kat. území Zeleneč (dále též jen „**dotčený pozemek**“).
- [2] Podatel po seznámení s tímto návrhem tímto podáním vznáší řádně a včas níže odůvodněné

n á m í t k y

k návrhu územního plánu obce Zeleneč, a to v návaznosti na Veřejnou vyhlášku ze dne 17. 10. 2022 č.j. 01140/22/OÚ, kterou byl doručen návrh územního plánu obce Zeleneč a kterou byla určena lhůta pro uplatnění námitek a připomínek do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 6. 12. 2022.

II.

Stávající využití a charakter dotčeného pozemku

- [3] Jakkoliv podatel předpokládá, že při přípravě návrhu územního plánu obce Zeleneč bylo postupováno v souladu se zákonem a pořizovatel a zpracovatel – jakkoliv v dané věci k překvapení podatele obě osoby splývají, což zákonná úprava nepředpokládá – zjistili informace o stávajícím využití dotčeného pozemku, považuje za vhodné připomenout stávající stav.
- [4] Pozemek podatele je dlouhodobě využíván hospodářským způsobem, a to společně s dalšími pozemky, které jsou ve vlastnictví rodiny podatele. Tyto pozemky jsou předmětem nájemních a pachtovních smluv, a to včetně dotčeného pozemku, přičemž je reflektováno to, že jde o součást zemědělského půdního fondu. V případě dotčeného pozemku jde o BPEJ 2.26.04 (IV. třída ochrany ZPF), 2.19.01 (III. třída ochrany ZPF) a 2.02.00 (I. třída ochrany ZPF).
- [5] Návrh územního plánu obce Zeleneč toto přitom vůbec nerespektuje – viz dále.

III.

Navržená regulace obsažená v návrhu územního plánu obce Zeleneč

- [6] Dotčený pozemek je zařazen do ploch změn v krajině K6, přičemž jde o plochu s rozdílným způsobem využití „PZ – plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně“.
- [7] Navržené opatření obecné povahy (jeho závazná část) přitom k ploše K6 uvádí:
„K6 Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.“

3.5 KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Koncepce systému sídelní zeleně respektuje stávající prvky sídelní zeleně a zahrnuje je do ploch veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně. Plochy zahrad pak začleňuje do ploch smíšených obytných venkovských nebo ploch bydlení – individuální. Základní obecné principy koncepce systému sídelní zeleně, a to jak při úpravách stávajících prvků, tak při tvorbě prvků nových, jsou uvedeny níže.

V katastrálním území **Zeleneč** jsou navrženy následující plochy změn v krajině:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
K5	2,03	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ	2,03	10 Krajinné území
K6	1,11		PZ	1,11	

K5 Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

K6 Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

[8] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy (str. 145 a 146) je pak k ploše změn v krajině K6 uvedeno následující:

K6 plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně

Vymezení zastavitelné plochy
východní okraj sídla Zeleneč

územní plán Zeleneč – návrh pro veřejné projednání | 2022

146 | odůvodnění

rozloha plochy 1,11 ha

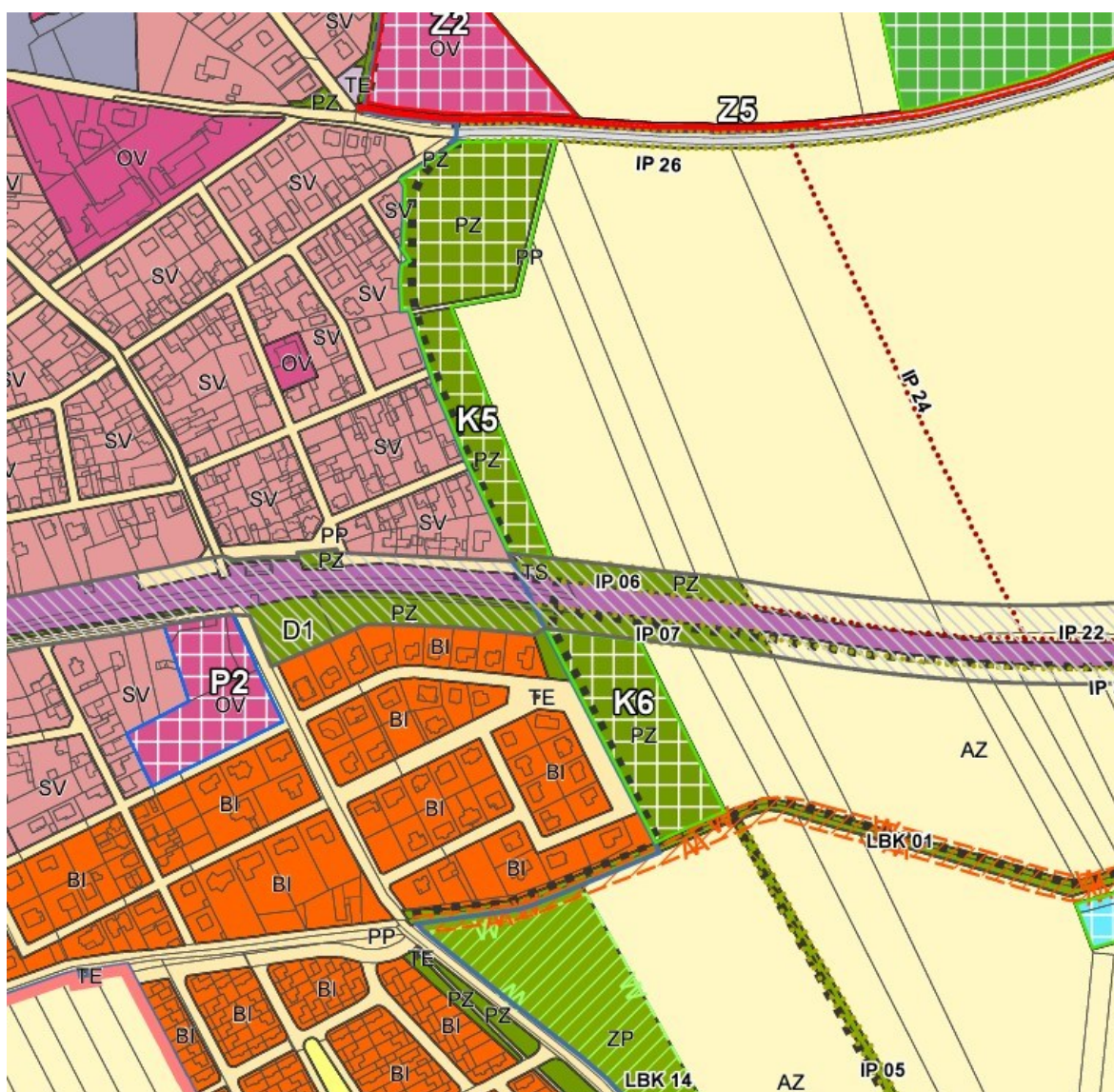
Hlavní cíle řešení

Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

IV.

Námítky

- [9] Podatel hned musí navázat na citované odůvodnění. Návrh opatření obecné povahy se vlastně vůbec nevyjadřuje k tomu, proč *de facto* vyvlastňuje vlastnické právo podatele a znemožňuje mu stávající využití, proč nehledá jiné řešení a pouze kopíruje koncepci systému sídelní zeleně. Odůvodnění stanovení těchto ploch změny v krajině a zásadní omezení (až vyprázdnění) vlastnického práva podatele, včetně odůvodnění rozsahu a vymezení tak, jak byly navrženy, však jednoznačně v návrhu opatření obecné povahy absentuje.
- [10] Argumentace vytvoření „zeleného prstence kolem obce Zeleneč“ naráží již na koridor železniční trati, který je veřejně prospěšnou stavbou a jeho trasa byla převzata ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tento koridor totiž vytvoření prstence znemožňuje a jednoznačně nezaručuje. Vymezení plochy K6 je tedy nesystémové, a to i ve vazbě na koridor železniční tratě, ve vazbě na jeho hlukové zatížení apod. (viz obrázek návrhu územního plánu).



- [11] Vytvoření např. hřišť či jiných volnočasových aktivit, což plocha K6 předpokládá, je v těchto místech (na konci obce) a ve vazbě na železniční trať a její zatížení nekoncepční a zcela v rozporu s urbanistickým uspořádáním obce a jejími vazbami na předmětné pozemky.
- [12] Pouze účelové vymezení „prstence kolem obce“ bez konkrétního logického využití těchto pozemků je nedůvodné. Přínos tohoto řešení nebyl nijak prověřen, stejně tak nejsou uvažována rizika vlivu na veřejné zdraví, životní prostředí, což je jedním z úkolů územního plánování.
- [13] Nová plocha K6 nebude mít negativní vliv na veřejné zdraví, ale bude na ni mít vliv hluková zátěž tak, že tyto plochy budou pro rekreační účely nevyužitelné. Tato úvaha však není v odůvodnění návrhu opatření obecné povahy obsažena. Na podatele to působí tak, jako kdyby vzájemně nekooperovaly osoby zpracovatele a pořizovatele, avšak to patrně souvisí s tím, nač podatel poukázal již shora – došlo ke sjednocení těchto osob, jakkoliv to platná právní úprava nepřipouští, jelikož totožnost osoby zpracovatele a pořizovatele vlastně neumožňuje, aby tyto osoby naplňovaly zákonem předpokládané role.
- [14] K možnosti využití plochy je pak vhodné odkázat na předložený návrh, který vymezuje tuto plochu jako plochu s rozdílným využitím PZ – plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, a je v ní stanoveno následující využití takto:

| 79

PZ	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELEŇ
	<p>Hlavní využití plochy veřejných prostranství – zeleň</p> <p>Přípustné využití</p> <ul style="list-style-type: none"> • pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod. • zastávky a zálivy veřejné dopravy • cyklistické stezky, pěší stezky • odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář • pozemky sídelní zeleně • dopravní a technická infrastruktura <p>Podmíněně přípustné využití</p> <ul style="list-style-type: none"> • stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.) <p>To vše za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy, • nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše, • stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru. <p>Nepřípustné využití</p> <p>Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.</p> <p>Podmínky prostorového uspořádání</p> <p>Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 4.1 koncepce veřejných prostranství.</p>

- [15] Podmínky prostorového uspořádání jsou pak dle popisu uvedeny v kapitole 4.1 koncepce veřejných prostranství, kde však tento druh veřejných prostranství absentuje – viz str. 49 a 50 návrhu opatření obecné povahy – jsou zde totiž popsány pouze:
- ulice (pěší cesty, silnice)
 - významná místa a křižení,
 - náměstí a návsi,
 - parkové plochy a travnaté plochy.

- [16] Blízké popisem jsou pouze „parkové plochy a travnaté plochy“:

„PARKOVÉ PLOCHY A TRAVNATÉ PLOCHY

Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.

Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parkových a travnatých ploch v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.

Při umisťování interaktivních volnočasových prvků — sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky apod., nesmí tyto prvky přebíjet přirozenost prostoru, musí být do prostoru vhodně zakomponovány.“

- [17] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy se však k popisu plochy PZ žádný detail nenachází.

V.

Požadavek podatele

- [18] Podatel s ohledem
- a. na shora uvedené (tj. absolutní nesystémovost vymezení plochy veřejných prostranství K6);
 - b. na uvedené dále;
 - c. na ochranu orné půdy (ZPF), neboť dotčený pozemek je zařazen jako druh „orná půda“ se značným stupněm ochrany, částečně dokonce 1. stupně;
 - d. na stávající využití, tedy využití k zemědělským účelům;
- požaduje, aby dotčený pozemek – parc.č. 888 v k.ú. Zeleneč byl zařazen do plochy s rozdílným způsobem využití „AZ - plochy zemědělské“.
- [19] V ploše „AZ – plochy zemědělské“ (viz str. 85 návrhu) lze naplnit i „vytvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč“, jak je argumentováno v navržené ploše PZ, neboť v ploše AZ je možné jako přípustné využití realizovat následující:
- dopravní a technická infrastruktura - tedy propojení kolem obce,
 - doprovodná a izolační zeleň – nic nebrání výsadbě stromů,
- jako podmíněně přípustné pak je možné využití:
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla,

- cyklostezky a pěší stezky,
- stavby pro myslivost,
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.

[20] Výše uvedené využití plochy AZ umožní vytvoření případného zeleného prstence kolem obce, aniž by bylo narušeno stávající využití pozemků pro zemědělské účely, a nijak nedojde k ohrožení ochrany zemědělského půdního fondu.

VI.

Oprávněnost požadavku podatele

[21] Podatel má pro svůj požadavek hned celou řadu argumentů:

1. Republikové priority

[22] Na str. 111 odůvodnění návrhu opatření obecné povahy jsou popisovány republikové priority a jejich splnění v návrhu územního plánu, kdy je uvedeno, mimo jiné, následující: *„Územní plán respektuje a chrání stávající zeleň v sídle. Systém sídelní zeleně je vymezen v rámci ploch veřejných prostranství, kde je pomocí vhodně zvolených podmínek využití umožněn i její další rozvoj. Územní plán minimalizuje návrh zastavitelných ploch ve volné krajině a vytváří podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny. V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území) je dbáno na zachování prostupnosti území.“*

[23] Návrhem plochy změn K6 však dochází k jednoznačné fragmentaci krajiny, kdy je účelově k ploše zastavitelné přiřazován jakýsi pás vytvářející veřejné prostranství a tím dochází k rozdrobení krajiny na části bez jakéhokoliv odůvodnění a vazby na okolí. Dojde pouze k odtržení části zemědělské půdy a k jejímu přímému navázání k zastavitelné ploše, ačkoliv se o zastavitelnou plochu nejedná.

[24] Dále je v rámci splnění republikových priorit uváděno: *„Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování hodnot území. Vlastní umístování objektů a zařízení pro cestovní ruch lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a staveb pro cestovní ruch (staveb pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla apod).“*

[25] Umístění těchto prvků umožňuje jak plocha PZ, tak plocha vyžadovaná vlastníkem, plocha AZ.

2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

[26] V odůvodnění vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje uvádí zpracovatel následující (str. 112 návrhu OOP): *„ZÚR SK pro rozvojovou oblast OB1 stanovují zásady usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které jsou Územním plánem Zeleneč respektovány, např. zásady vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy, chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst, koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti, respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území nebo chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik*

krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou. ZÚR SK pro rozvojovou oblast OB1 stanovují tyto úkoly pro územní plánování, které jsou v Územním plánu Zeleneč splněny, např. zpřesnění koridorů dopravní infrastruktury vymezené v ZÚR SK, prověření rozsahu zastavitelných ploch v sídlech Zeleneč a Mstětice a stanovení směru jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, na možnosti rozvoje občanského vybavení a limitů rozvoje území a ochrany krajiny a respektování požadavků na ochranu a upřesnění vymezení skladebných částí ÚSES.“

- [27] Na str. 114 pak návrh opatření obecné povahy vyhodnocuje soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje takto: „(06) Územní plán nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability a citlivě navrženými rozvojovými plochami přispívá k zachování, obnově a zkvalitnění přírodních, kulturních a s civilizačních hodnot území. Podmínky využití ploch rozdílným způsobem využití umožňují realizace cest, cyklostezek nebo cyklotras umožňující průchod krajinou. Územní plán respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny, jak je uvedeno níže. Dále vymezuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky k jeho ochraně a zajištěné funkčnosti. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území) umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability. Územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro kvalitativní rozvoj sídelní struktury a stanovuje taktéž podmínky prostorové a plošné koncepce v řešeném území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.“
- [28] Návrh plochy K6 je s tímto vyhodnocením v rozporu, neboť k fragmentaci krajiny dochází, a to oddělením části orné půdy od plochy v současné době využitě k zemědělským účelům, a jednoznačně dochází k omezení „zemědělského využití krajiny“, nikoliv k rozvoji zemědělského využití, jak je ve vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje uvedeno.
- [29] Naopak, pokud by pozemek byl zařazen do plochy AZ – plochy zemědělské, pak toto odůvodnění bude odpovídat návrhu územního plánu. Navržené zařazení pozemku do plochy PZ odůvodnění odporuje.

3. Rekreační trasy

- [30] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy jsou na str. 176 zobrazeny rekreační trasy kolem obce, a to jak stávající, tak nové – viz obrázek.
- [31] Plocha AZ vyžadovaná vlastníkem pozemků vytvoření těchto rekreačních tras taktéž umožňuje, neboť jako její přípustné využití obsahuje i možnost umístění dopravní a technické infrastruktury.

Rekreační trasy ve správním území obce Zeleneč



4. Prostupnost území

[32] V části 8.6.2 odůvodnění návrhu opatření obecné povahy (str. 174 návrhu opatření obecné povahy) jsou popsány hlavní úvahy ve vazbě na prostupnost území takto:

„8.6.2 PROSTUPNOST KRAJINY

*Pro rozvoj obce Zeleneč a celého jejího správního území je důležité zachování a postupné zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka i volně žijící organismy. **Nevhodná fragmentace krajiny znamená vedle zpřetrhání vazeb mezi lidmi i velké ohrožení přirozené migrace celé řady živočišných druhů.** Pro zachování přirozené funkce krajiny v kulturním i přírodním smyslu je tak třeba věnovat velkou pozornost a péči právě zachování její prostupnosti.*

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro volně žijící organismy vymezuje územní plán Zeleneč územní systém ekologické stability. Z výše uvedených důvodů jsou obecné zásady vytváření územního systému ekologické stability i konkrétní podmínky pro využití tohoto systému formulovány tak, aby byl vytvořen předpoklad pro postupné

odstraňování stávajících bariér v krajině a aby nové stavby, pokud možno, takové bariéry nevytvářely.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka územní plán Zeleneč respektuje stávající síť cest a komunikací pro dopravu a pěší propojení. Nová propojení umožňuje realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací (např. polní cesty, cyklostezky, pěší stezky) při splnění stanovených podmínek využití konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití. V těchto územích není tedy přesně specifikováno trasování nových dopravních propojení a v územním plánu je tak upřednostněna značná variabilita možností při konkrétním vymezení příslušného propojení.“

[33] **Z výše uvedeného vyplývá, že i v rámci požadovaného zařazení pozemku do plochy AZ – plochy zemědělské je možné zajistit prostupnost územím a vytvoření komunikačního propojení, jak již bylo zmíněno výše, neboť i tato plocha realizaci dopravních staveb umožňuje.**

[34] Dále je nutné uvést, že ani v návrhu územního plánu nebyla plocha PZ uvažována jako plocha pro zajištění prostupnosti, neboť, jak je výše uvedeno, pro zajištění prostupnosti slouží územní systém ekologické stability, který však zde navržen není.

5. Nedostatečné odůvodnění souladu se zákonem č. 334/1992 Sb. ve vazbě na plochu K6

[35] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy není uvedeno vypořádání s ustanovením § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 334/1992 Sb.), a to ve vazbě na omezené využití zemědělské půdy právě v ploše K6. Odůvodnění je uvedeno pouze na str. 203 návrhu opatření obecné povahy. Ačkoliv se jedná o plochu navazující na zastavěné území, nelze se podrobnějšímu odůvodnění nijak vyhnout. Podatel je tedy nucen namítnout nepřezkoumatelnost návrhu opatření obecné povahy.

6. Začlenění dotčeného pozemku v honitbě

[36] Návrh opatření obecné povahy vůbec neřeší, že dotčené území je honitbou ve smyslu zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto přitom vyplývají zásadní konsekvence – viz zmiňovaný zákon.

7. Neproporcionální a diskriminační zásah do vlastnického práva podatele

[37] Řešení navržené ve vztahu k dotčenému pozemku dále považuje podatel za zjevně diskriminační a neproporcionální zásah do vlastnického práva podatele, které je chráněno podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Z návrhu opatření obecné povahy nevyplývá vyhodnocení přiměřenosti zásahu ze strany samosprávy, která ve své podstatě vyvlastňuje vlastnické právo podatele. V důsledku navržené regulace vlastně podatel nebude schopen využívat jakkoliv předmětný pozemek a vůbec není respektováno stávající využití. To vše bez uvedení jakýchkoliv relevantních důvodů.

[38] Podatel též poukazuje na zjevný diskriminační charakter, neboť nerozumí tomu, proč pro účely „veřejného blaha“ nejsou využity pozemky obce namísto pozemků soukromých vlastníků. Samospráva přitom není neomezená v rámci územního plánování tak, ač přitom koncepce návrhu opatření obecné povahy z tohoto patrně vychází.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Navržená plocha K6, resp. celý navržený „zelený prstenec“ okolo obce Zeleneč není vymezována jako plocha s možností vyvlastnění nebo uplatnění předkupního práva. Pozemky zahrnuté do plochy K6 tak lze i nadále využívat pro zemědělství do doby, než po dohodě obce s majiteli pozemků dojde ke změně využití. Předmětný pozemek zahrnutý do plochy K6 nelze tedy vyvlastnit.

Co se týká bariér dopravní a technické infrastruktury, tyto nejsou na závadu realizace zeleného prstence. Jeho smyslem je vytvořit prostorový prvek určený k pobytu osob a k umístění volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístění zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů. Blízkost železniční tratě u plochy K6 není pro její využití omezující. V ploše lze realizovat výsadbu zeleně nebo v případě požadavků drobný mobiliář případně dětské hřiště. Je logické, že např. dětské hřiště bude realizováno v jiném místě než v blízkosti železniční trati, a naopak do její blízkosti bude situována výsadba zeleně.

Argument o nekonceptnosti návrhu zeleného prstence je poměrně zavádějící, neboť z grafické části územního plánu jednoznačně vyplývá jeho existence v západní a severní části obce a snaha o jeho dotvoření na jižní a východní části.

Co se týká záborů zemědělského půdního fondu, zde lze konstatovat, že k návrhu územního plánu příslušný dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko a zábery jsou řádně odůvodněny.

Co se týká poznámky o fragmentaci krajiny, návrhem plochy K6 k ní nedochází. Plocha naopak vytváří přechod zástavby do krajiny, kdy zástavba rodinných domů je od zemědělských ploch oddělena pásem zeleně.

Lze souhlasit s argumentací, že plocha AZ umožňuje realizaci pěších propojení nebo zeleně. Nicméně územní plán v případě, kdy umístění záměru je jednoznačné, navrhuje již konkrétní plochu. V případech, kde umístění záměru není dáno, je ponechána jeho realizace pouze na možnostech stanovenými v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití anebo je pro záměr vymezován koridor. V případě zeleného prstence je jeho situování jednoznačné, a to umístění mezi zástavbu a plochy zemědělské.

Co se týká poukazování na přítomnost honitby, v námitce není uvedeno, jak konkrétně pás zeleně bude mít na honitbu vliv. Jestliže podatel námítky formuloval námitku v této části značně obecně, není na místě, aby pořizovatel územního plánu za podatele námítky spekulativně domýšlel konkrétní pochybení. Takovým postupem by přestal plnit funkci pořizovatele změny územního plánu, ale přebíral by funkci advokáta podatele námítky.

Co se týká poukazování na neproporcionální a diskriminační zásah do vlastnického práva podatele, zde konstatujeme, že pás zeleně je vymezován v první řadě na pozemcích obce a teprve pokud ho nelze vymezit jinde, na pozemcích v soukromém vlastnictví. Bohužel v předmětné lokalitě v jihovýchodní části sídla obec nedisponuje pozemky, aby mohl být zelený prstenec vymezován zároveň co nejbližší k sídlu a ve směru sever- jih.

43

Jitka Rypáčková

Text námítky:

NÁMITKY [ve smyslu 52 odst. 3 stavebního zákona při subsidiární aplikaci 171 a násl. správního řádu] k návrhu územního plánu obce Zeleneč, a to v návaznosti na Veřejnou vyhlášku ze dne 17. 10. 2022 č.j. 01140/22/0Ú, kterou byl doručen návrh územního plánu obce Zeleneč a kterou

byla určena lhůta pro uplatnění námitek a připomínek do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 6. 12. 2022.

I.

Úvod

- [1] Podatel této námitky je vlastníkem pozemků na území obce Zeleneč. Ve vztahu k podávané námitce se konkrétně jedná o pozemek parc.č. 899 v kat. území Zeleneč (dále též jen „dotčený pozemek“).
- [2] Podatel po seznámení s tímto návrhem tímto podáním vznáší řádně a včas níže odůvodněné

námítky

k návrhu územního plánu obce Zeleneč, a to v návaznosti na Veřejnou vyhlášku ze dne 17. 10. 2022 č.j. 01140/22/013, kterou byl doručen návrh územního plánu obce Zeleneč a kterou byla určena lhůta pro uplatnění námitek a připomínek do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 6. 12. 2022.

II.

Stávající využití a charakter dotčeného pozemku

- [3] Jakkoliv podatel předpokládá, že při přípravě návrhu územního plánu obce Zeleneč bylo postupováno v souladu se zákonem a pořizovatel a zpracovatel — jakkoliv v dané věci k překvapení podatele obě osoby splývají, což zákonná úprava nepředpokládá — zjistili informace o stávajícím využití dotčeného pozemku, považuje za vhodné připomenout stávající stav.
- [4] Pozemek podatele je dlouhodobě využíván hospodářským způsobem, a to společně s dalšími pozemky, které jsou ve vlastnictví rodiny podatele. Tyto pozemky jsou předmětem nájemních a pachtovních smluv, a to včetně dotčeného pozemku, přičemž je reflektováno to, že jde o součást zemědělského půdního fondu. V případě dotčeného pozemku jde o BPEJ 2.19.01 (III. třída ochrany ZPF).
- [5] Návrh územního plánu obce Zeleneč toto přitom vůbec nerespektuje — viz dále.

III.

Navržená regulace obsažená v návrhu územního plánu obce Zeleneč

- [6] Dotčený pozemek je zařazen do ploch změn v krajině K5, přičemž jde o plochu s rozdílným způsobem využití „PZ — plochy veřejných prostranství — vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně“.
- [7] Navržené opatření obecné povahy (jeho závazná část) přitom k ploše K5 uvádí:

„K5 Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu. osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.“

3.5 KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Koncepce systému sídelní zeleně respektuje stávající prvky sídelní zeleně a zahrnuje je do ploch veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně. Plochy zahrad pak začleňuje do ploch smíšených obytných venkovských nebo ploch bydlení – individuální. Základní obecné principy koncepce systému sídelní zeleně, a to jak při úpravách stávajících prvků, tak při tvorbě prvků nových, jsou uvedeny níže.

V katastrálním území **Zeleneč** jsou navrženy následující plochy změn v krajině:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
K5	2,03	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ	2,03	10 Krajinné území
K6	1,11		PZ	1,11	

K5 Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

K6 Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

[8] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy (str. 145 a 146) je pak k ploše změn v krajině K5 uvedeno následující:

K5	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------

Vymezení zastavitelné plochy

východní okraj sídla Zeleneč

rozloha plochy 2,03 ha

Hlavní cíle řešení

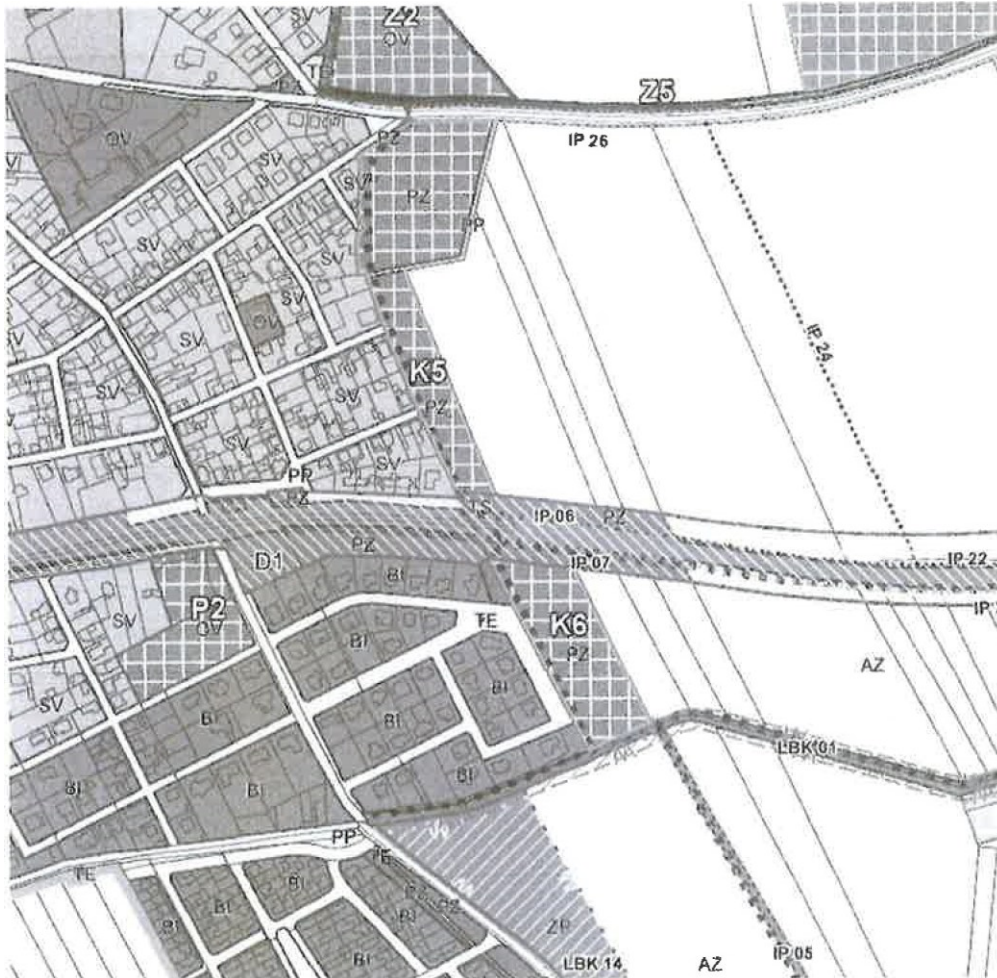
Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

IV.

Námítky

[9] Podatel hned musí navázat na citované odůvodnění. Návrh opatření obecné povahy se vlastně vůbec nevyjadřuje k tomu, proč de facto vyvlastňuje vlastnické právo podatele a znemožňuje mu stávající využití, proč nehledá jiné řešení a pouze kopíruje koncepci systému sídelní zeleně. Odůvodnění stanovení těchto ploch změny v krajině a zásadní omezení (až vyprázdnění) vlastnického práva podatele, včetně odůvodnění rozsahu a vymezení tak, jak byly navrženy, však jednoznačně v návrhu opatření obecné povahy absentuje.

[10] Argumentace vytvoření „zeleného prstence kolem obce Zeleneč“ naráží již na koridor železniční trati, který je veřejně prospěšnou stavbou a jeho trasa byla převzata ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tento koridor totiž vytvoření prstence znemožňuje a jednoznačně nezaručuje. Vymezení plochy K5 je tedy nesystémové, a to i ve vazbě na koridor železniční tratě, ve vazbě na jeho hlukové zatížení apod. (viz obrázek návrhu územního plánu).



[11] Vytvoření např. hřišť či jiných volnočasových aktivit, což plocha K5 předpokládá, je v těchto místech (na konci obce) a ve vazbě na železniční trať a její zatížení nekonceptní a zcela v rozporu s urbanistickým uspořádáním obce a jejími vazbami na předmětné pozemky.

[12] Pouze účelové vymezení „prstence kolem obce“ bez konkrétního logického využití těchto pozemků je nedůvodné. Přínos tohoto řešení nebyl nijak prověřen, stejně tak nejsou uvažována rizika vlivu na veřejné zdraví, životní prostředí, což je jedním z úkolů územního plánování.

[13] Nová plocha K5 nebude mít negativní vliv na veřejné zdraví, ale bude na ni mít vliv hluková zátěž tak, že tyto plochy budou pro rekreační účely nevyužitelné. Tato úvaha však není v odůvodnění návrhu opatření obecné povahy obsažena. Na podatele to působí tak, jako kdyby vzájemně nekooperovaly osoby zpracovatele a pořizovatele, avšak to patrně souvisí s tím, nač podatel poukázal již shora — došlo ke sjednocení těchto osob, jakkoliv

to platná právní úprava nepřipouští, jelikož totožnost osoby zpracovatele a pořizovatele vlastně neumožňuje, aby tyto osoby naplňovaly zákonem předpokládané role.

[14] K možnosti využití plochy je pak vhodné odkázat na předložený návrh, který vymezuje tuto plochu jako plochu s rozdílným využitím PZ — plochy veřejných prostranství — vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně, a je v ní stanoveno následující využití takto:

PZ PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELEŇ

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství – zeleň

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 4.1 koncepce veřejných prostranství.

[15] Podmínky prostorového uspořádání jsou pak dle popisu uvedeny v kapitole 4.1 koncepce veřejných prostranství, kde však tento druh veřejných prostranství absenteje — viz str. 49 a 50 návrhu opatření obecné povahy — jsou zde totiž popsány pouze:

- ulice (pěší cesty, silnice)
- významná místa a křižení,
- náměstí a návsi,

- parkové plochy a travnaté plochy,

[16] Blízké popisem jsou pouze „parkové plochy a travnaté plochy“:

„PARKOVÉ PLOCHY A TRAVNATÉ PLOCHY

Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.

Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parkových a travnatých ploch v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.

Při umísťování interaktivních volnočasových prvků sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky apod., nesmí tyto prvky přebíjet přirozenost prostoru, musí být do prostoru vhodně zakomponovány.“

[17] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy se však k popisu plochy PZ žádný detail nenachází.

V.

Požadavek podatele

[18] Podatel s ohledem

- a. na shora uvedené (tj. absolutní nesystémovost vymezení plochy veřejných prostranství K5)¹,
- b. na uvedené dále;
- c. na ochranu orné půdy (ZPF), neboť dotčený pozemek je zařazen jako druh „orná půda“ se značným stupněm ochrany — kompletně 3. stupeň;
- d. na stávající využití, tedy využití k zemědělským účelům;

požaduje, aby dotčený pozemek — parc.č. 899 v k.ú. Zeleneč byl zařazen do plochy s rozdílným způsobem využití „AZ - plochy zemědělské“.

[19]V ploše „AZ — plochy zemědělské“ (viz str. 85 návrhu) lze naplnit i „vytvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč“, jak je argumentováno v navržené ploše PZ, neboť v ploše AZ je možné jako přípustné využití realizovat následující:

- dopravní a technická infrastruktura - tedy propojení kolem obce,
- doprovodná a izolační zeleň — nic nebrání výsadbě stromů,

jako podmíněně přípustné pak je možné využití:

- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla,
- cyklostezky a pěší stezky,
- stavby pro myslivost,
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.

- [20] Výše uvedené využití plochy AZ umožní vytvoření případného zeleného prstence kolem obce, aniž by bylo narušeno stávající využití pozemků pro zemědělské účely, a nijak nedojde k ohrožení ochrany zemědělského půdního fondu.

VI.

Oprávněnost požadavku podatele

- [21] Podatel má pro svůj požadavek hned celou řadu argumentů:

1. Republikové priority

- [22] Na str. 111 odůvodnění návrhu opatření obecné povahy jsou popisovány republikové priority a jejich splnění v návrhu územního plánu, kdy je uvedeno, mimo jiné, následující: „Územní plán respektuje a chrání stávající zeleň v sídle. Systém sídelní zeleně je vymezen v rámci ploch veřejných prostranství, kde je pomocí vhodně zvolených podmínek využití umožněn i její další rozvoj. Územní plán minimalizuje návrh zastavitelných ploch ve volné krajině a vytváří podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny. V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území) je dbáno na zachování prostupnosti území.“
- [23] Návrhem plochy změn K5 však dochází k jednoznačné fragmentaci krajiny, kdy je Účelově k ploše zastavitelné přiřazován jakýsi pás vytvářející veřejné prostranství a tím dochází k rozdrobení krajiny na části bez jakéhokoliv odůvodnění a vazby na okolí. Dojde pouze k odtržení části zemědělské půdy a k jejímu přímému navázání k zastavitelné ploše, ačkoliv se o zastavitelnou plochu nejedná.
- [24] Dále je v rámci splnění republikových priorit uváděno; „územní Plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování hodnot území. Vlastní umístování objektů a zařízení pro cestovní ruch lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a staveb pro cestovní ruch (staveb pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla apod).“
- [25] Umístění těchto prvků umožňuje jak plocha PZ, tak plocha vyžadovaná vlastníkem, plocha AZ.

2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

- [26] V odůvodnění vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje uvádí zpracovatel následující (str. 1 12 návrhu OOP): „ZÚR SK pro rozvojovou oblast OBI stanovují zásady usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které jsou Územním plánem Zeleneč respektovány, např. zásady vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy, chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst, koordinovat územní rozvoj s hl. In. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti, respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území nebo chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou. ZÚR SK pro rozvojovou oblast OBI stanovují tyto úkoly pro územní plánování, které jsou v Územním plánu Zeleneč splněny, např. zpřesnění koridorů dopravní infrastruktury vymezené v ZÚR SK, prověření rozsahu zastavitelných ploch v sídlech Zeleneč a Mstětice a stanovení směru jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, na možnosti rozvoje

občanského vybavení a limitů rozvoje území a ochrany krajiny a respektování požadavků na ochranu a upřesnění vymezení skladebných částí ÚSES.“

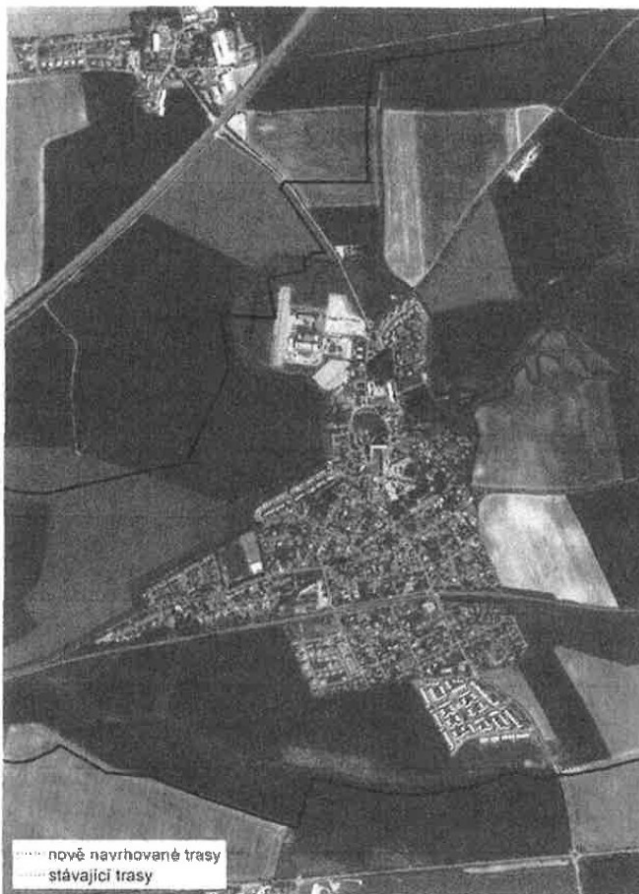
- [27] Na str. 114 pak návrh opatření obecné povahy vyhodnocuje soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje takto: „ (06) Územní plán nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny, Návrhem územního systému ekologické stability a citlivě navrženými rozvojovými plochami přispívá k zachování, obnově a zkvalitnění přírodních, kulturních a s civilizačních hodnot území. Podmínky využití ploch rozdílným způsobem využití umožňují realizace cest, cyklostezek nebo cyklotras umožňující průchod krajinou. Územní plán respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny, jak je uvedeno níže. Dále vymezuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky k jeho ochraně a zajištění funkčnosti. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území) umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability. Územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro kvalitativní rozvoj sídelní struktury a stanovuje taktéž podmínky prostorové a plošné koncepce v řešeném území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území. ”
- [28] Návrh plochy K5 je s tímto vyhodnocením v rozporu, neboť k fragmentaci krajiny dochází, a to oddělením části orné půdy od plochy v současné době využitě k zemědělským účelům, a jednoznačně dochází k omezení „zemědělského využití krajiny“, nikoliv k rozvoji zemědělského využití, jak je ve vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje uvedeno.
- [29] Naopak, pokud by pozemek byl zařazen do plochy AZ — plochy zemědělské, pak toto odůvodnění bude odpovídat návrhu územního plánu. Navržené zařazení pozemku do plochy PZ odůvodnění odporuje.

3. Rekreační trasy

[30] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy jsou na str. 176 zobrazeny rekreační trasy kolem obce, a to jak stávající, tak nové — viz obrázek.

[31] Plocha AZ vyžadovaná vlastníkem pozemků vytvoření těchto rekreačních tras taktéž umožňuje, neboť jako její přípustné využití obsahuje i možnost umístění dopravní a technické infrastruktury.

Rekreační trasy ve správním území obce Zeleneč



4. Prostupnost území

[32] V části 8.6.2 odůvodnění návrhu opatření obecné povahy (str. 174 návrhu opatření obecné povahy) jsou popsány hlavní úvahy ve vazbě na prostupnost území takto:

„8.6.2 PROSTUPNOST KRAJINY

Pro rozvoj obce Zeleneč a celého jejího správního území je důležité zachování a postupné zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka i volně žijící organismy. Nevhodná fragmentace krajiny znamená vedle zpřetrhání vazeb mezi lidmi i velké ohrožení přirozené migrace celé řady živočišných druhů. Pro zachování přirozené funkce krajiny v kulturním i přírodním smyslu je tak třeba věnovat velkou pozornost a péči právě zachování její prostupnosti.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro volně žijící organismy vymezuje územní plán Zeleneč územní systém ekologické stability. Z výše uvedených důvodů jsou obecné zásady vytváření územního systému ekologické stability i konkrétní podmínky pro využití tohoto systému formulovány tak, aby byl vytvořen předpoklad pro postupné odstraňování stávajících bariér v krajině a aby nové stavby, pokud možno, takové bariéry nevytvářely,

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka územní plán Zeleneč respektuje stávající síť cest a komunikací pro dopravu a pěší propojení. Nová propojení umožňuje realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací (např. polní cesty, cyklostezky, pěší stezky) při splnění stanovených podmínek využití konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití. V těchto územích není tedy přesně

specifikováno trasování nových dopravních. propojení a v územním plánu je tak upřednostněna značná variabilita možností při konkrétním vymezení příslušného propojení.

- [33] Z výše uvedeného vyplývá, že i v rámci požadovaného zařazení pozemku do plochy AZ — plochy zemědělské je možné zajistit prostupnost územím a vytvoření komunikačního propojení, jak již bylo zmíněno výše, neboť i tato plocha realizaci dopravních staveb umožňuje.
- [34] Dále je nutné uvést, že ani v návrhu územního plánu nebyla plocha PZ uvažována jako plocha pro zajištění prostupnosti, neboť, jak je výše uvedeno, pro zajištění prostupnosti slouží územní systém ekologické stability, který však zde navržen není

5. Nedostatečné odůvodnění souladu se zákonem č. 334/1992 Sb. ve vazbě na plochu

- [35] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy není uvedeno vypořádání s ustanovením § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 334/1992 Sb.), a to ve vazbě na omezené využití zemědělské půdy právě v ploše K5. Odůvodnění je uvedeno pouze na str. 203 návrhu opatření obecné povahy. Ačkoliv se jedná o plochu navazující na zastavěné území, nelze se podrobnějšímu odůvodnění nijak vyhnout. Podatel je tedy nucen namítnout nepřezkoumatelnost návrhu opatření obecné povahy.

6. Začlenění dotčeného pozemku v honitbě

- [36] Návrh opatření obecné povahy vůbec neřeší, že dotčené území je honitbou ve smyslu zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto přitom vyplývají zásadní konsekvence — viz zmiňovaný zákon.

7. Neproporcionální a diskriminační zásah do vlastnického práva podatele

- [37] Řešení navržené ve vztahu k dotčenému pozemku dále považuje podatel za zjevně diskriminační a neproporcionální zásah do vlastnického práva podatele, _ které je chráněno podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Z návrhu opatření obecné povahy nevyplývá vyhodnocení přiměřenosti zásahu ze strany samosprávy, která ve své podstatě vyvlastňuje vlastnické právo podatele. V důsledku _navržené regulace vlastně podatel nebude schopen využívat jakkoliv předmětný pozemek a vůbec není respektováno stávající využití. To vše bez uvedení jakýchkoliv relevantních důvodů.
- [38] Podatel též poukazuje na zjevný diskriminační charakter, neboť nerozumí tomu, proč pro účely „veřejného blaha“ nejsou využity pozemky obce namísto pozemků soukromých vlastníků. Samospráva přitom není neomezená v rámci územního plánování tak, ač přitom koncepce návrhu opatření obecné povahy z tohoto patrně vychází.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Navržená plocha K5, resp. celý navržený „zelený prstenec“ okolo obce Zeleneč není vymezována jako plocha s možností vyvlastnění nebo uplatnění předkupního práva. Pozemky zahrnuté do plochy K5 tak lze i nadále využívat pro zemědělství do doby, než po dohodě obce s majiteli pozemků dojde ke změně využití. Předmětný pozemek zahrnutý do plochy K5 nelze tedy vyvlastnit.

Co se týká bariér dopravní a technické infrastruktury, tyto nejsou na závadu realizace zeleného prstence. Jeho smyslem je vytvořit prostorový prvek určený k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů. Blízkost železniční tratě u plochy K6 není pro její využití omezující. V ploše lze realizovat výsadbu zeleně nebo v případě požadavků drobný mobiliář případně dětské hřiště. Je logické, že např. dětské hřiště bude realizováno v jiném místě než v blízkosti železniční trati, a naopak do její blízkosti bude situována výsadba zeleně.

Argument o nekonceptnosti návrhu zeleného prstence je poměrně zavádějící, neboť z grafické části územního plánu jednoznačně vyplývá jeho existence v západní a severní části obce a snaha o jeho dotvoření na jižní a východní části.

Co se týká záborů zemědělského půdního fondu, zde lze konstatovat, že k návrhu územního plánu příslušný dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko a zábory jsou řádně odůvodněny.

Co se týká poznámky o fragmentaci krajiny, návrhem plochy K5 k ní nedochází. Plocha naopak vytváří přechod zástavby do krajiny, kdy zástavba rodinných domů je od zemědělských ploch oddělena pásem zeleně.

Lze souhlasit s argumentací, že plocha AZ umožňuje realizaci pěších propojení nebo zeleně. Nicméně územní plán v případě, kdy umístění záměru je jednoznačné, navrhuje již konkrétní plochu. V případech, kde umístění záměru není dáno, je ponechána jeho realizace pouze na možnostech stanovenými v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití anebo je pro záměr vymezován koridor. V případě zeleného prstence je jeho situování jednoznačné, a to umístění mezi zástavbu a plochy zemědělské.

Co se týká poukazování na přítomnost honitby, v námitce není uvedeno, jak konkrétně pás zeleně bude mít na honitbu vliv. Jestliže podatel námítky formuloval námítku v této části značně obecně, není na místě, aby pořizovatel územního plánu za podatele námítky spekulativně domýšlel konkrétní pochybení. Takovým postupem by přestal plnit funkci pořizovatele změny územního plánu, ale přebíral by funkci advokáta podatele námítky.

Co se týká poukazování na neproporcionální a diskriminační zásah do vlastnického práva podatele, zde konstatujeme, že pás zeleně je vymezován v první řadě na pozemcích obce a teprve pokud ho nelze vymezit jinde, na pozemcích v soukromém vlastnictví. Bohužel v předmětné lokalitě v jihovýchodní části sídla obec nedisponuje pozemky, aby mohl být zelený prstenec vymezován zároveň co nejbližší k sídlu a ve směru sever – jih.

44

Martin Šafránek

Text námítky:

III. obsah připomínky/námítky

V projednávaném ÚP Zeleneč došlo ke snížení limitů na prostorové podmínky ploch Z7 a Z8 v lokalitě Mstětice ve srovnání s již schváleným územním plánem distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice úplně znění po vydání změny č. 5.

např:

Změna č.5 Z8-B6-bydlení-domy na velkých pozemcích – minimální velikost pozemku 1000m2 procento zahrad 60%

ÚP Zeleneč Z8-M10 -bydlení v samostatně stojících vilách - minimální velikost pozemku 500m2, minimální podíl zeleně 50%

IV. odůvodnění připomínky/námítky

Navrhují prostorové podmínky ploch Z7 a Z8 v novém ÚP Zeleneč vrátit na hodnoty již schváleného ÚP pro lokalitu Mstětice dle územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice úplného znění po vydání změny č. 5).

Návrh prostorového uspořádání:

	B3 (M1, M7)	B2 (M2)	B1 (M3, M7)	C3 (M4)	C2 (M5)	C1 (M6)	B4 (M8)	B5 (M9, M7)	B6 (M10)
Označení ZS/ÚP									
Počet pater	2,0	2,0	2,0	3,4	3,6	4,0	3,0	3,0	3,0
Zastavěnost	25	50	30	40	60	60	20	30	25
Min. Vel pozemku	450	250	600				600	600	1 000

Platným územním plánem pro Mstětice je nastaven počet nových obyvatel na cca 3500 obyvatel. Další zhušťování zástavby a navýšování počtu nových obyvatel bude mít negativní vliv na životní prostředí stávajících obyvatel Zeleneče, včetně hluku, navýšení dopravy, světelného smogu. Proto žádáme o navrácení prostorového uspořádání tak, jak je navrženo v rozsahu platném územním plánem.

Území dotčené námitkou:

Katastrální území Mstětice plochy Z7 a Z8

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

V rámci nastavení podmínek prostorové regulace budou regulativy upraveny tak, aby vycházeli z již dříve nastavených. Nicméně regulace minimálního podílu zeleně namísto regulace maximální zastavitelnosti zůstane zachována a stejně tak regulace vhodněji dotvářející centra obce Mstětice včetně kompozičních os.

45

František Samec

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Změna způsobu využití dotčeného pozemku

V návrhu územního plánu obce z roku 2021 byl můj pozemek č. 995 součástí zastavitelné plochy Z4. Jako majitel dotčeného pozemku podávám námitku na změnu účelu území z původně navržené zastavitelné plochy na plochy zemědělské v rámci stavební rezervy, nově R1. Navrhují ponechat pozemky č. 995, 971/1, 988, 994 a 979 jako zastavitelné plochy - plochy bydlení — individuální (Z4) a zbylé území pozemky č. 893, 1018, 1046, 1049, 987 ponechat jako zemědělské plochy v rámci stavební rezervy (R1).

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

1. Společně s ostatními majiteli v dané lokalitě jsme s obcí dlouhodobě o dalším jejím rozvoji jednali.

V rámci těchto jednání nás obec požádala o souhlas změny účelu využití pozemku č. 967 na zeleň s ústním závazkem obce danou oblast při přípravě územního plánu zahrnout do zastavitelné plochy. Cílem bylo vytvoření ucelené obce ohraničené zelení. Se změnou využití pozemků jsem v zájmu dalšího rozvoje obce a dosažením kvalitnějšího prostředí souhlasil.

2. Uvědomujeme si, že případnou výstavbu na uvedeném území je vhodné rozfázovat. Proto navrhuje rozdělení na menší část, která neprostředně navazuje ze dvou stran na obec, a tuto

aktuálně začlenit do zastavitelné plochy, zbytek území zatím ponechat jako stavební rezervu s možností budoucího využití.

3. Navrhuji toto území Z4 plánovat jako plochy bydlení individuální, nikoli výstavbu řadových domů, což je dalším kompromisním návrhem, který nejméně zatíží dané území a umožní rodinám v Zelenči získání větších stavebních pozemků. S takovou možností aktuální návrh územního plánu vůbec nepočítá.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ);792781

Číslo pozemku 999, 995

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Rozhodnutí o námitce:

Vyřazení zastavitelné plochy Z4 požadoval dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Jako součást dohody byla ponechána možnost této zastavitelné plochy alespoň v územní rezervě a pro tuto rezervu byly stanoveny i další podmínky pro její možné budoucí zařazení do zastavitelné plochy. Důvodem, proč byla tato plocha ponechána v územní rezervě a jiné plochy jako plochy zastavitelné je ten, že v této ploše na rozdíl od jiných neprobíhají žádné územní nebo stavební řízení.

Co se týká uvedených podmínek pro možné převedení z územní rezervy do návrhu, resp. zastavitelné plochy, stanovení podmínek je vyžadováno stavebním zákonem, konkrétně § 23b.

Podmínka využitelnosti ploch Z7 a Z8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.

Co se týká prokázání veřejného zájmu, tento požadavek reaguje pouze na skutečnost, zda i v budoucnu bude existovat zájem na dalším rozvoji obce a tento zájem bude převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, který bude převodem rezervy do zastavitelné plochy zabírán.

Co se týká napojení na dopravní infrastrukturu, tento požadavek souvisí s tím, aby automobilová doprava generovaná budoucí výstavbou nezatěžovala centrum obce a aby byla odvedena na kapacitní komunikace mimo zastavěné území obce Zeleneč. S tímto souvisí i dopravní záměry vymezené v územním plánu Zeleneč a taktéž záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

46

Zástupce veřejnosti

Petr Miencil

Text námítky:

Námítka zástupce veřejnosti proti návrhu územního plánu obce Zeleneč

I. Oprávnění k podání připomínek

1. Já, níže uvedený a podepsaný občan Zelenče, okr. Praha východ, uplatňuji v souladu s § 23 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, věcně shodné připomínky ke konceptu a návrhu územně plánovací dokumentace. Na základě těchto, níže upřesněných, připomínek zmocňuji k podání námítky a k mému dalšímu zastupování při projednání námítky ve smyslu § 23 odst. 3 stavebního zákona zástupce veřejnosti právnickou osobu: spolek „V Zelenči jsme doma, z.s.“

Spisová značka: L 68478 vedená u Městského soudu v Praze. Název: V Zelenči jsme doma, z.s. Sídlo spolku: Kasalova 467, 250 91 Zeleneč. Identifikační číslo: 060 80 731. Datum vzniku a zápisu: 27. května 2017. Statutární zástupce spolku: předseda spolku Petr Miencil, bydliště Pod kapličkou 856, Zeleneč)

2. Věcně shodné připomínky podávám jako obyvatel obce Zeleneč, která je dotčena návrhem územního plánu obce Zeleneč.
3. Spolek „V Zelenči jsme doma, z. s.“ má jako hlavní poslání ochranu přírody a krajiny. Spolek vstupuje do tohoto řízení jako zástupce veřejnosti.
4. Předmětem námítky je návrh územního plánu obce Zeleneč, o jehož pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce Zeleneč, a jehož návrh byl veřejnosti oznámen vyhláškou obce Zeleneč číslo Č.j. 01140/22/OU ze dne 17. 10. 2022 (viz též www.zeleneč.cz).
5. Využívám proto svého práva a ve lhůtě určené zákonem podávám následující věcně shodné připomínky.

II. Odůvodnění námítky

1. Návrh územního plánu Zelenče (dále ÚP) byl zpracován na základě „Zadání územního plánu“, které schválilo zastupitelstvo obce dne 29. 6. 2021. V Zadání ÚP, které je závazné pro zpracovatele ÚP, je uvedeno kromě jiného: „Rozvoj bude směřován na zvýšení kvality, nikoliv kvantity. Tomuto odpovídá i následující teze rozvoje stanovená pro obec Zeleneč, a to omezit její rozpínání do krajiny. Upřednostnit využívání vnitřních rezerv sídla a proluk.“ Dále „Prioritně by měl navržený rozvoj vycházet z hlavní urbanizační osy a ctít premisu posílení centra obce. Navržená urbanistická koncepce bude založena zejména na rozvojových možnostech obce. Nepředpokládá se tak výrazné navýšení rozvojových ploch.“

2. Předložený návrh ÚP však neodpovídá zadání, nedostatečně řeší využití vnitřních rozvojových pozemků obce, nárůst tranzitní dopravy, dopravu v klidu, zanedbanou občanskou vybavenost, ani potřebný rozvoj služeb. Nese naopak všechny známky toho, že je zpracován v zájmu developerských firem a těch, kdo budou profitovat na budoucích výnosech z realizace rozsáhlé výstavby pro nové obyvatele, kteří počtem výrazně převýší současný počet obyvatel. **Místo toho, aby se územní plán soustředil na reálný rozvoj současné obce, dominuje v něm formální zdůvodnění potřebnosti rozsáhlých záborů orné půdy - 87 ha pro zastavitelné plochy a 57 ha pro plochy změn v krajině.**

3. Návrh územního plánu **ignoruje skutečnost, že obec své udržitelné meze rozvoje dosáhla v minulých dvaceti letech**, kdy došlo developerským způsobem k nárůstu obyvatel na více než dvojnásobek. Nebylo to, bohužel, provázeno potřebným rozvojem občanské vybavenosti, vybudováním přiměřené dopravní infrastruktury ani cílenou eliminací negativ, která provází každou intenzivní výstavbu. Vše tak zůstává prioritním úkolem pro nadcházející období nového ÚP. Další, extrémní růst obce není v zájmu jejích současných občanů. Přinese jen spoustu dalších obtíží. Mimo jiné je to i otázka významných nepředvídatelných výdajů, a tím ohrožení hospodaření obce, jejich ekonomických, provozních a sociálních funkcí.

4. Nárůst obyvatel obce byl již v minulosti zajištěn schválením ÚP pro část Mstětice ve znění platné změny č. 5. Ten předpokládá nejméně zdvojnásobení počtu obyvatel a vytvoření nového obytného celku městského charakteru ve Mstěticích. Tento ÚP části Mstětice byl sice převzat do předloženého celkového návrhu ÚP obce Zeleneč, bohužel však současně s řadou nových změn vedoucích k dalšímu výraznému navýšení kapacity tohoto území.

5. Manipulativní textace článku 14.7. návrhu ÚP „Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu“ zkresluje fakta a používá nepodložené argumenty odůvodňující rozsáhlé zábor ZPF. Klíčová je manipulace se statistikou obyvatel, kdy na základě faktu, že v období 2001-2020 došlo k nárůstu o 1800 obyvatel, se vyvozuje fakt, že je ve veřejném zájmu obce, aby se růst dále zrychlil. A tento údajný veřejný zájem obce je postaven nad zákonem definovaným veřejným zájmem na zachování zemědělského půdního fondu. Zemědělský půdní fond je podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, „... základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí.“ Uvedená formulace v bodě 14.7.3: *“Bylo tedy dospěno k závěru, že veřejný zájem na rozvoji obce a převzetí zastavitelných ploch a ploch změn v krajině převládá nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu”* je pouze fabulace projektanta řízená zájmy investora projektu ve Mstěticích. **Neexistuje žádný veřejný zájem obce na násobném růstu obyvatel obce, který je navrhován mimo rozsah jakékoli demografické prognózy.** Argumentace projektanta směrem k podpoře zájmů investora je v některých pasážích za hranicí korektnosti. Formulace *„S ohledem na výše uvedené není v současné době možné předmětné zastavitelné plochy a plochy změn v krajině z nového územního plánu vypustit, neboť by pro obec vyplývala povinnost náhrady nákladů. Dle podkladů předaných investorem je výše dosud investovaných nákladů min. cca 242,2 mil. Kč”* má až charakter nepatřičné vyhrůžky směrem k pořizovateli.

6. Projekt výstavby ve Mstěticích. Při veřejném projednání zadání ÚP i na společném jednání nad návrhem ÚP zaznělo, že do návrhu ÚP byl převzat platný územní plán části Mstětice, tj. podle změny č. 5. Skutečností však je, že mezi oběma dokumenty jsou zásadní rozdíly, kdy současný návrh ÚP zvětšuje kapacitu zástavby, rozšiřuje zábor ZPF pro další rezidenční objekty a zvyšuje rozestavenost v důsledku změny etapizace. Jedná se konkrétně o tyto změny:

· Blokové bytové domy se v novém návrhu ÚP rozšířily podél hlavní ulice směrem k Zelenči až na západní okraj plochy projektu a současně do 4 bloků části Z8 na jihovýchodním okraji severní části projektu (viz hlavní výkres). Protože centrum nové výstavby ve Mstěticích leží na návrší, které převyšuje okolí, takto navržené bloky bytových domů se čtyřmi nadzemními podlažími na ploše větší než 9 ha hrubě naruší ráz zemědělské krajiny v Polabí.

· Současně přibyl v novém návrhu ÚP celý pás bloků rezidenční zástavby na západním okraji jižní části projektu (mezi tratí a okrajem ochranného koridoru produktovodu). Kumulovaně to znamená nárůst dalších nových obyvatel ve Mstěticích nejméně o tisíc osob oproti platnému ÚP části Mstětice.

· V návrhu ÚP se výrazně změnila etapizace oproti platnému ÚP části Mstětice. Navržená etapizace projektu je velmi benevolentní a umožnila by vysokou souběžnou rozestavenost na všech zastavitelných plochách. Výše uvedené změny v návrhu ÚP zásadně rozšiřují možnosti intenzivní stavební činnosti proti dosud platným podmínkám, vytváří hrubý zásah do krajinného rázu a kritickým navýšením dopravy, hluku i znečištění v širším okolí ohrožují závažně životní prostředí.

· V návrhu se vůbec neřeší dopravní napojení na hlavní komunikaci č. II/101. Zprovoznění tohoto koridoru D2 musí být podmínkou pro výstavbu ve Mstěticích. Realizaci plánovaných staveb na silnici II/101 (kruhová křižovatka se silnicí III/10162, nadjezd nad tratí ve Mstěticích a napojení přes kruhovou křižovatku přímo na exit 8 na D11) je třeba zahrnout do etapizace výstavby.

7. Republikové priority „PÚR“ - Politiky územního rozvoje, čl.19 stanoví následující: *„... hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestavěb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.“* Tvrdím, že návrh rezervy R1 jde proti smyslu ustanovení článku 19, protože plánuje další zábor zemědělské půdy pro komerční i soukromé účely. Plánovaná rezerva rezignuje na ochranu zemědělské půdy a preferuje soukromý zájem vlastníka. Tvrdím, že návrh rezervy je v rozporu s PÚR, a proto požadujeme její odstranění z územního plánu. Navíc navržené podmínky rezervy R1 jsou vágní, zčásti neměřitelné a působí spíše jako alibi proti nespokojeným vlastníkům půdy.

III. Text námitky

Vzhledem k výše uvedeným nedostatkům:

1. **Požadují, aby textace části „Odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu“ a následné definice ploch byly přepracovány v souladu s existujícími celospolečenskými zásadami udržitelnosti a ochrany životního prostředí a v souladu s platnými zákony, tedy aby nedocházelo k dalšímu zbytečnému záboru zemědělského půdního fondu (ZPF).**

2. **Od počátku zpracování návrhu územního plánu existuje nežádoucí personální propojení mezi osobou zástupce pořizovatele územního plánu (na základě příkazní smlouvy mezi obcí a osobou zástupce pořizovatele) a projektantem územního plánu. Jedná se přinejmenším o procesní vadu, která způsobuje zásah do práv dotčených osob, neboť nezajistí dostatečnou kontrolu procesu. Požadují, aby zastupitelstvo obce vyřešilo tuto situaci změnou osoby zástupce pořizovatele.**

3. **V textové i grafické části je mnoho skutečností, které lze označit jako tendenční, nepřesné a zavádějící, o čemž svědčí i způsob vypořádání stanovisek a připomínek ze společného jednání o návrhu ÚP. Požadují, aby zastupitelstvo obce zajistilo korektní vypořádání připomínek a námitek z veřejného projednání a případně řešilo výměnu projektanta.**

4. **Požadují, aby po zrušení uvažované plochy Z4 pro rezidenční zástavbu na jihozápadě obce byla zrušena nebo výrazně omezena i poměrně předimenzovaná plocha přilehlé zeleně K7 a K8, kterou je žádoucí ponechat v původním využití jako ornou půdu. V této části obce naopak požadují dokončit pás ochranné zeleně přiměřené šířky podél západní a jižní strany současné zástavby tak, aby byl dokončen dlouholetý plán vytvoření souvislého ochranného pásu zeleně kolem celé obce.**

5. **V místní části Mstětice požadují, aby:**

- o bytové domy byly pouze podél hlavní ulice od železniční stanice k hlavnímu náměstí (jako v dosud platné změně č. 5 ÚP pro Mstětice),
- o regulace výstavby dovolila na plochách Z7 a Z8 bytové domy pouze do výšky max. 3. NP,
- o byl zrušen záměr výstavby nových rezidenčních bloků na západním okraji jižní části projektu a byla tam navržena ochranná zeleň případně v kombinaci s dosud deklarovaným využitím (OV – obchod a výroba) podle platné změny č. 5 ÚP pro Mstětice. To by mělo zajistit novým obyvatelům služby i pracovní místa.
- o byly upraveny či doplněny navržené podmínky etapizace takto, aby byl zajištěn postupný harmonogram výstavby: Etapa I /Z7: - realizace výstavby mateřské školy (min. 100 dětí) Etapa II/Z7: - kolaudace stavby MŠ (min. 100 dětí) - realizace plánovaných staveb na silnici II/101 (kruhová křižovatka se silnicí III/10162, nadjezd nad tratí ve Mstětících a napojení přes kruhovou křižovatku přímo na exit 8 na D11).“ Etapa III/Z7: - realizace výstavby na 100 % ploch v I. etapě a více než 70 % ploch v II. etapě - kolaudace staveb na více než 90 % v I. etapě a více 50 % v II. etapě Etapa I/Z8: - kolaudace staveb na více než 70 % ploch v zastavitelné ploše Z7 - kolaudace stavby ZŠ - realizace výstavby na více než 90 % ploch v zastavitelné ploše Z7 Etapa II/Z8: - kolaudace staveb na více než 95 % ploch v zastavitelné ploše Z7 - kolaudace staveb na více než 90 % v I. etapě a více než 50 % v II. etapě.

6. Požadují podrobnější zdůvodnění umístění a funkce biokoridorů a biocenter, vypracování krajinného plánu obce a jejího okolí a plánu adaptace krajiny na klimatickou změnu.

7. Požadují zdůvodnění koncepce nových vodních ploch.

V Zelenči dne 2. 12. 2022.

Tyto připomínky a text zmocnění připravil spolek „V Zelenči jsme doma, z. s.“

Zmocnění k zastupování veřejnosti spolek „V Zelenči jsme doma, z. s.“ přijímá.

Za spolek: Petr Miencil, předseda spolku, bydliště Pod kapličkou 856, Zeleneč

Spisová značka: L 68418 vedená u Městského soudu v Praze.

Název: V Zelenči jsme doma, z.s. Sídlo spolku: Kasalova 467, 250 91 Zeleneč. Identifikační číslo: 060 80 731. Datum vzniku a zápisu: 27. května 2017.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitka se zamítá.
2. Námitka se zamítá.
3. Námitka se zamítá.
4. Námitka se zamítá.
5. Námitka se částečně vyhovuje.
6. Námitka se zamítá.
7. Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1. V sídle Zeleneč nejsou územním plánem navrhovány žádné nové zastavitelné plochy, kromě ploch občanské vybavenosti a jedné menší plochy k doplnění řadové zástavby na jihu obce. V sídle Mstětice jsou pouze převzaty plochy z platné územně plánovací dokumentace, kdy tyto plochy jsou v návrhu územního plánu navíc zmenšeny. Návrh územního plánu tedy na rozdíl od platné územně plánovací dokumentace zastavitelné plochy nenavýšuje, naopak rozsah již dříve vymezených ploch zmenšuje. Návrh územního plánu taktéž stanovuje podmínky pro vznik nových veřejných prostranství a utváření již realizovaných, taktéž řeší nároky na stávající a novou veřejnou infrastrukturu.

Co se týká záborů půdního fondu, k tomuto příslušný dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu vydal souhlasné stanovisko. Veškeré zábory zemědělského půdního fondu jsou řádně odůvodněny.

Ad. 2. Pořizovatelem územního plánu je Ing. Lenka Šimová. Zpracovatelem územního plánu je pak Studio MAP s.r.o., projektanti jsou Ing. Jan Šíma a Ing. arch. Radek Boček. V rozporu se zákonem by byl postup, kdy pořizovatelem a zároveň projektantem by byla jedna fyzická osoba, např. pouze Ing. Lenka Šimová.

Co se týká obecného konstatování o tendenční, nepřesné a zavádějící textové a grafické části územního plánu, v námitce není uvedeno, kde konkrétně je územní plán tendenční, nepřesný nebo zavádějící. Jestliže podatel námítky formuloval námitku v této části velmi obecně a vágně, není na

místě, aby pořizovatel územního plánu za podatele námítky spekulativně domýšlel konkrétní pochybení. Takovým postupem by přestal plnit funkci pořizovatele změny územního plánu, ale přebíral by funkci advokáta podatele námítky.

Lze konstatovat, že návrh územního plánu je zpracován v souladu s právními předpisy a je řádně odůvodněn.

Ad. 4. Krajina v okolí obce Zeleneč se vyznačuje poměrně rozsáhlými plochami s minimálním zastoupením zeleně, a to atť plochami lesními nebo rozptýlenou zelení. Taktéž je v krajině minimální zastoupení vodních ploch. Návrh územního plánu z tohoto důvodu navrhuje poměrně velké plochy pro možnost realizaci zeleně nebo ploch vodních. Z pohledu biodiverzity krajiny je nanejvýš žádoucí, aby krajina nebyla jen jednostranně využívána, ale aby byla různorodá, aby v ní byly kromě ploch zemědělských zastoupeny i plochy lesní, plochy vodní, drobná rozptýlená zeleň v krajině, zeleň podél komunikací. Větší biodiverzita zajišťuje odolnost vůči klimatickým změnám, škůdcům apod. Z tohoto důvodu je navrhována i plocha K7 a K8. Dalším důvodem jejího návrhu je dotvoření zeleného prstence okolo obce Zeleneč.

Ad. 5. K sídlu Mstětice sdělujeme následující:

- K umožnění realizaci bytových domů u budoucích náměstí bylo přistoupeno z důvodu vhodnějšího urbanistického ztvárnění. Budoucí podoba Mstětic bude více městská než venkovská, tudíž je žádoucí v případě náměstí zástavbu zahušťovat a umožňovat realizaci vícepodlažních budov. To souvisí i s budoucím využitím objektů, které by měly být polyfunkční a vytvářet aktivní parter s nabídkou služeb, obchodů apod.

Návrh územního plánu navrhuje podmínky prostorové regulace dle „Územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice (úplné znění po změně č. 5).“

- Stávající územně plánovací dokumentaci umožňuje výstavbu bytových domů o výšce 4 nadzemních podlaží. Návrh územního plánu tuto výškovou hladinu nepřekonává, umožňuje taktéž realizaci 4 nadzemních podlaží v místě budoucího centra obce, v ostatních lokalitách je připuštěna výstavba bytových domů o 3 nadzemních podlažích + 1 ustupujícího podlaží.
- Nemní žádoucí navracet v předmětné části území původní využití. Toto využití na rozdíl od navrženého využití pro výstavbu umožňovalo realizaci skladových a výrobních areálů, tedy vysokou zátěž území. Není tedy vhodné, aby na jedné straně byla umožněna výstavby rodinných a bytových domů a na straně druhé umožněna realizace staveb pro výrobu a skladování se všemi jejími negativními vlivy. Podatel námítky si i vzájemně odporuje, kdy na jedné straně chce zpřísnit podmínky pro výstavbu rodinných a bytových domů a na straně druhé ve vazbě na tuto výstavbu chce připustit možnost realizace poměrně velkých areálů výroby a skladování, které v původně územně plánovací dokumentaci byly regulovány jen velmi omezeně. Co se týká pásu zeleně okolo plochy Z7, návrh územního plánu zde vymezuje pás zeleně sídelní. S výsadbou zeleně oddělující bydlení od ploch zemědělských je tedy v územním plánu počítáno.
- Etapizace byla převzata ze stávající územně plánovací dokumentace, resp. její změny. S ohledem na nastavení podmínek prostorového uspořádání bylo přistoupeno i k jejímu zpřísnění a umožnění kontinuálního přechodu z jedné etapy do etapy navazující při splnění všech podmínek bez nutnosti přerušovat výstavbu. Některé požadavky uváděné v připomínce jsou již do etapizace zpracovány. Není nutné ji nadále zpřísnit, neboť by vedla k neúměrné, ničím nepodložené zátěži stavebníka, který již v plochách Z7 a Z8 iniciuje územní a stavební řízení, kdy některé jsou již vydané a pravomocné. Taktéž byla etapizace dohodnuta s příslušným dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu.

Ad. 6. Vymezení ÚSES je v územním plánu řádně odůvodněno. Co se týká požadavku na zpracování krajinného plánu obce nebo plánu adaptace krajiny na klimatickou změnu, toto je požadavek na obec Zeleneč, nikoliv na územní plán.

Ad. 7. Do odůvodnění bylo doplněno odůvodnění návrhu ploch vodních a vodohospodářských.

47

České štěrkopísky spol. s r.o.

Text námítky:

Předkladatel námitek je výlučným vlastníkem pozemků:

- parc.č. 198/14 (orná půda),
- parc.č. 200/2 (orná půda), v obci Zeleneč a v katastrálním území Mstětice.

S ohledem na to předkladatel námitek podává proti návrhu Územního plánu Zeleneč podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona následující NÁMITKY:

I.

Dle návrhu územního plánu má:

- být pozemek parc.č. 198/14 vymezen v zastavěném území a ve stávající ploše VS – plochy výroby a skladování – skladové areály,
- být pozemek parc.č. 200/2 vymezen v nezastavěném území a ve stávající ploše AZ – plochy zemědělské
- na části obou pozemků parc.č. 198/14 a 200/2 koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií T6 - Koridor pro zapojení elektrické stanice 400/110 kV Malešice do přenosové soustavy.

Plochy VS a AZ neumožňují umístění staveb a zařízení k výrobním činnostem. Funkční využití VS výslovně uvádí jako hlavní využití: plochy výroby a skladování – skladové areály a přípustné využití stavby a zařízení skladových areálů bez výrobních činností a nepřípustné využití je vše ostatní. AZ plochy pak výrobní činnosti, kromě zemědělské výroby, neumožňují.

II.

Předkladatel námitek je držitelem práv z pravomocného a platného společného povolení (obsahuje územní rozhodnutí a stavební povolení) vydaného dne 17.5.2021 Městským úřadem Čelákovice, odborem stavebního úřadu pod č.j. MUC/05352/2021, které nabylo právní moci 14.7.2021. V měsíci 10/2022 zahájil výstavbu. Plné znění tohoto společného povolení a situační výkres předkladatel přikládá.

Z tohoto společného povolení je patrné, že v území (na obou pozemcích parc.č. 198/14 a 200/2) je povoleno umístit stavbu Výrobní drobných betonových prefabrikátů Zeleneč, Mstětice, která bude obsahovat poloautomatickou linkou na výrobu betonových prvků a také míchací centrum k výrobě betonové směsi.

Územní plán musí respektovat platné územního rozhodnutí (zde obsažené ve společném povolení) jako jeden z limitů v území ve smyslu § 26 stavebního zákona a přitom musí pořizovatel navrhnout funkční využití ploch, které není v rozporu s druhem a účelem územním rozhodnutím povolených staveb.

III.

S ohledem na skutečnosti uváděné v těchto námítkách požaduje předkladatel námitek, aby pořizovatel:

- pozemky parc.č. 198/14 a 200/2 v k.ú. Mstětice vymezil v zastavitelné ploše s funkčním využitím VS – plochy výroby a skladování – skladové areály, pro kterou výslovně staví, že je v ní přípustné umístit stavby a zařízení pro výrobu betonových prvků a betonové směsi,

nebo, aby

- pozemky parc.č. 198/14 a 200/2 v k.ú. Mstětice vymezil v zastavěném území a stávající ploše s funkčním využitím VS – plochy výroby a skladování – skladové areály, ale do přípustného využití doplnil odrážku stavby a zařízení pro výrobu betonových prvků a betonové směsi – platí pouze pro pozemky parc.č. 198/14 a 200/2 v k.ú. Mstětice.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Návrh územní plán bude respektovat pravomocné územní rozhodnutí.

48

Ing. Tomáš Včelák

Martin Včelák

Text námítky:

Nesouhlasíme s vymezením lokálního biokoridoru LBK 15 na pozemku parc. č. 1041, k.ú. Zeleneč. Požadujeme, aby na pozemku parc. č. 1041, k.ú. Zeleneč, nebyl vymezen biokoridor (LBK 15) a aby byl vymezen mimo předmětný pozemek.

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání obce Zeleneč je na našem pozemku vymezen lokální biokoridor LBK 15. Vymezení biokoridoru v budoucnu může zcela změnit využití pozemku, který je v současnosti využíván jako orná půda a je součástí plochy zemědělské (AZ). Dosud se na pozemku v územně plánovací dokumentaci žádný biokoridor nenacházel — obec Zeleneč nemá v předmětném prostoru platný územní plán, v předchozí fázi projednání návrhu územního plánu (návrh pro společné jednání) byl LBK 15 veden zcela mimo předmětný pozemek. Z jakého důvodu došlo ke změně ve vedení LBK 15 není nikde uvedeno, vypadá tedy jako zcela nahodilé, nedůvodné. Vedení biokoridoru v předmětné lokalitě není zakotveno v žádné nadřazené územně plánovací dokumentaci. Změna ve vedení biokoridoru tedy zcela nově vnáší možné omezení ve využití pozemku, a tedy i vlastnického práva. Nadto dále uvádíme, že v roce 2006 byla v katastrálním území Zeleneč schválena komplexní pozemková úprava. V rámci této pozemkové úpravy byl rovněž schválen plán společných zařízení, na která byla mimo jiné použita i část výměry pozemků všech vlastníků. V rozhodnutí o pozemkové úpravě je uvedeno, že navrhovaná společná zařízení (polní cesty, biokoridory, biocentra..) přešly dle příslušného zákona do vlastnictví obce. Je tedy nesporné, že biokoridory by již měly být vedeny po pozemcích, které jsou v majetku obce Zeleneč. S ohledem na shora uvedené považujeme umístění biokoridoru na pozemku parc. č. 1041, k.ú. Zeleneč, za bezdůvodné a nesouhlasíme s dalším omezením vlastnického práva.



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Biokoridor byl zúžen na minimální šíři v souladu s metodikou vymezení ÚSES a trasa byla mírně poupravena tak, aby nezasahovala na pozemek podatele námitky. Biokoridor tak zůstává vymezen pouze na pozemcích, kde jejich majitelé nepodali námitku.

49

Věra Vrbová

Text námitky:

Text námitky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Změna způsobu využití dotčeného pozemku

V návrhu územního plánu obce z roku 2021 byl můj pozemek č. 979 součástí zastavitelné plochy Z4. Jako spolumajitel dotčeného pozemku podávám námitku na změnu účelu území z původně navržené zastavitelné plochy na plochy zemědělské v rámci stavební rezervy, nově R1. Navrhuji ponechat pozemky č. 995, 971/1, 988, 994 a 979 jako zastavitelné plochy — plochy bydlení — individuální (Z4) a zbylé území pozemky č. 893, 1018, 1046, 1049, 987 ponechat jako zemědělské plochy v rámci stavební rezervy (R1)

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

1. Společně s ostatními majiteli v dané lokalitě jsme s obcí dlouhodobě o dalším jejím rozvoji jednali. V rámci těchto jednání nás obec požádala o souhlas změny účelu využití pozemku č. 1019 na zeleň s ústním závazkem obce danou oblast při přípravě územního plánu zahrnout do zastavitelné plochy.

Cílem bylo vytvoření ucelené obce ohraničené zelení. Se změnou využití pozemků jsem v zájmu dalšího rozvoje obce a dosažením kvalitnějšího prostředí souhlasili.

2. Uvědomujeme si, že případnou výstavbu na uvedeném území je vhodné rozfázovat. Proto navrhuje rozdělení na menší část, která neprostředně navazuje ze dvou stran na obec, a tuto aktuálně začlenit do zastavitelné plochy, zbytek území zatím ponechat jako stavební rezervu s možností budoucího využití.

3. Navrhuji toto území Z4 plánovat jako plochy bydlení – individuální, nikoli výstavbu řadových domů, což je dalším kompromisním návrhem, který nejméně zatíží dané území a umožní rodinám v Zelenči získání větších stavebních pozemků. S takovou možností aktuální návrh územního plánu vůbec nepočítá.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

Katastrální území: Zeleneč (okres Praha-východ);792781

Číslo Pozemku: 979

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Vyřazení zastavitelné plochy Z4 požadoval dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Jako součást dohody byla ponechána možnost této zastavitelné plochy alespoň v územní rezervě a pro tuto rezervu byly stanoveny i další podmínky pro její možné budoucí zařazení do zastavitelné plochy. Důvodem, proč byla tato plocha ponechána v územní rezervě a jiné plochy jako plochy zastavitelné je ten, že v této ploše na rozdíl od jiných neprobíhají žádné územní nebo stavební řízení.

Co se týká uvedených podmínek pro možné převedení z územní rezervy do návrhu, resp. zastavitelné plochy, stanovení podmínek je vyžadováno stavebním zákonem, konkrétně § 23b.

Podmínka využitelnosti ploch Z7 a Z8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.

Co se týká prokázání veřejného zájmu, tento požadavek reaguje pouze na skutečnost, zda i v budoucnu bude existovat zájem na dalším rozvoji obce a tento zájem bude převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, který bude převodem rezervy do zastavitelné plochy zabírán.

Co se týká napojení na dopravní infrastrukturu, tento požadavek souvisí s tím, aby automobilová doprava generovaná budoucí výstavbou nezatěžovala centrum obce a aby byla odvedena na kapacitní komunikace mimo zastavěné území obce Zeleneč. S tímto souvisí i dopravní záměry vymezené v územním plánu Zeleneč a taktéž záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

50

Růžena Bílková

Text připomínky:

Text připomínky (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

1. V návrhu územního plánu obce z roku 2021 byly uvedené pozemky součástí zastavitelné plochy Z4 a nově jsou tyto pozemky součástí územní rezervy R1. Myslím si, že je možnost rozvoje obce v

sídelní části Zeleneč zájmu stávajících obyvatel, tak jako jsme i dříve podpořili rozvoj dnes již zastavěných oblastí. Proto navrhuji ponechat pozemky č. 995, 971/1, 988, 994 jako zastavitelné plochy— plochy bydlení individuální (Z4) a zbylé území pozemky č. 893, 1018, 1046, 1049, 987 ponechat jako zemědělské plochy v rámci stavební rezervy (R1).

2. Případně zrušit podmínky uvedené na straně 179 textové části Územního plánu, tedy „možnosti prověření stavební rezervy za podmínky realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % v každé zastavitelné ploše Z7 a Z8, prokázání veřejného zájmu na další výstavbě v obci Zeleneč a napojení předmětné plochy na dálnici D10 a dálnici D11.“

Odůvodnění (není povinné, lze pokračovat samostatnou přílohou):

1. Obec dlouhodobě plánovala rozvoj v oblasti RI. Další možný rozvoj obce je důležitý pro naše děti a vnoučata, a proto chci zachovat možnost zachování území / plochy bydlení „s individuální výstavbu u výše uvedených pozemků i v novém územním plánu. Připravovaný územní plán by měl zachovat možnost rozvoje v původním sídle obce Zeleneč tak, jak obec dlouhodobě plánovala a komunikovala s veřejností a vytvořit prostor pro individuální výstavbu, která v současném územním plánu zcela chybí. Oblast Z7 a Z8 se nachází v těsné blízkosti státních rezerv ropy a ropovodu, což v mém mládí vedlo k vysídlení oblasti Mstětice z bezpečnostních důvodů. Realizaci nové obce v této oblasti považuji za kontroverzní, kdy územní plán konzervuje původní část obce Zelenče a nebere v potaz možnost rozvoje obce v bezpečném a kvalitním prostředí.

2. Samotná změna a přezkoumání stavební rezervy a její využití je možné jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace. To samo umožňuje všem dotčeným vyhodnotit všechny okolnosti. V obci máme zkušenost s neúspěšnou realizací výstavby, a v takovém případě nemá obec žádnou další možnost rozvoje. Také je možné, že se nově vzniklá obec osamostatní a následně opět nemá původní obec Zeleneč žádnou možnost rozvoje. Proto nepovažuji za žádoucí svazovat rozvoj původní obce Zeleneč na případnou úspěšnou realizaci aktuálního investičního záměru v části Z7 a Z8. Také jsem z veřejného projednání nabyla dojmu, že plánované propojení na dálnici D10 a D11 nemá Praha ani v územním plánu a obec si klade podmínku, která se nikdy nemusí naplnit.

Rozhodnutí o připomínce:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Vyřazení zastavitelné plochy Z4 požadoval dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Jako součást dohody byla ponechána možnost této zastavitelné plochy alespoň v územní rezervě a pro tuto rezervu byly stanoveny i další podmínky pro její možné budoucí zařazení do zastavitelné plochy. Důvodem, proč byla tato plocha ponechána v územní rezervě a jiné plochy jako plochy zastavitelné je ten, že v této ploše na rozdíl od jiných neprobíhají žádné územní nebo stavební řízení.

Co se týká uvedených podmínek pro možné převedení z územní rezervy do návrhu, resp. zastavitelné plochy, stanovení podmínek je vyžadováno stavebním zákonem, konkrétně § 23b.

Podmínka využitelnosti ploch Z7 a Z8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.

Co se týká prokázání veřejného zájmu, tento požadavek reaguje pouze na skutečnost, zda i v budoucnu bude existovat zájem na dalším rozvoji obce a tento zájem bude převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, který bude převodem rezervy do zastavitelné plochy zabírán.

Co se týká napojení na dopravní infrastrukturu, tento požadavek souvisí s tím, aby automobilová doprava generovaná budoucí výstavbou nezatěžovala centrum obce a aby byla odvedena na kapacitní komunikace mimo zastavěné území obce Zeleneč. S tímto souvisí i dopravní záměry vymezené v územním plánu Zeleneč a taktéž záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

51

Jaroslava Čičmancová

Text připomínky:

Text připomínky (Ize pokračovat samostatnou přílohou):

1. V návrhu územního plánu obce z roku 2021 byly uvedené pozemky součástí zastavitelné plochy Z4 a nově jsou tyto pozemky součástí územní rezervy RI. Myslím si, že je možnost rozvoje obce v sídelní části Zeleneč zájmu stávajících obyvatel, tak jako jsme i dříve podpořili rozvoj dřívějších oblastí.

Proto navrhuji ponechat pozemky č. 995, 971/1, 988, 994 jako zastavitelné plochy — plochy bydlení — individuální (Z4) a zbylé území pozemky č. 893, 1018, 1046, 1049, 987 ponechat jako zemědělské plochy v rámci stavební rezervy (RI).

2. Případně zrušit podmínky uvedené na straně 179 textové části Územního plánu, tedy „možnosti prověření stavební rezervy za podmínky realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % v každé zastavitelné ploše Z7 a Z8, prokázání veřejného zájmu na další výstavbě v obci Zeleneč a napojení předmětné plochy na dálnici D10 a dálnici D11“

Odůvodnění (není povinné, lze pokračovat samostatnou přílohou):

1. Obec dlouhodobě plánovala rozvoj v oblasti RI. Další možný rozvoj obce je důležitý pro naše děti a vnoučata, a proto chci zachovat možnost zachování území / plochy bydlení — individuální výstavbu u výše uvedených pozemků i v novém územním plánu. Připravovaný územní plán by měl zachovat možnost rozvoje v původním sídle obce Zeleneč tak, jak obec dlouhodobě plánovala a komunikovala s veřejností a vytvořit prostor pro individuální výstavbu, která v současném územním plánu zcela chybí. Oblast Z7 a Z8 se nachází v těsné blízkosti státních rezerv ropy a ropovodu, což v mém mládí vedlo k vysídlení oblasti Mstětice z bezpečnostních důvodů. Realizaci nové obce v této oblasti považuji za kontroverzní, kdy územní plán konzervuje původní část obce Zelenče a nebere v potaz možnost rozvoje obce v bezpečném a kvalitním prostředí.

2. Samotná změna a přezkoumání stavební rezervy a její využití je možné jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace. To samo umožňuje všem dotčeným vyhodnotit všechny okolnosti. V obci máme zkušenost s neúspěšnou realizací výstavby, a v takovém případě nemá obec žádnou další možnost rozvoje. Také je možné, že se nově vzniklá obec osamostatní a následně opět nemá původní obec Zeleneč žádnou možnost rozvoje. Proto nepovažuji za žádoucí svazovat rozvoj původní obce Zeleneč na případnou úspěšnou realizaci aktuálního investičního záměru v části Z7 a Z8. Také jsem z veřejného projednání nabyla dojmu, že plánované propojení na dálnici D10 a D11 nemá Praha ani v územním plánu a obec si klade podmínku, která se nikdy nemusí naplnit.

Rozhodnutí o připomínce:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Vyřazení zastavitelné plochy Z4 požadoval dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Jako součást dohody byla ponechána možnost této zastavitelné plochy alespoň v územní

rezervě a pro tuto rezervu byly stanoveny i další podmínky pro její možné budoucí zařazení do zastavitelné plochy. Důvodem, proč byla tato plocha ponechána v územní rezervě a jiné plochy jako plochy zastavitelné je ten, že v této ploše na rozdíl od jiných neprobíhají žádné územní nebo stavební řízení.

Co se týká uvedených podmínek pro možné převedení z územní rezervy do návrhu, resp. zastavitelné plochy, stanovení podmínek je vyžadováno stavebním zákonem, konkrétně § 23b.

Podmínka využitelnosti ploch Z7 a Z8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.

Co se týká prokázání veřejného zájmu, tento požadavek reaguje pouze na skutečnost, zda i v budoucnu bude existovat zájem na dalším rozvoji obce a tento zájem bude převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, který bude převodem rezervy do zastavitelné plochy zabírán.

Co se týká napojení na dopravní infrastrukturu, tento požadavek souvisí s tím, aby automobilová doprava generovaná budoucí výstavbou nezatěžovala centrum obce a aby byla odvedena na kapacitní komunikace mimo zastavěné území obce Zeleneč. S tímto souvisí i dopravní záměry vymezené v územním plánu Zeleneč a taktéž záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

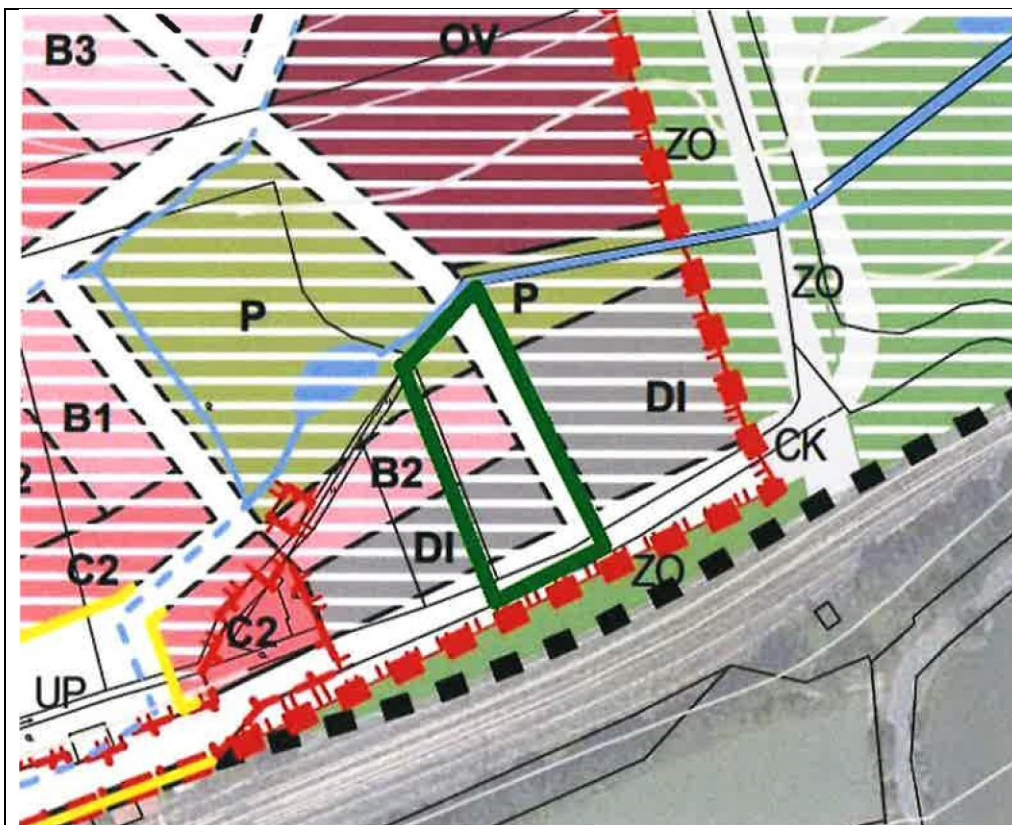
52

Ing. Pavel Fajt

Text připomínky:

V návaznosti na veřejné projednání návrhu územního plánu obce Zeleneč vás žádám o zapracování následujících připomínek.

Dle platného územního plánu se na pozemku pro P+R nacházejí 4 plochy využití: D1, B2, P a plocha komunikací. Pozemek určený pro výstavbu P+R je v níže uvedeném obrázku schematicky vyznačen zelenou čarou:



Plocha DI: lze provést výstavbu P+R na 100% plochy bez omezení podlažnosti

Plocha B2: lze provést výstavbu P+R na 50% plochy a pouze 2 nadzemní podlaží

Plocha P: nelze výstavbu P+R provádět

Plocha komunikací: lze provést výstavbu P+R — nutno ještě konzultovat na územním plánu dle konkrétní navržené situace

V současné době probíhá projednání Změny č.6 územního plánu. Tato změna se týká i zájmové oblasti — tedy ploch určených k výstavbě P+R.

Tak, aby na pozemku p.č.197/8 byla možná smysluplná výstavba P+R je třeba zanést do Změny č.6 ÚP doplnění regulativů této Změny:

- Na p.p.č.197/8 je možná výstavba garáží a parkovacích domů
- Na p.p.č.197/8 je možná výstavba na 100% plochy tohoto pozemku
- Na p.p.č.197/8 je možná výstavba bez omezení výšky. Kdyby bylo nutné stanovit výškové omezení, pak s omezením max. 5 nadzemních podlaží.

Rozhodnutí o připomínce:

Připomínce částečně vyhověno.

Odůvodnění rozhodnutí:

V územním plánu je vymezena plocha pro realizaci P+R parkoviště. Zastavitelnost zde není omezena, pouze je nastavena výšková regulace, a to na 10,5 m. Výška je zde stanovena s ohledem navazující zástavbu bytových domů a občanské vybavenosti.

53

Tomáš Halousek

Text připomínky:

Text připomínky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

V souvislosti s územním plánem Hl. města Prahy a zejména pak její části Praha — Horní Počernice je třeba vytvořit v územním plánu obce Zeleneč územní rezervu pro řešení budoucí dopravní situace.

Od dálnice D10 povede podle územního plánu Horních Počernic komunikace za čističkou odpadních vod v Horních Počernicích - Čertousích, kde se napojí na stávající komunikaci Bezručova. Touto cestou přivede do Zelenče i další — tranzitní dopravu směr Nový Zeleneč, Nehvizdy a Šestajovice atd.

Domnívám se, že ideální cesta pro odvedení dopravy by byla podél Jirenského potoka. Takový obchvat by pak vyústil na silnici 611 na Sychrově.

Podobně plánovaný sjezd z D11 v ulici Bořetická přivede další tranzitní dopravu na kraj KÚ obce Zeleneč.

V souvislosti s výše uvedenou uvažovanou výstavbou v Praze a zvýšeným tranzitem nestačí pouze územní rezerva pro obchvat, ale zároveň je potřeba do územního plánu zabudovat rezervy pro výsadbu trvale zelené zeleně, která sníží hlučnost, prašnost a ostatní emise spojené se silniční dopravou. A to nejen u uvedených dopravních staveb ale i podél již existujících, kde se musí počítat do budoucna na dalším nárůstem intenzity dopravy.

Rozhodnutí o připomínce:

Připomínce částečně vyhověno.

Odůvodnění rozhodnutí:

Územní plán pro budoucí propojení dálnice D11 a D10 vymezuje koridor D5 Koridor pro novou komunikaci – komunikační propojení ulic Ve Žlíbku – Bezručova. Tento koridor navazuje na záměry v územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí. Ve výsledku by tak měla být realizována nová komunikace, a od mimoúrovňové křižovatky č. 3 na dálnici D10, resp. ulici Ve Žlíbků s pokračováním mimo zástavbu až do ulice Bezručova, kterou by měla křížit a dále pokračovat mimo zástavbu až do ulice Náchodská a do budoucí mimoúrovňové křižovatky Beranka na dálnici D11. Co se týká možné realizace zeleně, tuto územní plán konkrétně neuvrhne, její realizace je však možná v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Důvodem je chybějící přesné umístění nové komunikace.

54

Hana Osičková

Text připomínky:

Text připomínky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

1. Z2: upozornění na nesrovnalost - v textu Výrokové části UP je zmatečně uvedeno jednou „východní“ a podruhé „západní“ část Zelenče. Nejspíš by mělo být „východní“.

Z2**plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné****Vymezení zastavitelné plochy**

východní okraj sídla Zeleneč
rozloha plochy 1,45 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha občanského vybavení veřejného je vymezena při západním okraji sídla Zeleneč. Důvodem vymezení je umožnit realizaci občanského vybavení v této části sídla.

2. Z2: Žádáme o zahrnutí v ÚP zohlednění sousedící rezidenční výstavby u plochy Z2. V těsně sousedící zástavbě SV je jasně definováno přípustné využití plochy a v těsně sousedící ploše Z2 toto omezení není.

SV**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ****Hlavní využití**

plochy smíšené obytné – venkovské

Přípustná využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech samostatných/solitérních nebo dvojdomech (vše maximálně o dvou bytových jednotkách)
- stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování, služby
- stavby a zařízení pro rekreaci
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže, zahradní domky
- dopravní a technická infrastruktura
- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustná využití

Stavby a zařízení nerušící výroby a skladování za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenanuší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižuje kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou podstatně nezvýší dopravní zátěž v území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustná využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotné.

3. Podmínky krajinného rázu: Příklady nevhodných plotů na str. 139 bychom našli i v současnosti u mnoha obytných domů včetně v blízkosti obecního úřadu, nejen v nové výstavbě. Upozorňujeme tak, že je pozdě toto regulovat, navíc v mnoha případech je výstavba takového plotu pochopitelná z důvodu zvýšení provozu v okolí.

Odůvodnění (není povinné, lze pokračovat samostatnou přílohou):

Chápeme, že občanskou vybavenost je nutné někde umístit, tedy i například sběrný dvůr, ale uvítali bychom, kdyby se přijalo kulturnější řešení, než pouhý přesun stávajícího stavu z centra obce do sousedství jiných obytných domů. K tomu může dopomoci zelená nebo zděná bariéra, vhodné umístění hlučnějších/ prašnějších částí (překládání, lisování apod. odpadu) směrem dále od výstavby, vyřešení nekonfliktní dopravní obslužnosti atd.

K regulaci podoby plotů bychom rádi požádali o uvážení, zda je nutné, neboť stávající stav je s tím v rozporu a v mnoha případech se dá snaha o odstínění pochopit.

Rozhodnutí o připomínce:

1. Připomínce se vyhovuje.
2. Připomínce se nevyhovuje.
3. Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1. Text byl opraven.

Ad. 2. S ohledem na skutečnost, kdy v ploše Z2 není znám konkrétní záměr, nelze nyní jednoznačně definovat konkrétní způsob ochrany např. před hlukem. Toto bude řešeno až v navazujících řízeních, kdy bude umístován konkrétní záměr a pro něj budou definovány konkrétní opatření.

Ad. 3. Skutečnost, kdy byla v minulosti již realizována v některých lokalitách nevhodná výstavba není důvodem, aby byla umožněna i do budoucna. Cílem této regulace je omezení jejího dalšího nevhodného rozšiřování. Oplocení lze realizovat i v takové podobě, aby byly splněny estetické požadavky a zároveň oplocení sloužilo i k ochraně soukromí majitelů pozemku a staveb na něm.

55

Jiří Skřivan

Text připomínky:

Navržený územní plán předpokládá využitím plochy Z2 jako plochy pro veřejné občanské vybavení. Jedná se o pozemek v k.ú. Zeleneč č.par. 866/2 o celkové výměře 15544 m², půdy bonity II. Vzhledem k vysoké bonitě a ochraně půdního fondu navrhuji vyjmout tento pozemek z územního plánu.

Jako novou plochu Z2 pro občanské vybavení veřejné, navrhuji využití pozemků k.ú. Zeleneč č.par. 898, 899 a 1104. Pozemek č.par. 1015 a východní část pozemku č.par 898 využít jako posunutou plochu K5 – plocha zeleně přírodního charakteru.

Jako hlavní důvod této změny je zábor půdy nižší bonity III. Navržená změna tak zajistí potřebné využití plochy ve veřejném zájmu obce vzhledem k dobrému dopravnímu napojení na stávající komunikace.

Rozhodnutí o připomínce:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Plocha Z2 byla vymezena na pozemku v majetku obce. S jejím umístěním souhlasil i příslušný dotčený orgán hájící veřejný zájem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Není tedy důvodné, aby plocha pro občanskou vybavenost sloužící potřebám obce vymezována na soukromých pozemcích.

Text připomínky:**Text připomínky (Ize pokračovat samostatnou přílohou):**

1. V návrhu územního plánu obce z roku 2021 byly uvedené pozemky součástí zastavitelné plochy Z4 a nově jsou tyto pozemky součástí územní rezervy R1. Myslím si, že je možnost rozvoje obce v sídelní části Zeleneč zájmu stávajících obyvatel, tak jako jsme i dříve podpořili rozvoj dnes již zastavěných oblastí. Proto navrhuji ponechat pozemky č. 995, 971/1, 988, 994 jako zastavitelné plochy — plochy bydlení — individuální (Z4) a zbylé území pozemky č. 893, 1018, 1046, 1049, 987 ponechat jako zemědělské plochy v rámci stavební rezervy (R1).

2. Případně zrušit podmínky uvedené na straně 179 textové části Územního plánu, tedy „možnosti prověření stavební rezervy za podmínky realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % v každé zastavitelné ploše Z7 a Z8, prokázání veřejného zájmu na další výstavbě v obci Zeleneč a napojení předmětné plochy na dálnici D10 a dálnici D11”.

Odůvodnění (není povinné, lze pokračovat samostatnou přílohou):

1. Obec dlouhodobě plánovala rozvoj v oblasti RI. Další možný rozvoj obce je důležitý pro naše děti a vnoučata, a proto chci zachovat možnost zachování území / plochy bydlení — individuální výstavbu u výše uvedených pozemků i v novém územním plánu. Připravovaný územní plán by měl zachovat možnost rozvoje v původním sídle obce Zeleneč tak, jak obec dlouhodobě plánovala a komunikovala s veřejností a vytvořit prostor pro individuální výstavbu, která v současném územním plánu zcela chybí. Oblast Z7 a Z8 se nachází v těsné blízkosti státních rezerv ropy a ropovodu, což v mém mládí vedlo k vysídlení oblasti Mstětice z bezpečnostních důvodů. Realizaci nové obce v této oblasti považuji za kontroverzní, kdy územní plán konzervuje původní část obce Zeleneč a nebere v potaz možnost rozvoje obce v bezpečném a kvalitním prostředí.

2. Samotná změna a přezkoumání stavební rezervy a její využití je možné jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace. To samo umožňuje všem dotčeným vyhodnotit všechny okolnosti. V obci máme zkušenost s neúspěšnou realizací výstavby, a v takovém případě nemá obec žádnou další možnost rozvoje. Také je možné, že se nově vzniklá obec osamostatní a následně opět nemá původní obec Zeleneč žádnou možnost rozvoje. Proto nepovažuji za žádoucí svazovat rozvoj původní obce Zeleneč na případnou úspěšnou realizaci aktuálního investičního záměru v části Z7 a Z8. Také jsem z veřejného projednání nabyla dojmu, že plánované propojení na dálnici D10 a D111 nemá Praha ani v územním plánu a obec si klade podmínku, která se nikdy nemusí naplnit.

Rozhodnutí o připomínce:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Vyřazení zastavitelné plochy Z4 požadoval dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Jako součást dohody byla ponechána možnost této zastavitelné plochy alespoň v územní rezervě a pro tuto rezervu byly stanoveny i další podmínky pro její možné budoucí zařazení do zastavitelné plochy. Důvodem, proč byla tato plocha ponechána v územní rezervě a jiné plochy jako plochy zastavitelné je ten, že v této ploše na rozdíl od jiných neprobíhají žádné územní nebo stavební řízení.

Co se týká uvedených podmínek pro možné převedení z územní rezervy do návrhu, resp. zastavitelné plochy, stanovení podmínek je vyžadováno stavebním zákonem, konkrétně § 23b.

Podmínka využitelnosti ploch Z7 a Z8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.

Co se týká prokázání veřejného zájmu, tento požadavek reaguje pouze na skutečnost, zda i v budoucnu bude existovat zájem na dalším rozvoji obce a tento zájem bude převažovat nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, který bude převodem rezervy do zastavitelné plochy zabírán.

Co se týká napojení na dopravní infrastrukturu, tento požadavek souvisí s tím, aby automobilová doprava generovaná budoucí výstavbou nezatěžovala centrum obce a aby byla odvedena na kapacitní komunikace mimo zastavěné území obce Zeleneč. S tímto souvisí i dopravní záměry vymezené v územním plánu Zeleneč a taktéž záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

4. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

1	Ing. Martin Bílek, BBA
<u>Text připomínky:</u> Navrhuji ponechat výškovou regulaci na max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech a max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech, jak bylo i v původním návrhu územního plánu obce z prosince 2022.	
<u>Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):</u> <hr/> <ol style="list-style-type: none">1. V historické a původní zástavbě je smíšená bytová výstavba s převažujícími 2 nadzemními podlažími a obytným podkrovím. A tedy nová regulace zásadním způsobem omezuje a znevýhodňuje přestavby stávajících domů oproti okolí. Jen v okolí mého pozemku jsou všechny okolní domy s 2 nadzemními podlažími.2. Všechny ostatní území umožňují 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Dokonce území Z7 a Z8 dokonce umožňuje 3 respektive 4 nadzemní podlaží	
<u>Vypořádání připomínky:</u> Připomínce se nevyhovuje.	
<u>Odůvodnění vypořádání:</u> Koncepte nastavená v územním plánu pro sídlo Zeleneč navrhuje výškovou regulaci s ohledem na historické založení obce, převažující výškovou hladinu v obci a s ohledem na navržený rozvoj obce zohledňující požadavky obce na její budoucí podobu a uspořádání zástavby. To, že v některých lokalitách je zástavba vyšší, než je ostatní převažující, není důvodem, aby v celém území obce byla nastavená jiná výšková hladina. V případě zastavitelných ploch Z.7 a Z.8 se jedná o vznik nové zástavby, nového sídla, kde je připuštěna i realizace nízkopodlažních bytových domů.	

5. NÁMITKY UPLATNĚNÉ K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

1	Ing. Martin Bílek, BBA
Text námítky:	
<p>V původním návrhu územního plánu obce z prosince 2022, byl můj pozemek č. 988 součástí zastavitelné plochy Z4. Jako majitel dotčeného pozemku podávám námítku na změnu účelu území z původně navržené zastavitelné plochy na plochy zemědělské v rámci stavební rezervy, nově R1. Vzhledem ke vzniklé vzájemné diskusi ohledně uvedeného území, navrhuji, abychom území R1 rozdělili do několika etap. V rámci aktuálního návrhu územního plánu navrhuji ponechat pozemky č. 995, 971/1, 988, 994 a 979 jako zastavitelné plochy – plochy bydlení – individuální (Z4) a zbylé území pozemky č. 893, 1018, 1046, 1049, 987 ponechat jako zemědělské plochy v rámci stavební rezervy (R1).</p>	
Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):	
<ol style="list-style-type: none">1. Dlouhodobě s obcí spolupracujeme na kvalitním a udržitelném rozvoji. Již při plánování nové výstavby v oblasti Kapličky před více než 15 lety s majiteli pozemků oblasti R1 obec jednala o dalším rozvoji, což je patrné z původních studií zastavitelnosti daného území, které byly i veřejně známé všem obyvatelům obce. V té době mě obec požádala o souhlas změny účelu využití pozemku č. 989 na zeleň s ústním závazkem obce danou oblast při přípravě územního plánu zahrnout do zastavitelné plochy. Cílem bylo vytvoření ucelené obce ohraničené zelení. Se změnou využití pozemků jsem v zájmu dalšího rozvoje obce a dosažením kvalitnějšího prostředí souhlasil. Tedy konkrétně jsem nechal pro veřejnou zeleň vyčlenit 765m² vlastního pozemku.2. Uvědomuji si, že případná výstavba na uvedeném území je zátěží převážně pro obyvatele řadových domů v oblasti Kapličky. Proto jsem navrhl najít kompromisní řešení, které by vzalo v potaz výše uvedené, tedy další možný rozvoj obce a obyvatele daného území. Rozdělení území dle mého návrhu by v případě následného využití mělo pouze limitovaný dopad na dané území. Začlenění pozemků do zastavitelného území samozřejmě neznamená jeho okamžitého zastavění.3. Navrhuji toto území (původně Z4) ponechat jako plochy bydlení – individuální, nikoli výstavbu řadových domů. Jednal jsme s mnoha lidmi v rámci obce a převážně v řadové výstavbě. V mnoha případech jim je aktuální řadová výstavba malá a rádi by měli možnost získání pozemku, či adekvátního rodinného domu. V celém územním plánu obce chybí jakékoli území, které by do budoucna počítalo s takovouto možností individuální výstavby.4. Nové území Z7 a Z8 přes připomínky veřejnosti k vysoké výstavbě a vysoké míře zastavěnosti, kdy se zastaví stejné území, které se v části Zeleneč vytvářelo po staletí a kdy dokonce část Z7 nemá v rámci vnitřního území zastavitelných ploch žádnou plochu vymezenou pro plochy veřejných prostranství – zeleně, zůstala nezměněna.	
Rozhodnutí o námítkě:	
Námítce se nevyhovuje.	
Odůvodnění rozhodnutí:	
<p>Vyřazení zastavitelné plochy Z4 požadoval dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Jako součást dohody byla ponechána možnost této zastavitelné plochy alespoň v územní rezervě a pro tuto rezervu byly stanoveny i další podmínky pro její možné budoucí zařazení do zastavitelné plochy. Důvodem, proč byla tato plocha ponechána v územní rezervě a jiné plochy jako plochy zastavitelné je ten, že v této ploše na rozdíl od jiných neprobíhají žádné územní nebo stavební řízení. Co se týká uvedených podmínek pro možné převedení z územní rezervy do návrhu, resp. zastavitelné plochy, stanovení podmínek je vyžadováno stavebním zákonem, konkrétně § 23b.</p> <p>S ohledem na rozsah záborů zemědělského půdního fondu a ponechání plochy v územní rezervě je bezpředmětné řešit možnosti budoucí zástavby v této ploše. To by bylo předmětem až změny územního plánu, která by řešila převedení územní rezervy do návrhu.</p> <p>Podmínka využitelnosti ploch Z.7 a Z.8 vyplynula z logické posloupnosti výstavby ve správním obce Zeleneč, kdy plochy by měly být využívány postupně, aby na rozsah výstavby mohla reagovat i obec v rámci zajištění veřejné infrastruktury, např. kapacitou základní a mateřské školy, ČOV apod.</p>	

V rámci vymezení ploch Z.7 a Z.8 jsou vymezeny velmi rozsáhlé plochy zeleně, které do budoucna budou sloužit jako veřejná prostranství pro obyvatele Mstětic.

2

Ing. Tomáš Včelák, Martin Včelák

Text námítky:

Dne 6. 12. 2022 jsme podali námítku k veřejnému projednání návrhu územního plánu Zeleneč, kde jsme nesouhlasili s vymezením lokálního biokoridoru LBK 15 na pozemku parc. č. 1041, k.ú. Zeleneč, a požadovali, aby biokoridor LBK 15 byl vymezen mimo předmětný pozemek.

V rámci předložené dokumentace není zřejmé, jak byla naše námítka vypořádána, nicméně z grafické části dokumentace pro opakované veřejné projednání dovozujeme, že byla akceptována. Biokoridor je v grafické části (hlavní výkres, koordinační výkres) veden zcela mimo pozemek parc. č. 1041, k.ú. Zeleneč.

S novým vedením biokoridoru LBK 15 dle dokumentace pro opakované veřejné projednání návrhu územního plánu Zeleneč zcela mimo pozemek parc. č. 1041, k.ú. Zeleneč, souhlasíme.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Biokoridor je veden mimo předmětný pozemek.

3

Jarmila Hodíková

Text námítky:

Výrok návrhu Územního plánu Zeleneč

1. Aktualizace hranice zastavěného území Z12
2. Doplnění a rozšíření zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost v sídle Zeleneč Z 12 a OS
3. Rozšíření plochy Z2
4. Změna využití plochy P1
5. Dopravní infrastruktura změna CNU 05
6. Změna biokoridorů LBK v katastrálním území
7. Komunikace propojující ulici K Feroně 118/3 a K Feroně 704 (Čsl. armády 701/1)

V aktuálním návrhu územního plánu předkládanému k opakovanému veřejnému projednání dne 13.6.2024 je navrženo rozšíření zastavěného území obce o zastavitelné území areálovou zástavbou s označením plochy Z.12 určené pro občanskou vybavenost s využitím pro sport a rozšíření plochy Z2, změna a rozšíření a využití plochy P1, dopravní infrastruktura změna CNU 05, změna (snížení) biokoridorů LBK v katastrálním území a nová.

Námítka

Nesouhlasím s předloženým návrhem aktualizace hranice zastavěného území a s návrhem doplnění a rozšíření výše uvedené zastavitelné plochy, rozšířením plochy Z2, změnou využití plochy P1, která nemá výškový limit a limit využití zastavěné plochy, novou dopravní infrastrukturou CNU5, novou komunikací ulice K Feroně v propojení na Čsl. armády a snížením biokoridorů v změně územního plánu. V katastrálním území dojde změnou Z1 a P1 ke zhoršení podmínek v přilehlých rezidenčních lokalitách. Dopravní změna CNU 05 zásadně ovlivní dopravu v celé obci, zejména ulici Čsl. armády a svede do katastrálního území Zeleneč dopravu z dálnice D10. Nová propojující komunikace ulice K Feroně a Čsl. armády zhorší životní podmínky v stávající rezidenční lokalitě i s ohledem na změnu využití plochy P1. Změna biokoridorů LBK v katastrálním území negativně ovlivní krajinný ráz, zachycování vody v krajině a výskyt živočichů ve vzniklých biotopech. Požadujeme neuplatňovat tyto změny a zachovat územní plán v rozsahu veřejného projednání 6.12.2022.

Odůvodnění

8. Předmětné rozšíření zastavitelné plochy zasahuje do interakčního prvku ÚSES, který slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Tato zóna byla realizována obcí za účelem snížení hluku z dálnice D10, jako větrolam a zadržení prachu z přilehlých polí, pro zadržení vlhkosti a jako odpočinková zóna pro místní občany. Navrhovaná plocha významným způsobem naruší a následnou výstavbou zhorší tento stav především v bezprostředně přilehlém okolí stávající rezidenční zástavby. Toto území je primárně rezidenční a není žádoucí toto území více zatěžovat novými vlivy nad rámec aktuálního stavu. Mimo jiné je nutno poukázat na to, jak obec tímto rozhodnutím plýtvá vynaloženými prostředky, kterými za přispění svých obyvatel tuto zelenou zónu vybudovala.
9. Tato obcí vybudovaná zelená zóna se díky výsadbě dřevin a vytvoření bio zóny stala již domovem divoké zvěře a ptáků. Touto změnou by došlo k zásahu do jejich přirozeného vývoje a narušování jimi užívaných sídel. Obec tímto zcela nezodpovědně narušuje tento stav naprosto nepodstatnou a pro obec nijak významně důležitou zástavbou.
10. Navrhovanou zástavbou a jejími vlivy z provozu jako je zvýšená generovaná doprava, zvýšený pohyb osob, hluková zátěž, světelný smog a prach, dojde ke zhoršení podmínek rezidentů v bezprostředním okolí.
11. Návrh neřeší dopravní obsluhu plánovaných sportovišť, vyčleněné plochy nejsou napojeny na žádnou komunikaci s výjimkou cyklostezky, zásadním problémem proto bude absence přístupu pro složky IZS. Absence parkovacích míst dále zvýší počet vozidel parkujících v přilehlé rezidenční lokalitě, která je obytnou zónou a v době konání sportovních a volnočasových akcí bývá již za současného stavu parkujícími vozidly přetížena.
12. Výstavba, a hlavně provoz plánovaných sportovišť případně dalších staveb určených k trávení volného času jednoznačně zhorší životní komfort obyvatel v dané lokalitě a v návaznosti na to lze předpokládat také snížení tržních hodnot jejich nemovitostí.
13. V předmětné lokalitě je již funkční největší sportovní zázemí v obci, které je svou kapacitou pro tuto lokalitu plně dostačující a není třeba tuto plochu pro sport dále rozšiřovat. Navýšení plochy občanské vybavenosti v návrhu představuje zvětšení o více než 100%.
14. Koncentrace této občanské vybavenosti v rámci jedné plochy generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmto vlivům vystaveni již za současné situace. Přínosem

pro obec by bylo naopak tyto plochy sportu decentralizovat, aby svou velikostí nezatěžovaly obec lokálně a byly dostupnější obyvatelům i ostatních částí obce.

15. Rozšíření zóny Z2 generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmto vlivům vystaveni. Tato navržená zóna nemá zpracované dopravní řešení v zastavitelném území.
16. Změna využití zóny P1 generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmto vlivům vystaveni. Tato navržená zóna nemá výškový regulativ a koeficient zastavitelnosti plochy. Je tedy možné že budovanou zástavbou dojde k změně vesnického rázu obce. Navržená změna omezuje stávající zelenou plochu obce.
17. Dopravní infrastruktura změna CNU 05 zásadně ovlivní dopravu v celé obci, zejména ulici Čsl. armády a svede do katastrálního území Zeleneč dopravu z dálnice D10.
18. Dopravní změna vybudování komunikace ulice K Feroně a Čsl. armády zhorší životní podmínky v stávající rezidenční lokalitě i s ohledem na změnu využití plochy P1. Dojde zde k významnému navýšení hluku a prašnosti, vzhledem k chybějící zeleni v této části zatěžující místní obyvatele.
19. Změnou (snížením) biokoridorů LBK v katastrálním území výrazně naruší ekologickou stabilitu dotčených lokalit.
20. Návrh počítá s vynětím nemalé plochy ze zemědělského půdního fondu vysoké bonity.

Z výše uvedených důvodů a v souvislosti s dosavadním procesem přípravy návrhu územního plánu požadujeme provést změny územního plánu dle „ODŮVODNĚNÍ „ bod 1 až 7. ze současného návrhu územního plánu a žádáme tímto pořizovatele územního plánu o informování s řádným odůvodněním, jak byla naše námitka vypořádána.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se v části zastavitelné plochy Z.12 částečně vyhovuje.

Námitce v části zastavitelné plochy Z.2 se nevyhovuje.

Námitce v části zastavitelné plochy P.1 se nevyhovuje.

Námitce v části koridoru CNU.D5 se nevyhovuje.

Námitce v části plochy veřejného prostranství (komunikace ulice K Feroně a Čsl. Armády) se nevyhovuje.

Námitce ve vymezení biokoridorů se nevyhovuje.

Námitce ohledně vynětí pozemků z půdního fondu se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nezávislosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště. V případě realizace např. hřišť není podmínkou, aby k těmto přímo vedla nově navržená komunikace.

V případě konstatování zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí konstatujeme, že v námitce není více uvedeno, jakým způsobem by mělo dojít zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí, kromě v námitce uvedeného vzniku negativních hygienických limitů. K limitům viz výše odůvodnění zamítnutí námítky.

Co se týká snížení hodnoty nemovitostí, jedná se jen o dohad podatele námítky, který není ničím více podložený ani zdůvodněný. Nelze se tedy k této části námítky více podrobně vyjádřit. To samé se týká namítané snížení komfortu bydlení. Pouze doplňujeme, že z hlediska urbanistického rozvoje obce je klíčové, aby obec měla dobře vyvážené funkční uspořádání – plochy pro bydlení, plochy umožňující zaměstnanost obyvatel, plochy rekreaci a relaxaci a taktéž plochy nabízející veřejné služby nebo služby soukromé. Tyto funkce by měli být navzájem vyvážené. Pokud v územním plánu převažují např. plochy pro bydlení a chybí plochy pro sport a rekreaci, může docházet k negativnímu ovlivnění kvality života obyvatel. Lze zdůraznit, že sportovní plochy zajišťující prostor pro aktivní trávení volného času, jsou důležité pro tvorbu zdravého a sociálně aktivního prostředí sídel. Při hledání lokalit, kde by bylo vhodné realizovat nová sportoviště bylo dospěno k závěru, že je vhodné takovéto plochy situovat v návaznosti na stávající sportoviště s ohledem na již realizované zázemí a staveb, které mohou sloužit i nově vznikajícím sportovištím.

Pro úplnost je zde vhodné doplnit, že ač ve vztahu k ploše nového sportoviště lze pochopit nesouhlasný postoj s jejím umístěním v kratší vzdálenosti od ploch bydlení, jedná se však o klasický příklad tzv. NIMBY postoje. Z anglického „NOT IN MY BACKYARD“, volně přeloženo, „ne na mém dvorku“. Na straně jedné je vyžadováno obyvateli zajištění občanské vybavenosti v obci včetně sportovišť a na straně druhé je bráněno jejímu navržení a výstavbě na pozemcích dotčených konkrétním záměrem nebo pozemcích v těsném sousedství záměru. S ohledem na skutečnost, kdy záměr doplnění občanského vybavení a sportovišť je pro obec důležité pro její další rozvoj, je tento záměr nutno chápat jako záměr veřejný, tedy záměr významný z hlediska obce.

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.2, její rozsah byl po dohodě s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu zmenšen. Mezi plochou Z.2 a stávající zástavbu je v územním plánu vymezena plocha zeleně, a to z důvodu oddělení zástavby bydlení od zástavby občanské vybavenosti. Co se týká dopravní obsluhy, tato s ohledem na návaznost plochy Z.2 na stávající komunikaci III. třídy by měla být řešena z této komunikace. Ostatně i v odůvodnění vymezení plochy Z.2 je uvedeno toto dopravní napojení plochy. Dopravním řešením by tak v žádném případě neměla být dotčena stávající zástavby bydlení západně od plochy Z.2. Samotné trasování budoucích komunikací v ploše Z.2 není územním plánem řešeno a je ponecháno na navazující řízení.

Co se týká vymezení plochy P.1, tato je navrhována jako přestavba s polyfunkčním využitím v místě urbanisticky znehodnocené lokality. Územní plán zde nevymezuje konkrétní návrh, tento je ponechám na obci, která je majitelem pozemků dotčených plochou P.1. Územní plán zde požaduje pouze zachování sídelní zeleně. Územním plán s ohledem na charakter plochy přestavby P.1, a to polyfunkční využití pro potřeby obce, nenavrhuje konkrétní omezení výškové nebo konkrétní koeficient zastoupení zeleně. Je předpoklad, že obec bude respektovat charakter stávající zástavby a nebude navrhovat negativní dominantu. Územní plán tak pouze ve vztahu k ploše P.1 požaduje

obecně řešení zeleně a veřejného prostoru bez konkrétních údajů a obecné požadavky ve vztahu k charakteru zástavby.

Záměr CNU.D5 má za cíl naopak snížit dopravu v obci Zeleneč a převést dopravu mezi dálnicemi D10 a D7. Jedná se o záměr, který navazuje na záměry na území sousední obce a je s nimi koordinován. Viz níže uvedené schéma, které je součástí odvodnění územního plánu Zeleneč.



schéma záměru propojení dálnic D10 a D11

Co se týká vymezenému veřejnému prostranství mezi ulicemi K Feroně a Čsl. Armády, pokračování ulice Husova, zde uvádíme, že územní plán vymezuje pouze plochu veřejného prostranství. To

umožňuje realizaci komunikace, pěšího propojení, cyklostezky, sídelní zeleně apod. Územní plán zde nenavrhuje konkrétní řešení, pouze s ohledem na skutečný stav v území zde vymezuje plochu veřejného prostranství.

Pouhé vymezení plochy veřejného prostranství se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Co se týká vymezení biokoridorů, námitka zde není nikterak konkrétní, pouze uvádí „snížení biokoridorů.“ Obecně lze reagovat, že oproti veřejnému projednání nedošlo v návrhu územního plánu ke snížení rozsahu vymezení biokoridorů.

Co se týká navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu, zde konstatujeme, že k návrhu bylo obdrženo souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

4

Benjamin John Watson-Jones, MEng., Eva Watson-jones

Text námítky:

Výrok návrhu Územního plánu Zeleneč

- Aktualizace hranice zastavěného území
- Doplnění a rozšíření zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost v sídle Zeleneč

V aktuálním návrhu územního plánu předkládanému k opakovanému veřejnému projednání dne 13.6.2024 je navrženo rozšíření zastavěného území obce o zastavitelné území areálovou zástavbou s označením plochy Z.12 určené pro občanskou vybavenost s využitím pro sport.

Námitka

Nesouhlasíme s předloženým návrhem aktualizace hranice zastavěného území a s návrhem doplnění a rozšíření výše uvedené zastavitelné plochy, jejímž umístěním dojde ke zhoršení podmínek v přílehlé rezidenční lokalitě. Požadujeme nerozšiřovat již nyní dostatečnou plochu občanské vybavenosti pro sport v této lokalitě a zachovat stávající rozsah zastavěného území.

Odůvodnění

1. Předmětné rozšíření zastavitelné plochy zasahuje do interakčního prvku ÚSES, který slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Tato zóna byla realizována obcí za účelem snížení hluku z dálnice D10, jako větrolam a zadržení prachu z přílehlých polí, pro zadržení

vlhkosti a jako odpočinková zóna pro místní občany. Navrhovaná plocha významným způsobem naruší a následnou výstavbou zhorší tento stav především v bezprostředně přilehlém okolí stávající rezidenční zástavby. Toto území je primárně rezidenční a není žádoucí toto území více zatěžovat novými vlivy nad rámec aktuálního stavu. Mimo jiné je nutno poukázat na to, jak obec tímto rozhodnutím plýtvá vynaloženými prostředky, kterými za přispění svých obyvatel tuto zelenou zónu vybudovala.

2. Tato obcí vybudovaná zelená zóna se díky výsadbě dřevin a vytvoření biozóny stala již domovem divoké zvěře a ptáků. Touto změnou by došlo k zásahu do jejich přirozeného vývoje a narušování jimi užívaných sídel. Obec tímto zcela nezodpovědně narušuje tento stav naprosto nepodstatnou a pro obec nijak významně důležitou zástavbou.
3. Navrhovanou zástavbou a jejími vlivy z provozu jako je zvýšená generovaná doprava, zvýšený pohyb osob, hluková zátěž, světelný smog a prach, dojde ke zhoršení podmínek rezidentů v bezprostředním okolí.
4. Návrh neřeší dopravní obsluhu plánovaných sportovišť, vyčleněné plochy nejsou napojeny na žádnou komunikaci s výjimkou cyklostezky, zásadním problémem proto bude absence přístupu pro složky IZS. Absence parkovacích míst dále zvýší počet vozidel parkujících v přilehlé rezidenční lokalitě, která je obytnou zónou a v době konání sportovních a volnočasových akcí bývá již za současného stavu parkujícími vozidly přetížena.
5. Výstavba a hlavně provoz plánovaných sportovišť případně dalších staveb určených k trávení volného času jednoznačně zhorší životní komfort obyvatel v dané lokalitě a v návaznosti na to lze předpokládat také snížení tržních hodnot jejich nemovitostí.
6. V předmětné lokalitě je již funkční největší sportovní zázemí v obci, které je svou kapacitou pro tuto lokalitu plně dostačující a není třeba tuto plochu pro sport dále rozšiřovat. Navýšení plochy občanské vybavenosti v návrhu představuje zvětšení o více než 100%.
7. Koncentrace této občanské vybavenosti v rámci jedné plochy generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmto vlivům vystaveni již za současné situace. Přínosem pro obec by bylo naopak tyto plochy sportu decentralizovat, aby svou velikostí nezatěžovaly obec lokálně a byly dostupnější obyvatelům i ostatních částí obce.
8. Návrh počítá s vynětím nemalé plochy ze zemědělského půdního fondu za účelem rozšíření již v tuto chvíli dostatečné občanské vybavenosti pro sport.

S odůvodněním předloženého návrhu nesouhlasíme, protože je naprosto v rozporu s předloženým návrhem územního plánu z roku 2022, který byl předmětem veřejného projednání s občany. Potřebná občanská vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit je nyní v obci již dostatečně zajištěna a její rozšiřování je neopodstatněné. Odůvodnění rozšíření stávající plochy z důvodu aktuálního nedostatku sportovních ploch v obci je naprosto neakceptovatelné.

Z výše uvedených důvodů a v souvislosti s dosavadním procesem přípravy návrhu územního plánu požadujeme vyjmout zastavitelnou plochu Z.12 ze současného návrhu územního plánu a žádáme tímto pořizovatele územního plánu o informování s řádným odůvodněním, jak byla naše námitka vypořádána.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných

negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nevázanosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště. V případě realizace např. hřišť není podmínkou, aby k těmto přímo vedla nově navržená komunikace.

V případě konstatování zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí konstatujeme, že v námítce není více uvedeno, jakým způsobem by mělo dojít zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí, kromě v námítce uvedeného vzniku negativních hygienických limitů. K limitům viz výše odůvodnění zamítnutí námítky.

Co se týká snížení hodnoty nemovitostí, jedná se jen o dohad podatele námítky, který není ničím více podložený ani zdůvodněný. Nelze se tedy k této části námítky více podrobně vyjádřit. to samé se týká namítané snížení komfortu bydlení. Pouze doplňujeme, že z hlediska urbanistického rozvoje obce je klíčové, aby obec měla dobře vyvážené funkční uspořádání – plochy pro bydlení, plochy umožňující zaměstnanost obyvatel, plochy rekreaci a relaxaci a taktéž plochy nabízející veřejné služby nebo služby soukromé. Tyto funkce by měli být navzájem vyvážené. Pokud v územním plánu převažují např. plochy pro bydlení a chybí plochy pro sport a rekreaci, může docházet k negativnímu ovlivnění kvality života obyvatel. Lze zdůraznit že sportovní plochy zajišťující prostor pro aktivní trávení volného času, jsou důležité pro tvorbu zdravého a sociálně aktivního prostředí sídel. Při hledání lokalit, kde by bylo vhodné realizovat nová sportoviště bylo dospěno k závěru, že je vhodné takovéto plochy situovat v návaznosti na stávající sportoviště s ohledem na již realizované zázemí a staveb, které mohou sloužit i nově vznikajícím sportovištím.

Pro úplnost je zde vhodné doplnit, že ač ve vztahu k ploše nového sportoviště lze pochopit nesouhlasný postoj s jejím umístěním v kratší vzdálenosti od ploch bydlení, jedná se však o klasický příklad tzv. NIMBY postoje. Z anglického „NOT IN MY BACKYARD“, volně přeloženo, „ne na mém dvorku“. Na straně jedné je vyžadováno obyvateli zajištění občanské vybavenosti v obci včetně sportovišť a na straně druhé je bráněno jejímu navržení a výstavbě na pozemcích dotčených konkrétním záměrem nebo pozemcích v těsném sousedství záměru. S ohledem na skutečnost, kdy záměr doplnění občanského vybavení a sportovišť je pro obec důležité pro její další rozvoj, je tento záměr nutno chápat jako záměr veřejný, tedy záměr významný z hlediska obce.

Co se týká navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu, zde konstatujeme, že k návrhu bylo obdrženo souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

5

Jiří Skřivan, Bronislava Skřivanová

Text námítky:

Výrok návrhu Územního plánu Zeleneč

1. Aktualizace hranice zastavěného území Z12
2. Doplnění a rozšíření zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost v sídle Zeleneč Z 12 a OS
3. Rozšíření plochy Z2
4. Změna využití plochy P1
5. Dopravní infrastruktura změna CNU 05
6. Změna biokoridorů LBK v katastrálním území
7. Komunikace propojující ulici K Feroně 118/3 a K Feroně 704 (Čsl. armády 701/1)

V aktuálním návrhu územního plánu předkládanému k opakovanému veřejnému projednání dne 13.6.2024 je navrženo rozšíření zastavěného území obce o zastavitelné území areálovou zástavbou s označením plochy Z.12 určené pro občanskou vybavenost s využitím pro sport a rozšíření plochy Z2, změna a rozšíření a využití plochy P1, dopravní infrastruktura změna CNU 05, změna (snížení) biokoridorů LBK v katastrálním území a nová.

Námítka

Nesouhlasím s předloženým návrhem aktualizace hranice zastavěného území a s návrhem doplnění a rozšíření výše uvedené zastavitelné plochy, rozšířením plochy Z2, změnou využití plochy P1, která nemá výškový limit a limit využití zastavěné plochy, novou dopravní infrastrukturou CNU5, novou komunikací ulice K Feroně v propojení na Čsl. armády a snížením biokoridorů v změně územního plánu. V katastrálním území dojde změnou Z1 a P1 ke zhoršení podmínek v přilehlých rezidenčních lokalitách. Dopravní změna CNU 05 zásadně ovlivní dopravu v celé obci, zejména ulici Čsl. armády a svede do katastrálního území Zeleneč dopravu z dálnice D10. Nová propojující komunikace ulice K Feroně a Čsl. armády zhorší životní podmínky v stávající rezidenční lokalitě i s ohledem na změnu využití plochy P1. Změna biokoridorů LBK v katastrálním území negativně ovlivní krajinný ráz, zachycování vody v krajině a výskyt živočichů ve vzniklých biotopech. Požadujeme neuplatňovat tyto změny a zachovat územní plán v rozsahu veřejného projednání 6.12.2022.

Odůvodnění

8. Předmětné rozšíření zastavitelné plochy zasahuje do interakčního prvku ÚSES, který slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Tato zóna byla realizována obcí za účelem snížení hluku z dálnice D10, jako větrolam a zadržení prachu z přilehlých polí, pro zadržení vlhkosti a jako odpočinková zóna pro místní občany. Navrhovaná plocha významným způsobem naruší a následnou výstavbou zhorší tento stav především v bezprostředně přilehlém okolí stávající rezidenční zástavby. Toto území je primárně rezidenční a není žádoucí toto území více zatěžovat novými vlivy nad rámec aktuálního stavu. Mimo jiné je nutno poukázat na to, jak obec tímto rozhodnutím plýtvá vynaloženými prostředky, kterými za přispění svých obyvatel tuto zelenou zónu vybudovala.
9. Tato obcí vybudovaná zelená zóna se díky výsadbě dřevin a vytvoření bio zóny stala již domovem divoké zvěře a ptáků. Touto změnou by došlo k zásahu do jejich přirozeného vývoje a narušování jimi užívaných sídel. Obec tímto zcela nezodpovědně narušuje tento stav naprosto nepodstatnou a pro obec nijak významně důležitou zástavbou.
10. Navrhovanou zástavbou a jejími vlivy z provozu jako je zvýšená generovaná doprava, zvýšený pohyb osob, hluková zátěž, světelný smog a prach, dojde ke zhoršení podmínek rezidentů v bezprostředním okolí.
11. Návrh neřeší dopravní obsluhu plánovaných sportovišť, vyčleněné plochy nejsou napojeny na žádnou komunikaci s výjimkou cyklostezky, zásadním problémem proto bude absence přístupu pro složky IZS. Absence parkovacích míst dále zvýší počet vozidel parkujících v přilehlé rezidenční lokalitě, která je obytnou zónou a v době konání sportovních a volnočasových akcí bývá již za současného stavu parkujícími vozidly přetížena.
12. Výstavba, a hlavně provoz plánovaných sportovišť případně dalších staveb určených k trávení volného času jednoznačně zhorší životní komfort obyvatel v dané lokalitě a v návaznosti na to lze předpokládat také snížení tržních hodnot jejich nemovitostí.
13. V předmětné lokalitě je již funkční největší sportovní zázemí v obci, které je svou kapacitou pro tuto lokalitu plně dostačující a není třeba tuto plochu pro sport dále rozšiřovat. Navýšení plochy občanské vybavenosti v návrhu představuje zvětšení o více než 100%.
14. Koncentrace této občanské vybavenosti v rámci jedné plochy generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmito vlivům vystaveni již za současné situace. Přínosem

pro obec by bylo naopak tyto plochy sportu decentralizovat, aby svou velikostí nezatěžovaly obec lokálně a byly dostupnější obyvatelům i ostatních částí obce.

15. Rozšíření zóny Z2 generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmto vlivům vystaveni. Tato navržená zóna nemá zpracované dopravní řešení v zastavitelném území.
16. Změna využití zóny P1 generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmto vlivům vystaveni. Tato navržená zóna nemá výškový regulativ a koeficient zastavitelnosti plochy. Je tedy možné že budovanou zástavbou dojde k změně vesnického rázu obce. Navržená změna omezuje stávající zelenou plochu obce.
17. Dopravní infrastruktura změna CNU 05 zásadně ovlivní dopravu v celé obci, zejména ulici Čsl. armády a svede do katastrálního území Zeleneč dopravu z dálnice D10.
18. Dopravní změna vybudování komunikace ulice K Feroně a Čsl. armády zhorší životní podmínky v stávající rezidenční lokalitě i s ohledem na změnu využití plochy P1. Dojde zde k významnému navýšení hluku a prašnosti, vzhledem k chybějící zeleni v této části zatěžující místní obyvatele.
19. Změnou (snížením) biokoridorů LBK v katastrálním území výrazně naruší ekologickou stabilitu dotčených lokalit.
20. Návrh počítá s vynětím nemalé plochy ze zemědělského půdního fondu vysoké bonity.

Z výše uvedených důvodů a v souvislosti s dosavadním procesem přípravy návrhu územního plánu požadujeme provést změny územního plánu dle „ODŮVODNĚNÍ „ bod 1 až 7. ze současného návrhu územního plánu a žádáme tímto pořizovatele územního plánu o informování s řádným odůvodněním, jak byla naše námitka vypořádána.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se v části zastavitelné plochy Z.12 částečně vyhovuje.

Námitce v části zastavitelné plochy Z.2 se nevyhovuje.

Námitce v části zastavitelné plochy P.1 se nevyhovuje.

Námitce v části koridoru CNU.D5 se nevyhovuje.

Námitce v části plochy veřejného prostranství (komunikace ulice K Feroně a Čsl. Armády) se nevyhovuje.

Námitce ve vymezení biokoridorů se nevyhovuje.

Námitce ohledně vynětí pozemků z půdního fondu se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nezávislosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště. V případě realizace např. hřišť není podmínkou, aby k těmto přímo vedla nově navržená komunikace.

V případě konstatování zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí konstatujeme, že v námitce není více uvedeno, jakým způsobem by mělo dojít zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí, kromě v námitce uvedeného vzniku negativních hygienických limitů. K limitům viz výše odůvodnění zamítnutí námítky.

Co se týká snížení hodnoty nemovitostí, jedná se jen o dohad podatele námítky, který není ničím více podložený ani zdůvodněný. Nelze se tedy k této části námítky více podrobně vyjádřit. To samé se týká namítané snížení komfortu bydlení. Pouze doplňujeme, že z hlediska urbanistického rozvoje obce je klíčové, aby obec měla dobře vyvážené funkční uspořádání – plochy pro bydlení, plochy umožňující zaměstnanost obyvatel, plochy rekreaci a relaxaci a taktéž plochy nabízející veřejné služby nebo služby soukromé. Tyto funkce by měli být navzájem vyvážené. Pokud v územním plánu převažují např. plochy pro bydlení a chybí plochy pro sport a rekreaci, může docházet k negativnímu ovlivnění kvality života obyvatel. Lze zdůraznit, že sportovní plochy zajišťující prostor pro aktivní trávení volného času, jsou důležité pro tvorbu zdravého a sociálně aktivního prostředí sídel. Při hledání lokalit, kde by bylo vhodné realizovat nová sportoviště bylo dospěno k závěru, že je vhodné takovéto plochy situovat v návaznosti na stávající sportoviště s ohledem na již realizované zázemí a staveb, které mohou sloužit i nově vznikajícím sportovištím.

Pro úplnost je zde vhodné doplnit, že ač ve vztahu k ploše nového sportoviště lze pochopit nesouhlasný postoj s jejím umístěním v kratší vzdálenosti od ploch bydlení, jedná se však o klasický příklad tzv. NIMBY postoje. Z anglického „NOT IN MY BACKYARD“, volně přeloženo, „ne na mém dvorku“. Na straně jedné je vyžadováno obyvateli zajištění občanské vybavenosti v obci včetně sportovišť a na straně druhé je bráněno jejímu navržení a výstavbě na pozemcích dotčených konkrétním záměrem nebo pozemcích v těsném sousedství záměru. S ohledem na skutečnost, kdy záměr doplnění občanského vybavení a sportovišť je pro obec důležité pro její další rozvoj, je tento záměr nutno chápat jako záměr veřejný, tedy záměr významný z hlediska obce.

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.2, její rozsah byl po dohodě s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu zmenšen. Mezi plochou Z.2 a stávající zástavbu je v územním plánu vymezena plocha zeleně, a to z důvodu oddělení zástavby bydlení od zástavby občanské vybavenosti. Co se týká dopravní obsluhy, tato s ohledem na návaznost plochy Z.2 na stávající komunikaci III. třídy by měla být řešena z této komunikace. Ostatně i v odůvodnění vymezení plochy Z.2 je uvedeno toto dopravní napojení plochy. Dopravním řešením by tak v žádném případě neměla být dotčena stávající zástavby bydlení západně od plochy Z.2. Samotné trasování budoucích komunikací v ploše Z.2 není územním plánem řešeno a je ponecháno na navazující řízení.

Co se týká vymezení plochy P.1, tato je navrhována jako přestavba s polyfunkčním využitím v místě urbanisticky znehodnocené lokality. Územní plán zde nevymezuje konkrétní návrh, tento je ponechám na obci, která je majitelem pozemků dotčených plochou P.1. Územní plán zde požaduje pouze zachování sídelní zeleně. Územním plán s ohledem na charakter plochy přestavby P.1, a to polyfunkční využití pro potřeby obce, nenavrhuje konkrétní omezení výškové nebo konkrétní koeficient zastoupení zeleně. Je předpoklad, že obec bude respektovat charakter stávající zástavby a nebude navrhovat negativní dominantu. Územní plán tak pouze ve vztahu k ploše P.1 požaduje

obecně řešení zeleně a veřejného prostoru bez konkrétních údajů a obecné požadavky ve vztahu k charakteru zástavby.

Záměr CNU.D5 má za cíl naopak snížit dopravu v obci Zeleneč a převést dopravu mezi dálnicemi D10 a D7. Jedná se o záměr, který navazuje na záměry na území sousední obce a je s nimi koordinován. Viz níže uvedené schéma, které je součástí odvodnění územního plánu Zeleneč.



schéma záměru propojení dálnic D10 a D11

Co se týká vymezenému veřejnému prostranství mezi ulicemi K Feroně a Čsl. Armády, pokračování ulice Husova, zde uvádíme, že územní plán vymezuje pouze plochu veřejného prostranství. To

umožňuje realizaci komunikace, pěšího propojení, cyklostezky, sídelní zeleně apod. Územní plán zde nenavrhuje konkrétní řešení, pouze s ohledem na skutečný stav v území zde vymezuje plochu veřejného prostranství.

Pouhé vymezení plochy veřejného prostranství se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Co se týká vymezení biokoridorů, námitka zde není nikterak konkrétní, pouze uvádí „snížení biokoridorů.“ Obecně lze reagovat, že oproti veřejnému projednání nedošlo v návrhu územního plánu ke snížení rozsahu vymezení biokoridorů.

Co se týká navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu, zde konstatujeme, že k návrhu bylo obdrženo souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

6

Ing. Jaroslav Konečný, Naděžda Konečná

Text námítky:

Výrok návrhu Územního plánu Zeleneč

- Aktualizace hranice zastavěného území
- Doplnění a rozšíření zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost v sídle Zeleneč

V aktuálním návrhu územního plánu předkládanému k opakovanému veřejnému projednání dne 13.6.2024 je navrženo rozšíření zastavěného území obce o zastavitelné území areálovou zástavbou s označením plochy Z.12 určené pro občanskou vybavenost s využitím pro sport.

Námitka

Nesouhlasíme s předloženým návrhem aktualizace hranice zastavěného území a s návrhem doplnění a rozšíření výše uvedené zastavitelné plochy, jejímž umístěním dojde ke zhoršení podmínek v přílehlé rezidenční lokalitě. Požadujeme nerozšiřovat již nyní dostatečnou plochu občanské vybavenosti pro sport v této lokalitě a zachovat stávající rozsah zastavěného území.

Odůvodnění

1. Předmětné rozšíření zastavitelné plochy zasahuje do interakčního prvku ÚSES, který slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Tato zóna byla realizována obcí za účelem snížení hluku z dálnice D10, jako větrolam a zadržení prachu z přílehlých polí, pro zadržení vlhkosti a jako odpočinková zóna pro místní občany. Navrhovaná plocha významným způsobem naruší a následnou výstavbou zhorší tento stav především v bezprostředně přílehlém okolí stávající rezidenční zástavby.

Toto území je primárně rezidenční a není žádoucí toto území více zatěžovat novými vlivy nad rámec aktuálního stavu. Mimo jiné tímto rozhodnutím obce nutno poukázat na to, jak obec plýtvá vynaloženými prostředky, kterými za přispění svých obyvatel tuto zelenou zónu vybudovala.

2. Tato obcí vybudovaná zelená zóna se díky výsadbě dřevin a vytvoření biozóny stala již domovem divoké zvěře a ptáků. Touto změnou by došlo k zásahu do jejich přirozeného vývoje a narušováním jimi užívaných sídel. Obec tímto zcela nezodpovědně narušuje tento stav naprosto nepodstatnou a pro obec nijak významně důležitou zástavbou.
3. Navrhovanou zástavbou a jejími vlivy z provozu jako je zvýšená generovaná doprava, zvýšený pohyb osob, hluková zátěž, světelný smog a prach, dojde ke zhoršení podmínek rezidentů v bezprostředním okolí.
4. Výstavba a hlavně provoz plánovaných sportovišť případně dalších staveb určených k trávení volného času jednoznačně zhorší životní komfort obyvatel v dané lokalitě a v návaznosti na to lze předpokládat také snížení tržních hodnot jejich nemovitostí.
5. V předmětné lokalitě je již funkční největší sportovní zázemí v obci, které je svou kapacitou pro tuto lokalitu plně dostačující a není třeba tuto plochu pro sport dále rozšiřovat. Navýšení plochy občanské vybavenosti v návrhu představuje zvětšení o více jak 100%.
6. Koncentrace této občanské vybavenosti v rámci jedné plochy generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmto vlivům vystaveni již za současné situace. Přínosem pro obec by bylo naopak tyto plochy sportu decentralizovat, aby svou velikostí nezatěžovali obec lokálně a byly dostupnější obyvatelům i ostatních částí obce.
7. Návrh uvažuje s vynětím nemalé plochy ze zemědělského půdního fondu za účelem rozšíření již v tuto chvíli dostatečné občanské vybavenosti pro sport.

S odůvodněním předloženého návrhu nesouhlasíme, protože je naprosto v rozporu s předloženým návrhem územního plánu z roku 2022, který byl předmětem veřejného projednání s občany. Potřebná občanská vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit je nyní v obci již dostatečně zajištěna a její rozšiřování je neopodstatněné. Odůvodnění rozšíření stávající plochy z důvodu aktuálního nedostatku sportovních ploch v obci je naprosto neakceptovatelné.

Z výše uvedených důvodů a v souvislosti s dosavadním procesem přípravy návrhu územního plánu požadujeme vyjmout zastavitelnou plochu Z.12 ze současného návrhu územního plánu a žádáme tímto pořizovatele územního plánu o informování s řádným odůvodněním, jak byla naše námítka vypořádána.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nevázanosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak

umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště. V případě realizace např. hřišť není podmínkou, aby k těmto přímo vedla nově navržená komunikace.

V případě konstatování zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí konstatujeme, že v námítce není více uvedeno, jakým způsobem by mělo dojít zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí, kromě v námítce uvedeného vzniku negativních hygienických limitů. K limitům viz výše odůvodnění zamítnutí námítky.

Co se týká snížení hodnoty nemovitostí, jedná se jen o dohad podatele námítky, který není ničím více podložený ani zdůvodněný. Nelze se tedy k této části námítky více podrobně vyjádřit. To samé se týká namítané snížení komfortu bydlení. Pouze doplňujeme, že z hlediska urbanistického rozvoje obce je klíčové, aby obec měla dobře vyvážené funkční uspořádání – plochy pro bydlení, plochy umožňující zaměstnanost obyvatel, plochy rekreaci a relaxaci a taktéž plochy nabízející veřejné služby nebo služby soukromé. Tyto funkce by měli být navzájem vyvážené. Pokud v územním plánu převažují např. plochy pro bydlení a chybí plochy pro sport a rekreaci, může docházet k negativnímu ovlivnění kvality života obyvatel. Lze zdůraznit že sportovní plochy zajišťující prostor pro aktivní trávení volného času, jsou důležité pro tvorbu zdravého a sociálně aktivního prostředí sídel. Při hledání lokalit, kde by bylo vhodné realizovat nová sportoviště bylo dospěno k závěru, že je vhodné takovéto plochy situovat v návaznosti na stávající sportoviště s ohledem na již realizované zázemí a staveb, které mohou sloužit i nově vznikajícím sportovištím.

Pro úplnost je zde vhodné doplnit, že ač ve vztahu k ploše nového sportoviště lze pochopit nesouhlasný postoj s jejím umístěním v kratší vzdálenosti od ploch bydlení, jedná se však o klasický příklad tzv. NIMBY postoje. Z anglického „NOT IN MY BACKYARD“, volně přeloženo, „ne na mém dvorku“. Na straně jedné je vyžadováno obyvateli zajištění občanské vybavenosti v obci včetně sportovišť a na straně druhé je bráněno jejímu navržení a výstavbě na pozemcích dotčených konkrétním záměrem nebo pozemcích v těsném sousedství záměru. S ohledem na skutečnost, kdy záměr doplnění občanského vybavení a sportovišť je pro obec důležité pro její další rozvoj, je tento záměr nutno chápat jako záměr veřejný, tedy záměr významný z hlediska obce.

Co se týká navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu, zde konstatujeme, že k návrhu bylo obdrženo souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

7

Ing. Ivona Adámková

Text námítky:

Výrok návrhu Územního plánu Zeleneč

- Aktualizace hranice zastavěného území
- Doplnění a rozšíření zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost v sídle Zeleneč

V aktuálním návrhu územního plánu předkládanému k opakovanému veřejnému projednání dne 13.6.2024 je navrženo rozšíření zastavěného území obce o zastavitelné území areálovou zástavbou s označením plochy Z.12 určené pro občanskou vybavenost s využitím pro sport.

Námítka

Nesouhlasíme s předloženým návrhem aktualizace hranice zastavěného území a s návrhem doplnění a rozšíření výše uvedené zastavitelné plochy, jejímž umístěním dojde ke zhoršení podmínek v přílehlé rezidenční lokalitě. Požadujeme nerozšiřovat již nyní dostatečnou plochu občanské vybavenosti pro sport v této lokalitě a zachovat stávající rozsah zastavěného území.

Odůvodnění

1. Předmětné rozšíření zastavitelné plochy zasahuje do interakčního prvku ÚSES, který slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Tato zóna byla realizována obcí za účelem snížení hluku z dálnice D10, jako větrolam a zadržetí prachu z přílehlých polí, pro zadržetí vlhkosti a jako odpočinková zóna pro místní občany. Navrhovaná plocha významným způsobem naruší a následnou výstavbou zhorší tento stav především v bezprostředně přílehlém okolí stávající rezidenční zástavby.

Toto území je primárně rezidenční a není žádoucí toto území více zatěžovat novými vlivy nad rámec aktuálního stavu. Mimo jiné tímto rozhodnutím obce nutno poukázat na to, jak obec plýtvá vynaloženými prostředky, kterými za přispění svých obyvatel tuto zelenou zónu vybudovala.

2. Tato obcí vybudovaná zelená zóna se díky výsadbě dřevin a vytvoření biozóny stala již domovem divoké zvěře a ptáků. Touto změnou by došlo k zásahu do jejich přirozeného vývoje a narušováním jimi užívaných sídel. Obec tímto zcela nezodpovědně narušuje tento stav naprosto nepodstatnou a pro obec nijak významně důležitou zástavbou.
3. Navrhovanou zástavbou a jejími vlivy z provozu jako je zvýšená generovaná doprava, zvýšený pohyb osob, hluková zátěž, světelný smog a prach, dojde ke zhoršení podmínek rezidentů v bezprostředním okolí.
4. Výstavba a hlavně provoz plánovaných sportovišť případně dalších staveb určených k trávení volného času jednoznačně zhorší životní komfort obyvatel v dané lokalitě a v návaznosti na to lze předpokládat také snížení tržních hodnot jejich nemovitostí.
5. V předmětné lokalitě je již funkční největší sportovní zázemí v obci, které je svou kapacitou pro tuto lokalitu plně dostačující a není třeba tuto plochu pro sport dále rozšiřovat. Navýšení plochy občanské vybavenosti v návrhu představuje zvětšení o více jak 100%.
6. Koncentrace této občanské vybavenosti v rámci jedné plochy generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmto vlivům vystaveni již za současné situace. Přínosem pro obec by bylo naopak tyto plochy sportu decentralizovat, aby svou velikostí nezatěžovali obec lokálně a byly dostupnější obyvatelům i ostatních částí obce.
7. Návrh uvažuje s vynětím nemalé plochy ze zemědělského půdního fondu za účelem rozšíření již v tuto chvíli dostatečné občanské vybavenosti pro sport.

S odůvodněním předloženého návrhu nesouhlasíme, protože je naprosto v rozporu s předloženým návrhem územního plánu z roku 2022, který byl předmětem veřejného projednání s občany. Potřebná občanská vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit je nyní v obci již dostatečně zajištěna a její rozšiřování je neopodstatněné. Odůvodnění rozšíření stávající plochy z důvodu aktuálního nedostatku sportovních ploch v obci je naprosto neakceptovatelné.

Z výše uvedených důvodů a v souvislosti s dosavadním procesem přípravy návrhu územního plánu požadujeme vyjmout zastavitelnou plochu Z.12 ze současného návrhu územního plánu a žádáme tímto pořizovatele územního plánu o informování s řádným odůvodněním, jak byla naše námitka vypořádána.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nevázanosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak

umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště. V případě realizace např. hřišť není podmínkou, aby k těmto přímo vedla nově navržená komunikace.

V případě konstatování zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí konstatujeme, že v námitce není více uvedeno, jakým způsobem by mělo dojít zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí, kromě v námitce uvedeného vzniku negativních hygienických limitů. K limitům viz výše odůvodnění zamítnutí námítky.

Co se týká snížení hodnoty nemovitostí, jedná se jen o dohad podatele námítky, který není ničím více podložený ani zdůvodněný. Nelze se tedy k této části námítky více podrobně vyjádřit. To samé se týká namítané snížení komfortu bydlení. Pouze doplňujeme, že z hlediska urbanistického rozvoje obce je klíčové, aby obec měla dobře vyvážené funkční uspořádání – plochy pro bydlení, plochy umožňující zaměstnanost obyvatel, plochy rekreaci a relaxaci a taktéž plochy nabízející veřejné služby nebo služby soukromé. Tyto funkce by měli být navzájem vyvážené. Pokud v územním plánu převažují např. plochy pro bydlení a chybí plochy pro sport a rekreaci, může docházet k negativnímu ovlivnění kvality života obyvatel. Lze zdůraznit že sportovní plochy zajišťující prostor pro aktivní trávení volného času, jsou důležité pro tvorbu zdravého a sociálně aktivního prostředí sídel. Při hledání lokalit, kde by bylo vhodné realizovat nová sportoviště bylo dospěno k závěru, že je vhodné takovéto plochy situovat v návaznosti na stávající sportoviště s ohledem na již realizované zázemí a staveb, které mohou sloužit i nově vznikajícím sportovištím.

Pro úplnost je zde vhodné doplnit, že ač ve vztahu k ploše nového sportoviště lze pochopit nesouhlasný postoj s jejím umístěním v kratší vzdálenosti od ploch bydlení, jedná se však o klasický příklad tzv. NIMBY postoje. Z anglického „NOT IN MY BACKYARD“, volně přeloženo, „ne na mém dvorku“. Na straně jedné je vyžadováno obyvateli zajištění občanské vybavenosti v obci včetně sportovišť a na straně druhé je bráněno jejímu navržení a výstavbě na pozemcích dotčených konkrétním záměrem nebo pozemcích v těsném sousedství záměru. S ohledem na skutečnost, kdy záměr doplnění občanského vybavení a sportovišť je pro obec důležité pro její další rozvoj, je tento záměr nutno chápat jako záměr veřejný, tedy záměr významný z hlediska obce.

Co se týká navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu, zde konstatujeme, že k návrhu bylo obdrženo souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

8

PhDr. Jiří Adámek

Text námítky:

Výrok návrhu Územního plánu Zeleneč

- Aktualizace hranice zastavěného území
- Doplnění a rozšíření zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost v sídle Zeleneč

V aktuálním návrhu územního plánu předkládanému k opakovanému veřejnému projednání dne 13.6.2024 je navrženo rozšíření zastavěného území obce o zastavitelné území areálovou zástavbou s označením plochy Z.12 určené pro občanskou vybavenost s využitím pro sport.

Námítka

Nesouhlasíme s předloženým návrhem aktualizace hranice zastavěného území a s návrhem doplnění a rozšíření výše uvedené zastavitelné plochy, jejímž umístěním dojde ke zhoršení podmínek v přílehlé rezidenční lokalitě. Požadujeme nerozšiřovat již nyní dostatečnou plochu občanské vybavenosti pro sport v této lokalitě a zachovat stávající rozsah zastavěného území.

Odůvodnění

1. Předmětné rozšíření zastavitelné plochy zasahuje do interakčního prvku ÚSES, který slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Tato zóna byla realizována obcí za účelem snížení hluku z dálnice D10, jako větrolam a zadržetí prachu z přílehlých polí, pro zadržetí vlhkosti a jako odpočinková zóna pro místní občany. Navrhovaná plocha významným způsobem naruší a následnou výstavbou zhorší tento stav především v bezprostředně přílehlém okolí stávající rezidenční zástavby.

Toto území je primárně rezidenční a není žádoucí toto území více zatěžovat novými vlivy nad rámec aktuálního stavu. Mimo jiné tímto rozhodnutím obce nutno poukázat na to, jak obec plýtvá vynaloženými prostředky, kterými za přispění svých obyvatel tuto zelenou zónu vybudovala.

2. Tato obcí vybudovaná zelená zóna se díky výsadbě dřevin a vytvoření biozóny stala již domovem divoké zvěře a ptáků. Touto změnou by došlo k zásahu do jejich přirozeného vývoje a narušováním jimi užívaných sídel. Obec tímto zcela nezodpovědně narušuje tento stav naprosto nepodstatnou a pro obec nijak významně důležitou zástavbou.
3. Navrhovanou zástavbou a jejími vlivy z provozu jako je zvýšená generovaná doprava, zvýšený pohyb osob, hluková zátěž, světelný smog a prach, dojde ke zhoršení podmínek rezidentů v bezprostředním okolí.
4. Výstavba a hlavně provoz plánovaných sportovišť případně dalších staveb určených k trávení volného času jednoznačně zhorší životní komfort obyvatel v dané lokalitě a v návaznosti na to lze předpokládat také snížení tržních hodnot jejich nemovitostí.
5. V předmětné lokalitě je již funkční největší sportovní zázemí v obci, které je svou kapacitou pro tuto lokalitu plně dostačující a není třeba tuto plochu pro sport dále rozšiřovat. Navýšení plochy občanské vybavenosti v návrhu představuje zvětšení o více jak 100%.
6. Koncentrace této občanské vybavenosti v rámci jedné plochy generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmto vlivům vystaveni již za současné situace. Přínosem pro obec by bylo naopak tyto plochy sportu decentralizovat, aby svou velikostí nezatěžovali obec lokálně a byly dostupnější obyvatelům i ostatních částí obce.
7. Návrh uvažuje s vynětím nemalé plochy ze zemědělského půdního fondu za účelem rozšíření již v tuto chvíli dostatečné občanské vybavenosti pro sport.

S odůvodněním předloženého návrhu nesouhlasíme, protože je naprosto v rozporu s předloženým návrhem územního plánu z roku 2022, který byl předmětem veřejného projednání s občany. Potřebná občanská vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit je nyní v obci již dostatečně zajištěna a její rozšiřování je neopodstatněné. Odůvodnění rozšíření stávající plochy z důvodu aktuálního nedostatku sportovních ploch v obci je naprosto neakceptovatelné.

Z výše uvedených důvodů a v souvislosti s dosavadním procesem přípravy návrhu územního plánu požadujeme vyjmout zastavitelnou plochu Z.12 ze současného návrhu územního plánu a žádáme tímto pořizovatele územního plánu o informování s řádným odůvodněním, jak byla naše námítka vypořádána.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nevázanosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak

umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště. V případě realizace např. hřišť není podmínkou, aby k těmto přímo vedla nově navržená komunikace.

V případě konstatování zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí konstatujeme, že v námitce není více uvedeno, jakým způsobem by mělo dojít zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí, kromě v námitce uvedeného vzniku negativních hygienických limitů. K limitům viz výše odůvodnění zamítnutí námítky.

Co se týká snížení hodnoty nemovitostí, jedná se jen o dohad podatele námítky, který není ničím více podložený ani zdůvodněný. Nelze se tedy k této části námítky více podrobně vyjádřit. To samé se týká namítané snížení komfortu bydlení. Pouze doplňujeme, že z hlediska urbanistického rozvoje obce je klíčové, aby obec měla dobře vyvážené funkční uspořádání – plochy pro bydlení, plochy umožňující zaměstnanost obyvatel, plochy rekreaci a relaxaci a taktéž plochy nabízející veřejné služby nebo služby soukromé. Tyto funkce by měli být navzájem vyvážené. Pokud v územním plánu převažují např. plochy pro bydlení a chybí plochy pro sport a rekreaci, může docházet k negativnímu ovlivnění kvality života obyvatel. Lze zdůraznit že sportovní plochy zajišťující prostor pro aktivní trávení volného času, jsou důležité pro tvorbu zdravého a sociálně aktivního prostředí sídel. Při hledání lokalit, kde by bylo vhodné realizovat nová sportoviště bylo dospěno k závěru, že je vhodné takovéto plochy situovat v návaznosti na stávající sportoviště s ohledem na již realizované zázemí a staveb, které mohou sloužit i nově vznikajícím sportovištím.

Pro úplnost je zde vhodné doplnit, že ač ve vztahu k ploše nového sportoviště lze pochopit nesouhlasný postoj s jejím umístěním v kratší vzdálenosti od ploch bydlení, jedná se však o klasický příklad tzv. NIMBY postoje. Z anglického „NOT IN MY BACKYARD“, volně přeloženo, „ne na mém dvorku“. Na straně jedné je vyžadováno obyvateli zajištění občanské vybavenosti v obci včetně sportovišť a na straně druhé je bráněno jejímu navržení a výstavbě na pozemcích dotčených konkrétním záměrem nebo pozemcích v těsném sousedství záměru. S ohledem na skutečnost, kdy záměr doplnění občanského vybavení a sportovišť je pro obec důležité pro její další rozvoj, je tento záměr nutno chápat jako záměr veřejný, tedy záměr významný z hlediska obce.

Co se týká navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu, zde konstatujeme, že k návrhu bylo obdrženo souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

9	Laura Adámková
<u>Text námítky:</u>	

Výrok návrhu Územního plánu Zeleneč

- Aktualizace hranice zastavěného území
- Doplnění a rozšíření zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost v sídle Zeleneč

V aktuálním návrhu územního plánu předkládanému k opakovanému veřejnému projednání dne 13.6.2024 je navrženo rozšíření zastavěného území obce o zastavitelné území areálovou zástavbou s označením plochy Z.12 určené pro občanskou vybavenost s využitím pro sport.

Námítka

Nesouhlasíme s předloženým návrhem aktualizace hranice zastavěného území a s návrhem doplnění a rozšíření výše uvedené zastavitelné plochy, jejímž umístěním dojde ke zhoršení podmínek v přílehlé rezidenční lokalitě. Požadujeme nerozšiřovat již nyní dostatečnou plochu občanské vybavenosti pro sport v této lokalitě a zachovat stávající rozsah zastavěného území.

Odůvodnění

1. Předmětné rozšíření zastavitelné plochy zasahuje do interakčního prvku ÚSES, který slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Tato zóna byla realizována obcí za účelem snížení hluku z dálnice D10, jako větrolam a zadržování prachu z přílehlých polí, pro zadržování vlhkosti a jako odpočinková zóna pro místní občany. Navrhovaná plocha významným způsobem naruší a následnou výstavbou zhorší tento stav především v bezprostředně přílehlém okolí stávající rezidenční zástavby.

Toto území je primárně rezidenční a není žádoucí toto území více zatěžovat novými vlivy nad rámec aktuálního stavu. Mimo jiné tímto rozhodnutím obce nutno poukázat na to, jak obec plýtvá vynaloženými prostředky, kterými za přispění svých obyvatel tuto zelenou zónu vybudovala.

2. Tato obcí vybudovaná zelená zóna se díky výsadbě dřevin a vytvoření biozóny stala již domovem divoké zvěře a ptáků. Touto změnou by došlo k zásahu do jejich přirozeného vývoje a narušováním jimi užívaných sídel. Obec tímto zcela nezodpovědně narušuje tento stav naprosto nepodstatnou a pro obec nijak významně důležitou zástavbou.
3. Navrhovanou zástavbou a jejími vlivy z provozu jako je zvýšená generovaná doprava, zvýšený pohyb osob, hluková zátěž, světelný smog a prach, dojde ke zhoršení podmínek rezidentů v bezprostředním okolí.
4. Výstavba a hlavně provoz plánovaných sportovišť případně dalších staveb určených k trávení volného času jednoznačně zhorší životní komfort obyvatel v dané lokalitě a v návaznosti na to lze předpokládat také snížení tržních hodnot jejich nemovitostí.
5. V předmětné lokalitě je již funkční největší sportovní zázemí v obci, které je svou kapacitou pro tuto lokalitu plně dostačující a není třeba tuto plochu pro sport dále rozšiřovat. Navýšení plochy občanské vybavenosti v návrhu představuje zvětšení o více jak 100%.
6. Koncentrace této občanské vybavenosti v rámci jedné plochy generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmto vlivům vystaveni již za současné situace. Přínosem pro obec by bylo naopak tyto plochy sportu decentralizovat, aby svou velikostí nezatěžovali obec lokálně a byly dostupnější obyvatelům i ostatních částí obce.
7. Návrh uvažuje s vynětím nemalé plochy ze zemědělského půdního fondu za účelem rozšíření již v tuto chvíli dostatečné občanské vybavenosti pro sport.

S odůvodněním předloženého návrhu nesouhlasíme, protože je naprosto v rozporu s předloženým návrhem územního plánu z roku 2022, který byl předmětem veřejného projednání s občany. Potřebná občanská vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit je nyní v obci již dostatečně zajištěna a její rozšiřování je neopodstatněné. Odůvodnění rozšíření stávající plochy z důvodu aktuálního nedostatku sportovních ploch v obci je naprosto neakceptovatelné.

Z výše uvedených důvodů a v souvislosti s dosavadním procesem přípravy návrhu územního plánu požadujeme vyjmout zastavitelnou plochu Z.12 ze současného návrhu územního plánu a žádáme tímto pořizovatele územního plánu o informování s řádným odůvodněním, jak byla naše námítka vypořádána.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nevázanosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak

umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště. V případě realizace např. hřišť není podmínkou, aby k těmto přímo vedla nově navržená komunikace.

V případě konstatování zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí konstatujeme, že v námitce není více uvedeno, jakým způsobem by mělo dojít zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí, kromě v námitce uvedeného vzniku negativních hygienických limitů. K limitům viz výše odůvodnění zamítnutí námítky.

Co se týká snížení hodnoty nemovitostí, jedná se jen o dohad podatele námítky, který není ničím více podložený ani zdůvodněný. Nelze se tedy k této části námítky více podrobně vyjádřit. To samé se týká namítané snížení komfortu bydlení. Pouze doplňujeme, že z hlediska urbanistického rozvoje obce je klíčové, aby obec měla dobře vyvážené funkční uspořádání – plochy pro bydlení, plochy umožňující zaměstnanost obyvatel, plochy rekreaci a relaxaci a taktéž plochy nabízející veřejné služby nebo služby soukromé. Tyto funkce by měli být navzájem vyvážené. Pokud v územním plánu převažují např. plochy pro bydlení a chybí plochy pro sport a rekreaci, může docházet k negativnímu ovlivnění kvality života obyvatel. Lze zdůraznit že sportovní plochy zajišťující prostor pro aktivní trávení volného času, jsou důležité pro tvorbu zdravého a sociálně aktivního prostředí sídel. Při hledání lokalit, kde by bylo vhodné realizovat nová sportoviště bylo dospěno k závěru, že je vhodné takovéto plochy situovat v návaznosti na stávající sportoviště s ohledem na již realizované zázemí a staveb, které mohou sloužit i nově vznikajícím sportovištím.

Pro úplnost je zde vhodné doplnit, že ač ve vztahu k ploše nového sportoviště lze pochopit nesouhlasný postoj s jejím umístěním v kratší vzdálenosti od ploch bydlení, jedná se však o klasický příklad tzv. NIMBY postoje. Z anglického „NOT IN MY BACKYARD“, volně přeloženo, „ne na mém dvorku“. Na straně jedné je vyžadováno obyvateli zajištění občanské vybavenosti v obci včetně sportovišť a na straně druhé je bráněno jejímu navržení a výstavbě na pozemcích dotčených konkrétním záměrem nebo pozemcích v těsném sousedství záměru. S ohledem na skutečnost, kdy záměr doplnění občanského vybavení a sportovišť je pro obec důležité pro její další rozvoj, je tento záměr nutno chápat jako záměr veřejný, tedy záměr významný z hlediska obce.

Co se týká navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu, zde konstatujeme, že k návrhu bylo obdrženo souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

10

Kateřina Antošová

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k razantnímu zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti verzi z předchozího veřejného projednání požadují zapracovat nebo splnit níže uvedené požadavky a námítky:

- 1) Namítám, že nebylo do územního plánu zapracováno a požaduji do něj zapracovat požadavek na vypracování, schválení a zapsání územní studie na celou plochu Z.2.
- 2) Požaduji posoudit rozšíření plochy Z.2 podle zákona č. 100/2001 (EIA) v aktuálním znění, vzhledem k tomu, že plocha Z.2 má plochu více jak 5 hektarů.
- 3) Namítám, že nebylo do územního plánu zapracováno a požaduji do něj zapracovat návrh dopravní obslužnosti území definované plochou Z.2 z komunikace č. 10162 – silnice III. třídy
- 4) Dále namítám, že do současného návrhu územního plánu nebyly zapracovány námítky a požadavky z předchozího veřejného projednání, konkrétně:
 - Požadavek na umístění zeleného pásu v ploše Z.2 v šíři min 20 m (nebo zemního valu) k přilehlé ploše ZS resp. SV, ve které se nachází nemovitosti v mém vlastnictví.
 - Požadavek na definování výškového regulativu plochy Z.2 na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.
 - Požadavek na zapracování regulativu dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III. třídy č.10162 Zeleneč – Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Razantní zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti předchozímu návrhu územního plánu, který byl veřejně projednáván koncem roku 2022, bude mít zásadní vliv na stávající přilehlou zástavbu a bude ovlivňovat kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zelenče, a to zejména:

- 1) Omezením soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV.
- 2a) Nárůstem dopravy související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 2b) Nárůstem dopravy v klidu související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 3) Nárůstem hlukové zátěže související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 4) Nárůstem světelných emisí z případného venkovního osvětlení staveb a ploch v území s funkčním využitím OV.

Výše uvedené je možné regulovat pouze zapracováním námitek uvedených v odstavci „Text námítky“, jinak územní plán pozbývá smyslu pro ochranu stávajících obyvatel obce Zelenče. Vzhledem k tomu, že se také změnila textová část návrhu územního plánu, včetně definic funkčního využití jednotlivých ploch směrem spíše k univerzálním definicím nelze bez zapracování regulativů a ostatních požadavků tento návrh územního plánu akceptovat.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se částečně vyhovuje, a to v části zmenšení plochy a vymezení pásu zeleně.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.2, její rozsah byl po dohodě s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu zmenšen. V případě požadavku na vypracování územní studie tento považujeme za nadbytečný, a to s ohledem na specifické využití plochy pro občanské vybavení, která by měla být realizována ve veřejném zájmu pro potřeby obce.

Co se týká požadavku na posouzení plochy v rámci hodnocení EIA, zde upozorňujeme, že koncepce, tedy i územní plány, podléhají hodnocení SEA a nikoliv EIA. Co se týká požadavku na hodnocení SEA, tento nebyl k územnímu plánu ze strany příslušného orgánu uplatněn.

Co se týká dopravní obsluhy, tato s ohledem na návaznost plochy Z.2 na stávající komunikaci III. třídy by měla být řešena z této komunikace. Ostatně i v odůvodnění vymezení plochy Z.2 je uvedeno toto dopravní napojení plochy. Dopravním řešením by tak v žádném případě neměla být dotčena stávající zástavby bydlení západně od plochy Z.2. Samotné trasování budoucích komunikací v ploše Z.2 není územním plánem řešeno a je ponecháno na navazující řízení.

Mezi plochou Z.2 a stávající zástavbu je v územním plánu vymezena plocha zeleně, a to z důvodu oddělení zástavby bydlení od zástavby občanské vybavenosti. Tento zelený pás je dostatečně široký, aby v něm bylo možné realizovat výsadbu zeleně nebo v případě potřeby protihluková opatření. Lze doplnit, že pouhé vymezení zastavitelné plochy pro realizaci občanské vybavenosti nemůže z povahy věci dostat do rozporu s nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými

limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Územním plán s ohledem na charakter plochy Z.2 a to polyfunkční využití občanského vybavení pro potřeby obce, nenavrhuje konkrétní omezení výškové nebo konkrétní koeficient zastoupení zeleně. Je předpoklad, že obec bude respektovat charakter stávající zástavby a nebude navrhopvat negativní dominantu. Územní plán tak ve vztahu k ploše Z.2 požaduje pouze obecné požadavky ve vztahu k charakteru zástavby.

11

Hana Bendová

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k razantnímu zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti verzi z předchozího veřejného projednání požadují zapracovat nebo splnit níže uvedené požadavky a námítky:

- 1) Namítám, že nebylo do územního plánu zapracováno a požaduji do něj zapracovat požadavek na vypracování, schválení a zapsání územní studie na celou plochu Z.2.
- 2) Požaduji posoudit rozšíření plochy Z.2 podle zákona č. 100/2001 (EIA) v aktuálním znění, vzhledem k tomu, že plocha Z.2 má plochu více jak 5 hektarů.
- 3) Namítám, že nebylo do územního plánu zapracováno a požaduji do něj zapracovat návrh dopravní obslužnost území definované plochou Z.2 z komunikace č. 10162 – silnice III. třídy
- 4) Dále namítám, že do současného návrhu územního plánu nebyly zapracovány námítky a požadavky z předchozího veřejného projednání, konkrétně:
 - Požadavek na umístění zeleného pásu v ploše Z.2 v šíři min 20 m (nebo zemního valu) k přilehlé ploše ZS resp. SV, ve které se nachází nemovitosti v mém vlastnictví.
 - Požadavek na definování výškového regulativu plochy Z.2 na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.
 - Požadavek na zapracování regulativu dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III. třídy č.10162 Zeleneč – Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Razantní zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti předchozímu návrhu územního plánu, který byl veřejně projednáván koncem roku 2022, bude mít zásadní vliv na stávající přilehlou zástavbu a bude ovlivňovat kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zelenče, a to zejména:

- 1) Omezením soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV.
- 2a) Nárůstem dopravy související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 2b) Nárůstem dopravy v klidu související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 3) Nárůstem hlukové zátěže související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 4) Nárůstem světelných emisí z případného venkovního osvětlení staveb a ploch v území s funkčním využitím OV.

Výše uvedené je možné regulovat pouze zapracováním námitek uvedených v odstavci „Text námítky“, jinak územní plán pozbývá smyslu pro ochranu stávajících obyvatel obce Zelenče. Vzhledem k tomu, že se také změnila textová část návrhu územního plánu, včetně definic funkčního využití jednotlivých ploch směrem spíše k univerzálním definicím nelze bez zapracování regulativů a ostatních požadavků tento návrh územního plánu akceptovat.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se částečně vyhovuje, a to v části zmenšení plochy a vymezení pásu zeleně.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.2, její rozsah byl po dohodě s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu zmenšen. V případě požadavku na vypracování

územní studie tento považujeme za nadbytečný, a to s ohledem na specifické využití plochy pro občanské vybavení, která by měla být realizována ve veřejném zájmu pro potřeby obce.

Co se týká požadavku na posouzení plochy v rámci hodnocení EIA, zde upozorňujeme, že koncepce, tedy i územní plány, podléhají hodnocení SEA a nikoliv EIA. Co se týká požadavku na hodnocení SEA, tento nebyl k územnímu plánu ze strany příslušného orgánu uplatněn.

Co se týká dopravní obsluhy, tato s ohledem na návaznost plochy Z.2 na stávající komunikaci III. třídy by měla být řešena z této komunikace. Ostatně i v odůvodnění vymezení plochy Z.2 je uvedeno toto dopravní napojení plochy. Dopravním řešením by tak v žádném případě neměla být dotčena stávající zástavby bydlení západně od plochy Z.2. Samotné trasování budoucích komunikací v ploše Z.2 není územním plánem řešeno a je ponecháno na navazující řízení.

Mezi plochou Z.2 a stávající zástavbu je v územním plánu vymezena plocha zeleně, a to z důvodu oddělení zástavby bydlení od zástavby občanské vybavenosti. Tento zelený pás je dostatečně široký, aby v něm bylo možné realizovat výsadbu zeleně nebo v případě potřeby protihluková opatření. Lze doplnit, že pouhé vymezení zastavitelné plochy pro realizaci občanské vybavenosti nemůže z povahy věci dostat do rozporu s nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Územním plán s ohledem na charakter plochy Z.2 a to polyfunkční využití občanského vybavení pro potřeby obce, nenavrhuje konkrétní omezení výškové nebo konkrétní koeficient zastoupení zeleně. Je předpoklad, že obec bude respektovat charakter stávající zástavby a nebude navrhovat negativní dominantu. Územní plán tak ve vztahu k ploše Z.2 požaduje pouze obecné požadavky ve vztahu k charakteru zástavby.

12

Ing. Jaromír Černý, Ing. Hana Černá

Text námítky:

Výrok návrhu Územního plánu Zeleneč

- Aktualizace hranice zastavěného území
- Doplnění a rozšíření zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost v sídle Zeleneč

V aktuálním návrhu územního plánu předkládanému k opakovanému veřejnému projednání dne 13.6.2024 je navrženo rozšíření zastavěného území obce o zastavitelné území areálovou zástavbou s označením plochy Z.12 určené pro občanskou vybavenost s využitím pro sport.

Námítka

Nesouhlasíme s předloženým návrhem aktualizace hranice zastavěného území a s návrhem doplnění a rozšíření výše uvedené zastavitelné plochy, jejímž umístěním dojde ke zhoršení podmínek v přílehlé rezidenční lokalitě. Požadujeme nerozšiřovat již nyní dostatečnou plochu občanské vybavenosti pro sport v této lokalitě a zachovat stávající rozsah zastavěného území.

Odůvodnění

1. Předmětné rozšíření zastavitelné plochy zasahuje do interakčního prvku ÚSES, který slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Tato zóna byla realizována obcí za účelem snížení hluku z dálnice D10, jako větrolam a zadržení prachu z přilehlých polí, pro zadržení vlhkosti a jako odpočinková zóna pro místní občany. Navrhovaná plocha významným způsobem naruší a následnou výstavbou zhorší tento stav především v bezprostředně přilehlém okolí stávající rezidenční zástavby. Toto území je primárně rezidenční a není žádoucí toto území více zatěžovat novými vlivy nad rámec aktuálního stavu. Mimo jiné tímto rozhodnutím obce nutno poukázat na to, jak obec plýtvá vynaloženými prostředky, kterými za přispění svých obyvatel tuto zelenou zónu vybudovala.
2. Tato obcí vybudovaná zelená zóna se díky výsadbě dřevin a vytvoření biozóny stala již domovem divoké zvěře a ptáků. Touto změnou by došlo k zásahu do jejich přirozeného vývoje a narušováním jimi užívaných sídel. Obec tímto zcela nezodpovědně narušuje tento stav naprosto nepodstatnou a pro obec nijak významně důležitou zástavbou.
3. Navrhovanou zástavbou a jejími vlivy z provozu jako je zvýšená generovaná doprava, zvýšený pohyb osob, hluková zátěž, světelný smog a prach, dojde ke zhoršení podmínek rezidentů v bezprostředním okolí.
4. Výstavba a hlavně provoz plánovaných sportovišť případně dalších staveb určených k trávení volného času jednoznačně zhorší životní komfort obyvatel v dané lokalitě a v návaznosti na to lze předpokládat také snížení tržních hodnot jejich nemovitostí.
5. V předmětné lokalitě je již funkční největší sportovní zázemí v obci, které je svou kapacitou pro tuto lokalitu plně dostačující a není třeba tuto plochu pro sport dále rozšiřovat. Navýšení plochy občanské vybavenosti v návrhu představuje zvětšení o více jak 100%. Opodstatněnost rozšíření plochy pro sportovní využití zejména sportovců – fotbalistů SK Zeleneč nebylo na žádném veřejném projednání Územního plánu ze strany zpracovatele a vedení obce Zeleneč nijakým způsobem odůvodněno ani nebylo na přímý dotaz občanů sděleno, jaká konkrétní sportovní zařízení či objekty budou na vyčleněné ploše vybudovány. Toto řádné odůvodnění chybí i v samotném předloženém Územním plánu.
6. Koncentrace této občanské vybavenosti v rámci jedné plochy generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmto vlivům vystaveni již za současné situace. Přínosem pro obec by bylo naopak tyto plochy sportu decentralizovat, aby svou velikostí nezatěžovali obec lokálně a byly dostupnější obyvatelům i ostatních částí obce.
7. Návrh uvažuje s vynětím nemalé plochy ze zemědělského půdního fondu, který je v současné době v osobním vlastnictví fyzických osob (pozemek 872 – orná půdфа) za účelem rozšíření již v tuto chvíli dostatečné občanské vybavenosti pro sport.
8. Dle sdělení zpracovatele Územního plánu a vedení obce by měl být na vyčleněných pozemcích Z. 12 určených pro sport vybudován amfiteátr. Opodstatněnost jeho vybudování nebyla jakýmkoli

způsobem odůvodněna. Nebyla definována jeho rozloha, místo umístění ani způsob jeho využití. Pokud by měl být tento amfiteátr vybudován na výše uvedené ploše určené pro sport, zásadním způsobem by toto odporovalo zadání Územního plánu, kde je konstatováno, že pozemky pro sport nelze využívat pro jiné účely. Vybudováním amfiteátru by se v dotčené lokalitě opět zvýšila doprava, pohyb osob a zejména hluková zátěž, čímž by došlo ke zhoršení podmínek rezidentů v bezprostředním okolí.

9. Vyčlenění rozsáhlého pozemku pro sport, na kterém by mělo v budoucnu dojít k vykácení nemalého množství zeleně - stromy, keře v okolí stávajícího sportovního areálu a zejména na pozemku Z.12 je ve zjevném rozporu se základní koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území obce Zeleneč, jak je deklarováno v odst. 2.2.2 „Koncepce ochrany přírodních hodnot spočívá v zachování stávajících, níže uvedených hodnot, a taktéž zajištění jejich vhodného doplnění. Předmětem ochrany jsou krajinné prvky jako jsou meze remízky, stromořadí podél cest a aleje apod.“
10. V odst. 3.2.9 je vyčleněné území koncipováno jako areálová zástavba, kde je jednou z podmínek, že nesmí dojít k narušení sídla a krajiny, nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v sídle a krajině. Výškově nesmí nové stavby přesáhnout nejvyšší výšku na sousedních pozemcích. **Minimální podíl zeleně na vyčleněném pozemku musí činit 25%.** Při zamýšlené výstavbě normovaného fotbalového hřiště s umělým povrchem je těžko dosažitelné splnění této podmínky. Vzhledem k tomu, že případné hřiště bude nutno osvětlit pomocí osvětlení na vysokých stožárech, dojde ke vzniku nežádoucí pohledové dominanty v sídle i krajině za současného vytvoření světelného smogu.
11. Vzhledem k tomu, že činnost SK Zeleneč a dalších sportovních spolků je z nejvyšší části závislá na sponzorských darech a případných dotacích obce Zeleneč a ve své podstatě je ztrátová, jeví se vyčlenění dalšího rozsáhlého areálu pro potřeby registrovaných sportovců a výstavba nových sportovních objektů z rozpočtu obce Zeleneč jako zcela ekonomicky nevýhodná, neboť nový areál bude muset být zcela jistě dotován nezanedbatelnými finančními prostředky obce Zeleneč. Tyto prostředky by bylo naopak možné zcela účelněji využít ve prospěch ostatních občanů obce Zeleneč na další projekty.
12. Vyčlenění dalšího rozsáhlého pozemku pro sportovní účely v dotčené lokalitě je zcela neopodstatněné v době, kdy některá sportoviště ve stávajícím uzavřeném areálu jsou v dezolátním stavu. Jedná se o hřiště pro basketbal, asfaltová plocha apod. Proto se jeví jako žádoucí zdejší sportovce podpořit opravou stávajících sportovišť.
13. V neposlední řadě je nutné zmínit skutečnost, že dne 6.12.2022 byl Územní plán projednán s veřejností. V tomto Územním plánu nebyla vyčleněna plocha Z.12 a přilehlá travnatá plochy jako pozemky pro sport. K tomuto Územnímu plánu se občané vyjádřili, sdělili své námítky či připomínky. Na tomto jednání zcela jistě nepadla námitka na rozšíření sportovišť. Pokud byl tedy Územní plán změněn na základě jakési dodatečné dotazníkové akce, již se zúčastnilo pouze cca 360 osob, z nichž většina byli sportovci, je toto ve zjevném rozporu se zásadami zpracování a schvalování Územního plánu. V tomto případě by měla být přijata varianta předložená dne 6.12.2022. Vyhovění jakékoli námítce mimo proces schvalování Územního plánu (nedodržení lhůt apod.) či změna Územního plánu na základě rozhodnutí jedince, byť by byl z vedení obce Zeleneč, je zjevným porušením zákonného postupu při schvalování Územního plánu.

S odůvodněním předloženého návrhu nesouhlasíme, protože je naprosto v rozporu s předloženým návrhem územního plánu z roku 2022, který byl předmětem veřejného projednání s občany. Potřebná občanská vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit je nyní v obci již dostatečně zajištěna a její rozšiřování je neopodstatněné. Odůvodnění rozšíření stávající plochy z důvodu aktuálního nedostatku sportovních ploch v obci je naprosto neakceptovatelné.

Z výše uvedených důvodů a v souvislosti s dosavadním procesem přípravy návrhu územního plánu požadujeme vyjmout zastavitelnou plochu Z.12 ze současného návrhu územního plánu a žádáme tímto pořizovatele územního plánu o informování s řádným odůvodněním, jak byla naše námitka vypořádána.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nezávislosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště. V případě realizace např. hřišť není podmínkou, aby k těmto přímo vedla nově navržená komunikace.

V případě konstatování zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí konstatujeme, že v námitce není více uvedeno, jakým způsobem by mělo dojít ke zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí, kromě v námitce uvedeného vzniku negativních hygienických limitů. K limitům viz výše odůvodnění zamítnutí námítky.

Co se týká snížení hodnoty nemovitostí, jedná se jen o dohad podatele námítky, který není ničím více podložený ani zdůvodněný. Nelze se tedy k této části námítky více podrobně vyjádřit. To samé se týká namítané snížení komfortu bydlení. Pouze doplňujeme, že z hlediska urbanistického rozvoje obce je klíčové, aby obec měla dobře vyvážené funkční uspořádání – plochy pro bydlení, plochy umožňující zaměstnanost obyvatel, plochy rekreaci a relaxaci a taktéž plochy nabízející veřejné služby nebo služby soukromé. Tyto funkce by měli být navzájem vyvážené. Pokud v územním plánu převažují např. plochy pro bydlení a chybí plochy pro sport a rekreaci, může docházet k negativnímu ovlivnění kvality života obyvatel. Lze zdůraznit, že sportovní plochy zajišťující prostor pro aktivní trávení volného času, jsou důležité pro tvorbu zdravého a sociálně aktivního prostředí sídel. Při hledání lokalit, kde by bylo vhodné realizovat nová sportoviště bylo dospěno k závěru, že je vhodné takovéto plochy situovat v návaznosti na stávající sportoviště s ohledem na již realizované zázemí a staveb, které mohou sloužit i nově vznikajícím sportovištím.

Pro úplnost je zde vhodné doplnit, že ač ve vztahu k ploše nového sportoviště lze pochopit nesouhlasný postoj s jejím umístěním v kratší vzdálenosti od ploch bydlení, jedná se však o klasický

příklad tzv. NIMBY postoje. Z anglického „NOT IN MY BACKYARD“, volně přeloženo, „ne na mém dvorku“. Na straně jedné je vyžadováno obyvateli zajištění občanské vybavenosti v obci včetně sportovišť a na straně druhé je bráněno jejímu navržení a výstavbě na pozemcích dotčených konkrétním záměrem nebo pozemcích v těsném sousedství záměru. S ohledem na skutečnost, kdy záměr doplnění občanského vybavení a sportovišť je pro obec důležité pro její další rozvoj, je tento záměr nutno chápat jako záměr veřejný, tedy záměr významný z hlediska obce.

Co se týká navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu, zde konstatujeme, že k návrhu bylo obdrženo souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

Co se týká realizace amfiteátru, ze strany pořizovatele, zpracovatele a ani vedení obce nebylo uváděno, že plocha Z.12 bude sloužit tomuto účelu. V rámci odůvodnění vymezení plochy Z.12 je v územním plánu a jeho odůvodnění uváděno, že je vymezována z důvodu rozšíření stávajících sportovišť.

Co se týká namítaného kácení vysázené zeleně, jedná se jen o pouhou domněnku podatele námítky. Případný rozsah kácení zeleně bude předmětem až navazujících řízení, s ohledem na upřesnění konkrétního záměru v ploše Z.12. Lze poznamenat, že v případě vhodně rozvrženého umístění budoucího záměru, sportovišť by ani ke kácení nemuselo dojít. Nicméně takovýto detail nelze řešit na úrovni územního plánu jako koncepčního nástroje bez znalosti podoby konkrétních záměrů.

Co se týká namítaného světelného smogu, viz odůvodnění zamítnutí námítky výše ve vztahu k limitům. Co se týká umístění osvětlení hřiště, zde opět uvádíme, že se jedná o detail mimo podrobnost územního plánu. Lze poznamenat, že v případě stanovení maximálních výšek se technologie, resp. stavby a zařízení jejichž podstatou funkcí je výška, takovéto nezapočítávají.

Co se týká ekonomického posouzení, zde upozorňujeme na studii „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracovanou v roce 2023. z této vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury. Územní plán neřeší ekonomický provoz SK Zeleneč či náklady nutné pro údržbu jednotlivých sportovišť.

Proces pořízení územního plánu je procesem dynamickým, kdy návrh územního plánu se postupně vyvíjí v čase. Návrh územního plánu v rámci procesu zohledňuje požadavky veřejnosti a dotčených orgánů v rámci uplatňování námitek, připomínek a stanovisek, dále zohledňuje strategické dokumenty zpracováváné v souběhu s územním plánem, aktuální katastrální mapu a samozřejmě i požadavky obce, pro jejíž správní území se územní plán zpracovává. S ohledem na tuto skutečnost stavební zákony zavádí termín společného jednání veřejného projednání, v případě podstatné úpravy opakované veřejné projednání, aby se vždy k provedeným úpravám mohla vyjádřit veřejnost a dotčené orgány. Pokud byl po veřejném projednání zpracován požadavek na rozšíření sportoviště, a k tomuto rozšíření se mohla vyjádřit veřejnosti dotčené orgány, není takovýto postup v rozporu se zákonem.

13

Daniel Horáček

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k razantnímu zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti verzi z předchozího veřejného projednání požadují zpracovat nebo splnit níže uvedené požadavky a námítky:

- 1) Namítám, že nebylo do územního plánu zpracováno a požaduji do něj zpracovat požadavek na vypracování, schválení a zapsání územní studie na celou plochu Z.2.
- 2) Požaduji posoudit rozšíření plochy Z.2 podle zákona č. 100/2001 (EIA) v aktuálním znění, vzhledem k tomu, že plocha Z.2 má plochu více jak 5 hektarů.
- 3) Namítám, že nebylo do územního plánu zpracováno a požaduji do něj zpracovat návrh dopravní obslužnosti území definované plochou Z.2 z komunikace č. 10162 – silnice III. třídy
- 4) Dále namítám, že do současného návrhu územního plánu nebyly zpracovány námítky a požadavky z předchozího veřejného projednání, konkrétně:
 - Požadavek na umístění zeleného pásu v ploše Z.2 v šíři min 20 m (nebo zemního valu) k přilehlé ploše ZS resp. SV, ve které se nachází nemovitosti v mém vlastnictví.
 - Požadavek na definování výškového regulativu plochy Z.2 na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.
 - Požadavek na zpracování regulativu dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III. třídy č.10162 Zeleneč – Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Razantní zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti předchozímu návrhu územního plánu, který byl veřejně projednáván koncem roku 2022, bude mít zásadní vliv na stávající přilehlou zástavbu a bude ovlivňovat kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zelenče, a to zejména:

- 1) Omezením soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV.
- 2a) Nárůstem dopravy související s možností umístit stavby v území s funkčním využitím OV.
- 2b) Nárůstem dopravy v klidu související s možností umístit stavby v území s funkčním využitím OV.
- 3) Nárůstem hlukové zátěže související s možností umístit stavby v území s funkčním využitím OV.
- 4) Nárůstem světelných emisí z případného venkovního osvětlení staveb a ploch v území s funkčním využitím OV.

Výše uvedené je možné regulovat pouze zpracováním námitek uvedených v odstavci „Text námítky“, jinak územní plán pozbývá smyslu pro ochranu stávajících obyvatel obce Zelenče. Vzhledem k tomu, že se také změnila textová část návrhu územního plánu, včetně definic funkčního využití jednotlivých ploch směrem spíše k univerzálním definicím nelze bez zpracování regulativů a ostatních požadavků tento návrh územního plánu akcentovat.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se částečně vyhovuje, a to v části zmenšení plochy a vymezení pásu zeleně.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.2, její rozsah byl po dohodě s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu zmenšen. V případě požadavku na vypracování územní studie tento považujeme za nadbytečný, a to s ohledem na specifické využití plochy pro občanské vybavení, která by měla být realizována ve veřejném zájmu pro potřeby obce.

Co se týká požadavku na posouzení plochy v rámci hodnocení EIA, zde upozorňujeme, že koncepce, tedy i územní plány, podléhají hodnocení SEA a nikoliv EIA. Co se týká požadavku na hodnocení SEA, tento nebyl k územnímu plánu ze strany příslušného orgánu uplatněn.

Co se týká dopravní obsluhy, tato s ohledem na návaznost plochy Z.2 na stávající komunikaci III. třídy by měla být řešena z této komunikace. Ostatně i v odůvodnění vymezení plochy Z.2 je uvedeno toto dopravní napojení plochy. Dopravním řešením by tak v žádném případě neměla být dotčena stávající zástavby bydlení západně od plochy Z.2. Samotné trasování budoucích komunikací v ploše Z.2 není územním plánem řešeno a je ponecháno na navazující řízení.

Mezi plochou Z.2 a stávající zástavbu je v územním plánu vymezena plocha zeleně, a to z důvodu oddělení zástavby bydlení od zástavby občanské vybavenosti. Tento zelený pás je dostatečně široký, aby v něm bylo možné realizovat výsadbu zeleně nebo v případě potřeby protihluková opatření. Lze doplnit, že pouhé vymezení zastavitelné plochy pro realizaci občanské vybavenosti nemůže z

povahy věci dostat do rozporu s nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Územním plán s ohledem na charakter plochy Z.2 a to polyfunkční využití občanského vybavení pro potřeby obce, nenavrhuje konkrétní omezení výškové nebo konkrétní koeficient zastoupení zeleně. Je předpoklad, že obec bude respektovat charakter stávající zástavby a nebude navrhovat negativní dominantu. Územní plán tak ve vztahu k ploše Z.2 požaduje pouze obecné požadavky ve vztahu k charakteru zástavby.

14

Hupková Jaroslava

Text námítky:

Výrok návrhu Územního plánu Zeleneč

- Aktualizace hranice zastavěného území
- Doplnění a rozšíření zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost v sídle Zeleneč

V aktuálním návrhu územního plánu předkládanému k opakovanému veřejnému projednání dne 13.6.2024 je navrženo rozšíření zastavěného území obce o zastavitelné území areálovou zástavbou s označením plochy Z.12 určené pro občanskou vybavenost s využitím pro sport.

Námítka

Nesouhlasím s předloženým návrhem aktualizace hranice zastavěného území a s návrhem doplnění a rozšíření výše uvedené zastavitelné plochy, jejímž umístěním dojde ke zhoršení

podmínek v přilehlé rezidenční lokalitě. Požadujeme nerozšiřovat již nyní dostatečnou plochu občanské vybavenosti pro sport v této lokalitě a zachovat stávající rozsah zastavěného území.

Odůvodnění

- Předmětné rozšíření zastavitelné plochy zasahuje do interakčního prvku ÚSES, který slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Tato zóna byla realizována obcí za účelem snížení hluku z dálnice D10, jako větrolam a zadržení prachu z přilehlých polí, pro zadržení vlhkosti a jako odpočinková zóna pro místní občany. Navrhovaná plocha významným způsobem naruší a následnou výstavbou zhorší tento stav především v bezprostředně přilehlém okolí stávající rezidenční zástavby. Toto území je primárně rezidenční a není žádoucí toto území více zatěžovat novými vlivy nad rámec aktuálního stavu. Mimo jiné tímto rozhodnutím obce nutno poukázat na to, jak obec plýtvá vynaloženými prostředky, kterými za přispění svých obyvatel tuto zelenou zónu vybudovala.
- Tato obcí vybudovaná zelená zóna se díky výsadbě dřevin a vytvoření biozóny stala již domovem divoké zvěře a ptáků. Touto změnou by došlo k zásahu do jejich přirozeného vývoje a narušováním jimi užívaných sídel. Obec tímto zcela nezodpovědně narušuje tento stav naprosto nepodstatnou a pro obec nijak významně důležitou zástavbou.
- Navrhovanou zástavbou a jejími vlivy z provozu jako je zvýšená generovaná doprava, zvýšený pohyb osob, hluková zátěž, světelný smog a prach, dojde ke zhoršení podmínek rezidentů v bezprostředním okolí.
- Výstavba a hlavně provoz plánovaných sportovišť případně dalších staveb určených k trávení volného času jednoznačně zhorší životní komfort obyvatel v dané lokalitě a v návaznosti na to lze předpokládat také snížení tržních hodnot jejich nemovitostí.
- V předmětné lokalitě je již funkční největší sportovní zázemí v obci, které je svou kapacitou pro tuto lokalitu plně dostačující a není třeba tuto plochu pro sport dále rozšiřovat. Navýšení plochy občanské vybavenosti v návrhu představuje zvětšení o více jak 100%.
- Koncentrace této občanské vybavenosti v rámci jedné plochy generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmto vlivům vystaveni již za současné situace. Přínosem pro obec by bylo naopak tyto plochy sportu decentralizovat, aby svou velikostí nezatěžovali obec lokálně a byly dostupnější obyvatelům i ostatních částí obce.
- Návrh uvažuje s vynětím nemalé plochy ze zemědělského půdního fondu za účelem

rozšíření již v tuto chvíli dostatečné občanské vybavenosti pro sport.

S odůvodněním předloženého návrhu nesouhlasíme, protože je naprosto v rozporu s předloženým návrhem územního plánu z roku 2022, který byl předmětem veřejného projednání s občany. Potřebná občanská vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit je nyní v obci již dostatečně zajištěna a její rozšiřování je neopodstatněné. Odůvodnění rozšíření stávající plochy z důvodu aktuálního nedostatku sportovních ploch v obci je naprosto neakceptovatelné.

Z výše uvedených důvodů a v souvislosti s dosavadním procesem přípravy návrhu územního plánu požadujeme vyjmout zastavitelnou plochu Z.12 ze současného návrhu územního plánu a žádáme tímto pořizovatele územního plánu o informování s řádným odůvodněním, jak byla naše námitka vypořádána.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nezávislosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště. V případě realizace např. hřišť není podmínkou, aby k těmto přímo vedla nově navržená komunikace.

V případě konstatování zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí konstatujeme, že v námitce není více uvedeno, jakým způsobem by mělo dojít ke zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí, kromě v námitce uvedeného vzniku negativních hygienických limitů. K limitům viz výše odůvodnění zamítnutí námítky.

Co se týká snížení hodnoty nemovitostí, jedná se jen o dohad podatele námítky, který není ničím více podložený ani zdůvodněný. Nelze se tedy k této části námítky více podrobně vyjádřit. To samé se týká namítané snížení komfortu bydlení. Pouze doplňujeme, že z hlediska urbanistického rozvoje obce je klíčové, aby obec měla dobře vyvážené funkční uspořádání – plochy pro bydlení, plochy umožňující zaměstnanost obyvatel, plochy rekreaci a relaxaci a taktéž plochy nabízející veřejné služby nebo služby soukromé. Tyto funkce by měli být navzájem vyvážené. Pokud v územním plánu převažují např. plochy pro bydlení a chybí plochy pro sport a rekreaci, může docházet k negativnímu ovlivnění kvality života obyvatel. Lze zdůraznit, že sportovní plochy zajišťující prostor pro aktivní trávení volného času, jsou důležité pro tvorbu zdravého a sociálně

aktivního prostředí sídel. Při hledání lokalit, kde by bylo vhodné realizovat nová sportoviště bylo dospěno k závěru, že je vhodné takovéto plochy situovat v návaznosti na stávající sportoviště s ohledem na již realizované zázemí a staveb, které mohou sloužit i nově vznikajícím sportovištím.

Pro úplnost je zde vhodné doplnit, že ač ve vztahu k ploše nového sportoviště lze pochopit nesouhlasný postoj s jejím umístěním v kratší vzdálenosti od ploch bydlení, jedná se však o klasický příklad tzv. NIMBY postoje. Z anglického „NOT IN MY BACKYARD“, volně přeloženo, „ne na mém dvorku“. Na straně jedné je vyžadováno obyvateli zajištění občanské vybavenosti v obci včetně sportovišť a na straně druhé je bráněno jejímu navržení a výstavbě na pozemcích dotčených konkrétním záměrem nebo pozemcích v těsném sousedství záměru. S ohledem na skutečnost, kdy záměr doplnění občanského vybavení a sportovišť je pro obec důležité pro její další rozvoj, je tento záměr nutno chápat jako záměr veřejný, tedy záměr významný z hlediska obce.

Co se týká navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu, zde konstatujeme, že k návrhu bylo obdrženo souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

15

Jan Bernardy

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k razantnímu zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti verzi z předchozího veřejného projednání požadují zpracovat nebo splnit níže uvedené požadavky a námítky:

- 1) Namítám, že nebylo do územního plánu zapracováno a požaduji do něj zapracovat požadavek na vypracování, schválení a zapsání územní studie na celou plochu Z.2.
- 2) Požaduji posoudit rozšíření plochy Z.2 podle zákona č. 100/2001 (EIA) v aktuálním znění, vzhledem k tomu, že plocha Z.2 má plochu více jak 5 hektarů.
- 3) Namítám, že nebylo do územního plánu zapracováno a požaduji do něj zapracovat návrh dopravní obslužnosti území definované plochou Z.2 z komunikace č. 10162 – silnice III. třídy
- 4) Dále namítám, že do současného návrhu územního plánu nebyly zapracovány námítky a požadavky z předchozího veřejného projednání, konkrétně:

■ Požadavek na rozšíření plochy ZS (v minulém návrhu PZ) přilehlé k ploše SV, v které se nachází nemovitosti v mém vlastnictví, na šířku 20m na úkor plochy Z.2.

■ Nově požadavek na umístění zeleného pásu v ploše Z.2 v šíři min 20 m (nebo zemního valu) k přilehlé ploše ZS resp. SV, ve které se nachází nemovitosti v mém vlastnictví.

■ Požadavek na definování výškového regulativu plochy Z.2 na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.

Požadavek na zpracování regulativu dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III. třídy č.10162 Zeleneč – Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Razantní zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti předchozímu návrhu územního plánu, který byl veřejně projednáván koncem roku 2022, bude mít zásadní vliv na stávající přílehlou zástavbu a bude ovlivňovat kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zelenče, a to zejména:

- 1) Omezením soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV.
- 2a) Nárůstem dopravy související s možností umístit stavby v území s funkčním využitím OV.
- 2b) Nárůstem dopravy v klidu související s možností umístit stavby v území s funkčním využitím OV.
- 3) Nárůstem hlukové zátěže související s možností umístit stavby v území s funkčním využitím OV.
- 4) Nárůstem světelných emisí je z případného venkovního osvětlení staveb a ploch v území s funkčním využitím OV.

Výše uvedené je možné regulovat pouze zpracováním námitek uvedených v odstavci „Text námítky“, jinak územní plán pozbývá smyslu pro ochranu stávajících obyvatel obce Zelenče. Vzhledem k tomu, že se také změnila textová část návrhu územního plánu, včetně definic funkčního využití jednotlivých ploch směrem spíše k univerzálním definicím nelze bez zpracování regulativů a ostatních požadavků tento návrh územního plánu akceptovat.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se částečně vyhovuje, a to v části zmenšení plochy a vymezení pásu zeleně.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.2, její rozsah byl po dohodě s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu zmenšen. V případě požadavku na vypracování územní studie tento považujeme za nadbytečný, a to s ohledem na specifické využití plochy pro občanské vybavení, která by měla být realizována ve veřejném zájmu pro potřeby obce.

Co se týká požadavku na posouzení plochy v rámci hodnocení EIA, zde upozorňujeme, že koncepce, tedy i územní plány, podléhají hodnocení SEA a nikoliv EIA. Co se týká požadavku na hodnocení SEA, tento nebyl k územnímu plánu ze strany příslušného orgánu uplatněn.

Co se týká dopravní obsluhy, tato s ohledem na návaznost plochy Z.2 na stávající komunikaci III. třídy by měla být řešena z této komunikace. Ostatně i v odůvodnění vymezení plochy Z.2 je uvedeno toto dopravní napojení plochy. Dopravním řešením by tak v žádném případě neměla být dotčena stávající zástavby bydlení západně od plochy Z.2. Samotné trasování budoucích komunikací v ploše Z.2 není územním plánem řešeno a je ponecháno na navazující řízení.

Mezi plochou Z.2 a stávající zástavbu je v územním plánu vymezena plocha zeleně, a to z důvodu oddělení zástavby bydlení od zástavby občanské vybavenosti. Tento zelený pás je dostatečně široký, aby v něm bylo možné realizovat výsadbu zeleně nebo v případě potřeby protihluková opatření. Lze doplnit, že pouhé vymezení zastavitelné plochy pro realizaci občanské vybavenosti nemůže z povahy věci dostat do rozporu s nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Územním plán s ohledem na charakter plochy Z.2 a to polyfunkční využití občanského vybavení pro potřeby obce, nenavrhuje konkrétní omezení výškové nebo konkrétní koeficient zastoupení zeleně. Je předpoklad, že obec bude respektovat charakter stávající zástavby a nebude navrhopvat negativní dominantu. Územní plán tak ve vztahu k ploše Z.2 požaduje pouze obecné požadavky ve vztahu k charakteru zástavby.

Text námítky:

Jsem vlastníkem nemovitosti, č. p. 562, která se nachází na pozemku s parc. č. 723. Dále jsem ve SJM vlastníkem pozemku parc. č. 61/95, v katastrálním území Zeleneč v obci Zeleneč. Zmíněnou nemovitost využívám k bydlení.

Jako vlastník pozemků a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti upravenému návrhu územního plánu obce Zeleneč, prezentovaného na veřejném projednání dne 13. 6. 2024, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítku:

Nesouhlasím s navrženou plochou Z.12, občanské vybavení – sport, v lokalitě 9 Areálová zástavba, k. ú. Zeleneč.

Výše uvedenou námítku odůvodňuji takto:

1. V místě navržené plochy Z.12 se zamýšleným vybudováním občanského vybavení - sport je nyní plocha Zeleň sídelní ostatní (ZS), která slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Zelená zóna byla realizována obcí Zeleneč za účelem snížení dopadu motorového provozu na dálnici D10 na životní prostředí, dále jako větrolam a zelená bariéra pro zadržení prachu z nedalekého pole a jako odpočinková zóna pro občany Zelenče. Zamýšlená zástavba charakteru občanského vybavení – sport tento účel významným způsobem naruší a následnou případnou výstavbou zhorší dopad na životní prostředí bez ohledu na obyvatele bydlící bezprostředně vedle tohoto území.
2. Jelikož není nikde uvedeno konkrétní využití navržené plochy Z.12, občanské vybavení – sport, v lokalitě 9 Areálová zástavba, které může znamenat využití pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou např. sportovní stadiony, hřiště, haly, tělocvičny, plavecké bazény a areály, rehabilitační zařízení a dále tyto plochy mohou zahrnovat i zařízení maloobchodní, veřejného stravování a ubytování s přímou vazbou na hlavní náplň území a dále nezbytné související dopravní a technické infrastruktury, mám oprávněnou obavu, že dojde ke snížení kvality a

pohody bydlení v mé nemovitosti a při užívání zahrady a dále ke snížení hodnoty mé nemovitosti oproti využití plochy stávajícím způsobem.

Požaduji z upraveného návrhu Územního plánu obce Zeleneč, prezentovaného na veřejném projednání dne 13. 6. 2024, vyjmout plochu Z.12, občanské vybavení – sport, v lokalitě 9 Areálová zástavba a ponechat ji původní využití v souladu s dokumentací návrhu Územního plánu obce Zeleneč z prosince 2022, a to plocha PZ.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nevázanosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště. V případě realizace např. hřišť není podmínkou, aby k těmto přímo vedla nově navržená komunikace.

V případě konstatování zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí konstatujeme, že v námitce není více uvedeno, jakým způsobem by mělo dojít zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí, kromě v námitce uvedeného vzniku negativních hygienických limitů. K limitům viz výše odůvodnění zamítnutí námítky.

Co se týká snížení hodnoty nemovitostí, jedná se jen o dohad podatele námítky, který není ničím více podložený ani zdůvodněný. Nelze se tedy k této části námítky více podrobně vyjádřit. To samé se týká namítané snížení komfortu bydlení. Pouze doplňujeme, že z hlediska urbanistického rozvoje obce je klíčové, aby obec měla dobře vyvážené funkční uspořádání – plochy pro bydlení, plochy umožňující zaměstnanost obyvatel, plochy rekreaci a relaxaci a taktéž plochy nabízející veřejné služby nebo služby soukromé. Tyto funkce by měli být navzájem vyvážené. Pokud v územním plánu převažují např. plochy pro bydlení a chybí plochy pro sport a rekreaci, může docházet k negativnímu ovlivnění kvality života obyvatel. Lze zdůraznit že sportovní plochy zajišťující prostor pro aktivní trávení volného času, jsou důležité pro tvorbu zdravého a sociálně aktivního prostředí sídel. Při hledání lokalit, kde by bylo vhodné realizovat nová sportoviště bylo dospěno k závěru, že je vhodné takovéto plochy situovat v návaznosti na stávající sportoviště s ohledem na již realizované zázemí a staveb, které mohou sloužit i nově vznikajícím sportovištím.

Pro úplnost je zde vhodné doplnit, že ač ve vztahu k ploše nového sportoviště lze pochopit nesouhlasný postoj s jejím umístěním v kratší vzdálenosti od ploch bydlení, jedná se však o klasický příklad tzv. NIMBY postoje. Z anglického „NOT IN MY BACKYARD“, volně přeloženo, „ne na mém dvorku“. Na straně jedné je vyžadováno obyvateli zajištění občanské vybavenosti v obci včetně sportovišť a na straně druhé je bráněno jejímu navržení a výstavbě na pozemcích dotčených konkrétním záměrem nebo pozemcích v těsném sousedství záměru. S ohledem na skutečnost, kdy záměr doplnění občanského vybavení a sportovišť je pro obec důležité pro její další rozvoj, je tento záměr nutno chápat jako záměr veřejný, tedy záměr významný z hlediska obce.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

17	Karolína Minaříková
<p><u>Text námitky:</u></p> <p>Výrok návrhu Územního plánu Zeleneč</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktualizace hranice zastavěného území • Doplnění a rozšíření zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost v sídle Zeleneč <p>V aktuálním návrhu územního plánu předkládanému k opakovanému veřejnému projednání dne 13.6.2024 je navrženo rozšíření zastavěného území obce o zastavitelné území areálovou zástavbou s označením plochy Z.12 určené pro občanskou vybavenost s využitím pro sport.</p> <p>Námitka</p> <p>Nesouhlasíme s předloženým návrhem aktualizace hranice zastavěného území a s návrhem doplnění a rozšíření výše uvedené zastavitelné plochy, jejímž umístěním dojde ke zhoršení podmínek v přílehlé rezidenční lokalitě. Požadujeme nerozšiřovat již nyní dostatečnou plochu občanské vybavenosti pro sport v této lokalitě a zachovat stávající rozsah zastavěného území.</p> <p>Odůvodnění</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Předmětné rozšíření zastavitelné plochy zasahuje do <u>interakčního prvku ÚSES</u>, který slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Tato zóna byla realizována obcí za účelem <u>snížení hluku z dálnice D10, jako větrolam a zadržování prachu z přílehlých polí, pro zadržování vlhkosti a jako odpočinková zóna pro místní občany</u>. Navrhovaná plocha významným způsobem naruší a následnou výstavbou zhorší tento stav především v bezprostředně přílehlém okolí stávající 	

rezidenční zástavby. Toto území je primárně rezidenční a není žádoucí toto území více zatěžovat novými vlivy nad rámec aktuálního stavu. Mimo jiné tímto rozhodnutím obce nutno poukázat na to, jak obec plýtvá vynaloženými prostředky, kterými za přispění svých obyvatel tuto zelenou zónu vybudovala.

2. Tato obcí vybudovaná zelená zóna se díky výsadbě dřevin a vytvoření biozóny stala již domovem divoké zvěře a ptáků. Touto změnou by došlo k zásahu do jejich přirozeného vývoje a narušováním jimi užívaných sídel. Obec tímto zcela nezodpovědně narušuje tento stav naprosto nepodstatnou a pro obec nijak významně důležitou zástavbou.
3. Navrhovanou zástavbou a jejími vlivy z provozu jako je zvýšená generovaná doprava, zvýšený pohyb osob, hluková zátěž, světelný smog a prach, dojde ke zhoršení podmínek rezidentů v bezprostředním okolí.
4. Výstavba a hlavně provoz plánovaných sportovišť případně dalších staveb určených k trávení volného času jednoznačně zhorší životní komfort obyvatel v dané lokalitě a v návaznosti na to lze předpokládat také snížení tržních hodnot jejich nemovitostí.
5. V předmětné lokalitě je již funkční největší sportovní zázemí v obci, které je svou kapacitou pro tuto lokalitu plně dostačující a není třeba tuto plochu pro sport dále rozšiřovat. Navýšení plochy občanské vybavenosti v návrhu představuje zvětšení o více jak 100%.
6. Koncentrace této občanské vybavenosti v rámci jedné plochy generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmto vlivům vystaveni již za současné situace. Přínosem pro obec by bylo naopak tyto plochy sportu decentralizovat, aby svou velikostí nezatěžovali obec lokálně a byly dostupnější obyvatelům i ostatních částí obce.
7. Návrh uvažuje s vynětím nemalé plochy ze zemědělského půdního fondu za účelem rozšíření již v tuto chvíli dostatečné občanské vybavenosti pro sport.

S odůvodněním předloženého návrhu nesouhlasíme, protože je naprosto v rozporu s předloženým návrhem územního plánu z roku 2022, který byl předmětem veřejného projednání s občany. Potřebná občanská vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit je nyní v obci již dostatečně zajištěna a její rozšiřování je neopodstatněné. Odůvodnění rozšíření stávající plochy z důvodu aktuálního nedostatku sportovních ploch v obci je naprosto neakceptovatelné.

Z výše uvedených důvodů a v souvislosti s dosavadním procesem přípravy návrhu územního plánu požadujeme vyjmout zastavitelnou plochu Z.12 ze současného návrhu územního plánu a žádáme tímto pořizovatele územního plánu o informování s řádným odůvodněním, jak byla naše námitka vypořádána.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných

negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nevázanosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem řešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště. V případě realizace např. hřišť není podmínkou, aby k těmto přímo vedla nově navržená komunikace.

V případě konstatování zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí konstatujeme, že v námitce není více uvedeno, jakým způsobem by mělo dojít zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí, kromě v námitce uvedeného vzniku negativních hygienických limitů. K limitům viz výše odůvodnění zamítnutí námítky.

Co se týká snížení hodnoty nemovitostí, jedná se jen o dohad podatele námítky, který není ničím více podložený ani zdůvodněný. Nelze se tedy k této části námítky více podrobně vyjádřit. To samé se týká namítané snížení komfortu bydlení. Pouze doplňujeme, že z hlediska urbanistického rozvoje obce je klíčové, aby obec měla dobře vyvážené funkční uspořádání – plochy pro bydlení, plochy umožňující zaměstnanost obyvatel, plochy rekreaci a relaxaci a taktéž plochy nabízející veřejné služby nebo služby soukromé. Tyto funkce by měli být navzájem vyvážené. Pokud v územním plánu převažují např. plochy pro bydlení a chybí plochy pro sport a rekreaci, může docházet k negativnímu ovlivnění kvality života obyvatel. Lze zdůraznit, že sportovní plochy zajišťující prostor pro aktivní trávení volného času, jsou důležité pro tvorbu zdravého a sociálně aktivního prostředí sídel. Při hledání lokalit, kde by bylo vhodné realizovat nová sportoviště bylo dospěno k závěru, že je vhodné takovéto plochy situovat v návaznosti na stávající sportoviště s ohledem na již realizované zázemí a staveb, které mohou sloužit i nově vznikajícím sportovištím.

Pro úplnost je zde vhodné doplnit, že ač ve vztahu k ploše nového sportoviště lze pochopit nesouhlasný postoj s jejím umístěním v kratší vzdálenosti od ploch bydlení, jedná se však o klasický příklad tzv. NIMBY postoje. Z anglického „NOT IN MY BACKYARD“, volně přeloženo, „ne na mém dvorku“. Na straně jedné je vyžadováno obyvateli zajištění občanské vybavenosti v obci včetně sportovišť a na straně druhé je bráněno jejímu navržení a výstavbě na pozemcích dotčených konkrétním záměrem nebo pozemcích v těsném sousedství záměru. S ohledem na skutečnost, kdy záměr doplnění občanského vybavení a sportovišť je pro obec důležité pro její další rozvoj, je tento záměr nutno chápat jako záměr veřejný, tedy záměr významný z hlediska obce.

Co se týká navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu, zde konstatujeme, že k návrhu bylo obdrženo souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

18

Ing. Jaroslav Konečný, Naděžda Konečná

Text námítky:

Výrok návrhu Územního plánu Zeleneč

- Aktualizace hranice zastavěného území
- Doplnění a rozšíření zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost v sídle Zeleneč

V aktuálním návrhu územního plánu předkládanému k opakovanému veřejnému projednání dne 13.6.2024 je navrženo rozšíření zastavěného území obce o zastavitelné území areálovou zástavbou s označením plochy Z.12 určené pro občanskou vybavenost s využitím pro sport.

Námítka

Nesouhlasíme s předloženým návrhem aktualizace hranice zastavěného území a s návrhem doplnění a rozšíření výše uvedené zastavitelné plochy, jejímž umístěním dojde ke zhoršení podmínek v přílehlé rezidenční lokalitě. Požadujeme nerozšiřovat již nyní dostatečnou plochu občanské vybavenosti pro sport v této lokalitě a zachovat stávající rozsah zastavěného území.

Odůvodnění

1. Předmětné rozšíření zastavitelné plochy zasahuje do interakčního prvku ÚSES, který slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Tato zóna byla realizována obcí za účelem snížení hluku z dálnice D10, jako větrolam a zadržení prachu z přílehlých polí, pro zadržení vlhkosti a jako odpočinková zóna pro místní občany. Navrhovaná plocha významným způsobem naruší a následnou výstavbou zhorší tento stav především v bezprostředně přílehlém okolí stávající

rezidenční zástavby. Toto území je primárně rezidenční a není žádoucí toto území více zatěžovat novými vlivy nad rámec aktuálního stavu. Mimo jiné tímto rozhodnutím obce nutno poukázat na to, jak obec plýtvá vynaloženými prostředky, kterými za přispění svých obyvatel tuto zelenou zónu vybudovala.

2. Tato obcí vybudovaná zelená zóna se díky výsadbě dřevin a vytvoření biozóny stala již domovem divoké zvěře a ptáků. Touto změnou by došlo k zásahu do jejich přirozeného vývoje a narušováním jimi užívaných sídel. Obec tímto zcela nezodpovědně narušuje tento stav naprosto nepodstatnou a pro obec nijak významně důležitou zástavbou.
3. Navrhovanou zástavbou a jejími vlivy z provozu jako je zvýšená generovaná doprava, zvýšený pohyb osob, hluková zátěž, světelný smog a prach, dojde ke zhoršení podmínek rezidentů v bezprostředním okolí.
4. Výstavba a hlavně provoz plánovaných sportovišť případně dalších staveb určených k trávení volného času jednoznačně zhorší životní komfort obyvatel v dané lokalitě a v návaznosti na to lze předpokládat také snížení tržních hodnot jejich nemovitostí.
5. V předmětné lokalitě je již funkční největší sportovní zázemí v obci, které je svou kapacitou pro tuto lokalitu plně dostačující a není třeba tuto plochu pro sport dále rozšiřovat. Navýšení plochy občanské vybavenosti v návrhu představuje zvětšení o více jak 100%.
6. Koncentrace této občanské vybavenosti v rámci jedné plochy generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmto vlivům vystaveni již za současné situace. Přínosem pro obec by bylo naopak tyto plochy sportu decentralizovat, aby svou velikostí nezatěžovali obec lokálně a byly dostupnější obyvatelům i ostatních částí obce.
7. Návrh uvažuje s vynětím nemalé plochy ze zemědělského půdního fondu za účelem rozšíření již v tuto chvíli dostatečné občanské vybavenosti pro sport.

S odůvodněním předloženého návrhu nesouhlasíme, protože je naprosto v rozporu s předloženým návrhem územního plánu z roku 2022, který byl předmětem veřejného projednání s občany. Potřebná občanská vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit je nyní v obci již dostatečně zajištěna a její rozšiřování je neopodstatněné. Odůvodnění rozšíření stávající plochy z důvodu aktuálního nedostatku sportovních ploch v obci je naprosto neakceptovatelné.

Z výše uvedených důvodů a v souvislosti s dosavadním procesem přípravy návrhu územního plánu požadujeme vyjmout zastavitelnou plochu Z.12 ze současného návrhu územního plánu a žádáme tímto pořizovatele územního plánu o informování s řádným odůvodněním, jak byla naše námítka vypořádána.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných

negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nevázanosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem řešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště. V případě realizace např. hřišť není podmínkou, aby k těmto přímo vedla nově navržená komunikace.

V případě konstatování zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí konstatujeme, že v námitce není více uvedeno, jakým způsobem by mělo dojít zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí, kromě v námitce uvedeného vzniku negativních hygienických limitů. K limitům viz výše odůvodnění zamítnutí námítky.

Co se týká snížení hodnoty nemovitostí, jedná se jen o dohad podatele námítky, který není ničím více podložený ani zdůvodněný. Nelze se tedy k této části námítky více podrobně vyjádřit. To samé se týká namítané snížení komfortu bydlení. Pouze doplňujeme, že z hlediska urbanistického rozvoje obce je klíčové, aby obec měla dobře vyvážené funkční uspořádání – plochy pro bydlení, plochy umožňující zaměstnanost obyvatel, plochy rekreaci a relaxaci a taktéž plochy nabízející veřejné služby nebo služby soukromé. Tyto funkce by měli být navzájem vyvážené. Pokud v územním plánu převažují např. plochy pro bydlení a chybí plochy pro sport a rekreaci, může docházet k negativnímu ovlivnění kvality života obyvatel. Lze zdůraznit že sportovní plochy zajišťující prostor pro aktivní trávení volného času, jsou důležité pro tvorbu zdravého a sociálně aktivního prostředí sídel. Při hledání lokalit, kde by bylo vhodné realizovat nová sportoviště bylo dospěno k závěru, že je vhodné takovéto plochy situovat v návaznosti na stávající sportoviště s ohledem na již realizované zázemí a staveb, které mohou sloužit i nově vznikajícím sportovištím.

Pro úplnost je zde vhodné doplnit, že ač ve vztahu k ploše nového sportoviště lze pochopit nesouhlasný postoj s jejím umístěním v kratší vzdálenosti od ploch bydlení, jedná se však o klasický příklad tzv. NIMBY postoje. Z anglického „NOT IN MY BACKYARD“, volně přeloženo, „ne na mém dvorku“. Na straně jedné je vyžadováno obyvateli zajištění občanské vybavenosti v obci včetně sportovišť a na straně druhé je bráněno jejímu navržení a výstavbě na pozemcích dotčených konkrétním záměrem nebo pozemcích v těsném sousedství záměru. S ohledem na skutečnost, kdy záměr doplnění občanského vybavení a sportovišť je pro obec důležité pro její další rozvoj, je tento záměr nutno chápat jako záměr veřejný, tedy záměr významný z hlediska obce.

Co se týká navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu, zde konstatujeme, že k návrhu bylo obdrženo souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

19

Filip Kreuziger

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k razantnímu zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti verzi z předchozího veřejného projednání požadují zpracovat nebo splnit níže uvedené požadavky a námítky:

- 1) Namítám, že nebylo do územního plánu zpracováno a požaduji do něj zpracovat požadavek na vypracování, schválení a zapsání územní studie na celou plochu Z.2.
- 2) Požaduji posoudit rozšíření plochy Z.2 podle zákona č. 100/2001 (EIA) v aktuálním znění, vzhledem k tomu, že plocha Z.2 má plochu více jak 5 hektarů.
- 3) Namítám, že nebylo do územního plánu zpracováno a požaduji do něj zpracovat návrh dopravní obslužnosti území definované plochou Z.2 z komunikace č. 10162 – silnice III. třídy
- 4) Dále namítám, že do současného návrhu územního plánu nebyly zpracovány námítky a požadavky z předchozího veřejného projednání, konkrétně:
 - Požadavek na umístění zeleného pásu v ploše Z.2 v šíři min 20 m (nebo zemního valu) k přilehlé ploše ZS resp. SV, ve které se nachází nemovitosti v mém vlastnictví.
 - Požadavek na definování výškového regulativu plochy Z.2 na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.
 - Požadavek na zpracování regulativu dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III. třídy č.10162 Zeleneč – Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Razantní zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti předchozímu návrhu územního plánu, který byl veřejně projednáván koncem roku 2022, bude mít zásadní vliv na stávající přilehlou zástavbu a bude ovlivňovat kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zelenče, a to zejména:

- 1) Omezením soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV.
- 2a) Nárůstem dopravy související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 2b) Nárůstem dopravy v klidu související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 3) Nárůstem hlukové zátěže související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 4) Nárůstem světelných emisí z případného venkovního osvětlení staveb a ploch v území s funkčním využitím OV.

Výše uvedené je možné regulovat pouze zpracováním námitek uvedených v odstavci „Text námítky“, jinak územní plán pozbývá smyslu pro ochranu stávajících obyvatel obce Zelenče. Vzhledem k tomu, že se také změnila textová část návrhu územního plánu, včetně definic funkčního využití jednotlivých ploch směrem spíše k univerzálním definicím nelze bez zpracování regulativů a ostatních požadavků tento návrh územního plánu akcentovat.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se částečně vyhovuje, a to v části zmenšení plochy a vymezení pásu zeleně.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.2, její rozsah byl po dohodě s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu zmenšen. V případě požadavku na vypracování územní studie tento považujeme za nadbytečný, a to s ohledem na specifické využití plochy pro občanské vybavení, která by měla být realizována ve veřejném zájmu pro potřeby obce.

Co se týká požadavku na posouzení plochy v rámci hodnocení EIA, zde upozorňujeme, že koncepce, tedy i územní plány, podléhají hodnocení SEA a nikoliv EIA. Co se týká požadavku na hodnocení SEA, tento nebyl k územnímu plánu ze strany příslušného orgánu uplatněn.

Co se týká dopravní obsluhy, tato s ohledem na návaznost plochy Z.2 na stávající komunikaci III. třídy by měla být řešena z této komunikace. Ostatně i v odůvodnění vymezení plochy Z.2 je uvedeno toto dopravní napojení plochy. Dopravním řešením by tak v žádném případě neměla být dotčena stávající zástavby bydlení západně od plochy Z.2. Samotné trasování budoucích komunikací v ploše Z.2 není územním plánem řešeno a je ponecháno na navazující řízení.

Mezi plochou Z.2 a stávající zástavbu je v územním plánu vymezena plocha zeleně, a to z důvodu oddělení zástavby bydlení od zástavby občanské vybavenosti. Tento zelený pás je dostatečně široký, aby v něm bylo možné realizovat výsadbu zeleně nebo v případě potřeby protihluková opatření. Lze doplnit, že pouhé vymezení zastavitelné plochy pro realizaci občanské vybavenosti nemůže z

povahy věci dostat do rozporu s nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Územním plán s ohledem na charakter plochy Z.2 a to polyfunkční využití občanského vybavení pro potřeby obce, nenavrhuje konkrétní omezení výškové nebo konkrétní koeficient zastoupení zeleně. Je předpoklad, že obec bude respektovat charakter stávající zástavby a nebude navrhopvat negativní dominantu. Územní plán tak ve vztahu k ploše Z.2 požaduje pouze obecné požadavky ve vztahu k charakteru zástavby.

20

Jana Kutová

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k razantnímu zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti verzi z předchozího veřejného projednání požadují zpracovat nebo splnit níže uvedené požadavky a námítky:

- 1) Namítám, že nebylo do územního plánu zapracováno a požaduji do něj zpracovat požadavek na vypracování, schválení a zapsání územní studie na celou plochu Z.2.
- 2) Požaduji posoudit rozšíření plochy Z.2 podle zákona č. 100/2001 (EIA) v aktuálním znění, vzhledem k tomu, že plocha Z.2 má plochu více jak 5 hektarů.
- 3) Namítám, že nebylo do územního plánu zapracováno a požaduji do něj zpracovat návrh dopravní obslužnost území definované plochou Z.2 z komunikace č. 10162 – silnice III. třídy
- 4) Dále namítám, že do současného návrhu územního plánu nebyly zapracovány námítky a požadavky z předchozího veřejného projednání, konkrétně:
 - Požadavek na umístění zeleného pásu v ploše Z.2 v šíři min 20 m (nebo zemního valu) k přilehlé ploše ZS resp. SV, ve které se nachází nemovitosti v mém vlastnictví.
 - Požadavek na definování výškového regulativu plochy Z.2 na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.
 - Požadavek na zapracování regulativu dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III. třídy č.10162 Zeleněč – Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Razantní zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti předchozímu návrhu územního plánu, který byl veřejně projednáván koncem roku 2022, bude mít zásadní vliv na stávající přilehlou zástavbu a bude ovlivňovat kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zeleněče, a to zejména:

- 1) Omezením soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV.
- 2a) Nárůstem dopravy související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 2b) Nárůstem dopravy v klidu související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 3) Nárůstem hlukové zátěže související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 4) Nárůstem světelných emisí z případného venkovního osvětlení staveb a ploch v území s funkčním využitím OV.

Výše uvedené je možné regulovat pouze zapracováním námitek uvedených v odstavci „Text námítky“, jinak územní plán pozbývá smyslu pro ochranu stávajících obyvatel obce Zeleněče. Vzhledem k tomu, že se také změnila textová část návrhu územního plánu, včetně definic funkčního využití jednotlivých ploch směrem spíše k univerzálním definicím nelze bez zapracování regulativů a ostatních požadavků tento návrh územního plánu akceptovat.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se částečně vyhovuje, a to v části zmenšení plochy a vymezení pásu zeleně.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.2, její rozsah byl po dohodě s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu zmenšen. V případě požadavku na vypracování

územní studie tento považujeme za nadbytečný, a to s ohledem na specifické využití plochy pro občanské vybavení, která by měla být realizována ve veřejném zájmu pro potřeby obce.

Co se týká požadavku na posouzení plochy v rámci hodnocení EIA, zde upozorňujeme, že koncepce, tedy i územní plány, podléhají hodnocení SEA a nikoliv EIA. Co se týká požadavku na hodnocení SEA, tento nebyl k územnímu plánu ze strany příslušného orgánu uplatněn.

Co se týká dopravní obsluhy, tato s ohledem na návaznost plochy Z.2 na stávající komunikaci III. třídy by měla být řešena z této komunikace. Ostatně i v odůvodnění vymezení plochy Z.2 je uvedeno toto dopravní napojení plochy. Dopravním řešením by tak v žádném případě neměla být dotčena stávající zástavby bydlení západně od plochy Z.2. Samotné trasování budoucích komunikací v ploše Z.2 není územním plánem řešeno a je ponecháno na navazující řízení.

Mezi plochou Z.2 a stávající zástavbu je v územním plánu vymezena plocha zeleně, a to z důvodu oddělení zástavby bydlení od zástavby občanské vybavenosti. Tento zelený pás je dostatečně široký, aby v něm bylo možné realizovat výsadbu zeleně nebo v případě potřeby protihluková opatření. Lze doplnit, že pouhé vymezení zastavitelné plochy pro realizaci občanské vybavenosti nemůže z povahy věci dostat do rozporu s nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Územním plán s ohledem na charakter plochy Z.2 a to polyfunkční využití občanského vybavení pro potřeby obce, nenavrhuje konkrétní omezení výškové nebo konkrétní koeficient zastoupení zeleně. Je předpoklad, že obec bude respektovat charakter stávající zástavby a nebude navrhovat negativní dominantu. Územní plán tak ve vztahu k ploše Z.2 požaduje pouze obecné požadavky ve vztahu k charakteru zástavby.

21

Ing. Miroslav Minařík, Ing. Kateřina Minaříková

Text námítky:

Výrok návrhu Územního plánu Zeleneč

- Aktualizace hranice zastavěného území
- Doplnění a rozšíření zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost v sídle Zeleneč

V aktuálním návrhu územního plánu předkládanému k opakovanému veřejnému projednání dne 13.6.2024 je navrženo rozšíření zastavěného území obce o zastavitelné území areálovou zástavbou s označením plochy Z.12 určené pro občanskou vybavenost s využitím pro sport.

Námítka

Nesouhlasíme s předloženým návrhem aktualizace hranice zastavěného území a s návrhem doplnění a rozšíření výše uvedené zastavitelné plochy, jejímž umístěním dojde ke zhoršení podmínek v přilehlé rezidenční lokalitě. Požadujeme nerozšiřovat již nyní dostatečnou plochu občanské vybavenosti pro sport v této lokalitě a zachovat stávající rozsah zastavěného území.

Odůvodnění

1. Předmětné rozšíření zastavitelné plochy zasahuje do interakčního prvku ÚSES, který slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Tato zóna byla realizována obcí za účelem snížení hluku z dálnice D10, jako větrolam a zadržení prachu z přilehlých polí, pro zadržení

vlhkosti a jako odpočinková zóna pro místní občany. Navrhovaná plocha významným způsobem naruší a následnou výstavbou zhorší tento stav především v bezprostředně přilehlém okolí stávající rezidenční zástavby. Toto území je primárně rezidenční a není žádoucí toto území více zatěžovat novými vlivy nad rámec aktuálního stavu. Mimo jiné tímto rozhodnutím obce nutno poukázat na to, jak obec plýtvá vynaloženými prostředky, kterými za přispění svých obyvatel tuto zelenou zónu vybudovala.

2. Tato obcí vybudovaná zelená zóna se díky výsadbě dřevin a vytvoření biozóny stala již domovem divoké zvěře a ptáků. Touto změnou by došlo k zásahu do jejich přirozeného vývoje a narušováním jimi užívaných sidel. Obec tímto zcela nezodpovědně narušuje tento stav naprosto nepodstatnou a pro obec nijak významně důležitou zástavbou.
3. Navrhovanou zástavbou a jejími vlivy z provozu jako je zvýšená generovaná doprava, zvýšený pohyb osob, hluková zátěž, světelný smog a prach, dojde ke zhoršení podmínek rezidentů v bezprostředním okolí.
4. Výstavba a hlavně provoz plánovaných sportovišť případně dalších staveb určených k trávení volného času jednoznačně zhorší životní komfort obyvatel v dané lokalitě a v návaznosti na to lze předpokládat také snížení tržních hodnot jejich nemovitostí.
5. V předmětné lokalitě je již funkční největší sportovní zázemí v obci, které je svou kapacitou pro tuto lokalitu plně dostačující a není třeba tuto plochu pro sport dále rozšiřovat. Navýšení plochy občanské vybavenosti v návrhu představuje zvětšení o více jak 100%.
6. Koncentrace této občanské vybavenosti v rámci jedné plochy generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmto vlivům vystaveni již za současné situace. Přínosem pro obec by bylo naopak tyto plochy sportu decentralizovat, aby svou velikostí nezatěžovali obec lokálně a byly dostupnější obyvatelům i ostatních částí obce.
7. Návrh uvažuje s vynětím nemalé plochy ze zemědělského půdního fondu za účelem rozšíření již v tuto chvíli dostatečné občanské vybavenosti pro sport.

S odůvodněním předloženého návrhu nesouhlasíme, protože je naprosto v rozporu s předloženým návrhem územního plánu z roku 2022, který byl předmětem veřejného projednání s občany. Potřebná občanská vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit je nyní v obci již dostatečně zajištěna a její rozšiřování je neopodstatněné. Odůvodnění rozšíření stávající plochy z důvodu aktuálního nedostatku sportovních ploch v obci je naprosto neakceptovatelné.

Z výše uvedených důvodů a v souvislosti s dosavadním procesem přípravy návrhu územního plánu požadujeme vyjmout zastavitelnou plochu Z.12 ze současného návrhu územního plánu a žádáme tímto pořizovatele územního plánu o informování s řádným odůvodněním, jak byla naše námítka vypořádána.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nevázanosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště. V případě realizace např. hřišť není podmínkou, aby k těmto přímo vedla nově navržená komunikace.

V případě konstatování zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí konstatujeme, že v námitce není více uvedeno, jakým způsobem by mělo dojít zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí, kromě v námitce uvedeného vzniku negativních hygienických limitů. K limitům viz výše odůvodnění zamítnutí námítky.

Co se týká snížení hodnoty nemovitostí, jedná se jen o dohad podatele námítky, který není ničím více podložený ani zdůvodněný. Nelze se tedy k této části námítky více podrobně vyjádřit. to samé se týká namítané snížení komfortu bydlení. Pouze doplňujeme, že z hlediska urbanistického rozvoje obce je klíčové, aby obec měla dobře vyvážené funkční uspořádání – plochy pro bydlení, plochy umožňující zaměstnanost obyvatel, plochy rekreaci a relaxaci a taktéž plochy nabízející veřejné služby nebo služby soukromé. Tyto funkce by měli by měly být navzájem vyvážené. Pokud v územním plánu převažují např. plochy pro bydlení a chybí plochy pro sport a rekreaci, může docházet k negativnímu ovlivnění kvality života obyvatel. Lze zdůraznit že sportovní plochy zajišťující prostor pro aktivní trávení volného času, jsou důležité pro tvorbu zdravého a sociálně aktivního prostředí sídel. Při hledání lokalit, kde by bylo vhodné realizovat nová sportoviště bylo dospěno k závěru, že je vhodné takovéto plochy situovat v návaznosti na stávající sportoviště s ohledem na již realizované zázemí a staveb, které mohou sloužit i nově vznikajícím sportovištím.

Pro úplnost je zde vhodné doplnit, že ač ve vztahu k ploše nového sportoviště lze pochopit nesouhlasný postoj s jejím umístěním v kratší vzdálenosti od ploch bydlení, jedná se však o klasický příklad tzv. NIMBY postoje. Z anglického „NOT IN MY BACKYARD“, volně přeloženo, „ne na mém dvorku“. Na straně jedné je vyžadováno obyvateli zajištění občanské vybavenosti v obci včetně sportovišť a na straně druhé je bráněno jejímu navržení a výstavbě na pozemcích dotčených konkrétním záměrem nebo pozemcích v těsném sousedství záměru. S ohledem na skutečnost, kdy záměr doplnění občanského vybavení a sportovišť je pro obec důležité pro její další rozvoj, je tento záměr nutno chápat jako záměr veřejný, tedy záměr významný z hlediska obce.

Co se týká navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu, zde konstatujeme, že k návrhu bylo obdrženo souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

22

Petr Klička

Text námítky:

Věc: Námitky proti navrhované změně územního plánu Zeleneč – zamýšlená výstavba označená na mapových podkladech jako Z.12, o výměře 1,57ha, lokalita 9, areálová výstavba, občanské vybavení - sport

Vážené paní, vážení pánové,

jsem vlastník nemovitosti s trvalým zájmem o udržení kvality života a environmentální stability v oblasti Zeleneče. S ohledem na předložený návrh změny územního plánu (označení Z.12), který zahrnuje potencionální výstavbu nového sportoviště, vyjadřuji vážné námitky, které podrobně zdůvodňuji níže.

Zvýšení hluku:

Navrhovaná výstavba sportoviště povede k významnému zvýšení hluku v okolí, zejména během večerních hodin a víkendů, kdy se dá očekávat největší návštěvnost. Zvýšená hladina hluku bude mít negativní dopad na kvalitu života místních obyvatel, zejména na děti a starší občany. Podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, je povinností garantovat obyvatelům odpovídající úroveň zvukového komfortu. V této lokalitě je již v současné době nadměrný hluk z již existujícího sportoviště a z akcí pořádaných na přilehlé louce. Stejně tak jsou již nyní problémy s kapacitou parkování v uvedené lokalitě v době pořádaných sportovních a společenských akcí.

Zvýšení světelného smogu:

Sportoviště bude vyžadovat intenzivní osvětlení, které povede k nárůstu světelného smogu. Tento světelný smog bude mít negativní vliv na místní flóru a faunu a zhorší podmínky pro život obyvatel v dané lokalitě. Světelné znečištění může rovněž vést ke zhoršení zdravotního stavu místních obyvatel.

Zvýšení dopravy a znečištění:

Výstavba sportoviště povede k nárůstu dopravního zatížení v oblasti, což zvýší emise a znečištění ovzduší. Zvýšená doprava může rovněž způsobit dopravní zácpy a zvýšit riziko dopravních nehod. Tento dopad je v rozporu s principy udržitelného rozvoje a ochrany životního prostředí. Požadují tedy vypracování relevantní studie zvýšení dopravního zatížení dané lokality a návrhu kompenzačních opatření.

Nedostatečná veřejná participace:

Proces schvalování této změny nezahrnuje adekvátní míru veřejné konzultace, jak vyžaduje zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Navrhované změny územního plánu byly předloženy bez dostatečného zapojení a informování veřejnosti, což je nezbytné pro jakoukoliv změnu takovéto důležitosti. Neproběhl žádný relevantní průzkum, zda je vůbec dané sportoviště potřeba a pokud potřeba bude, tak pro něj najít vhodné místo, kde sportoviště ještě nejsou a kde budou lepší podmínky např. pro vytvoření dostatečného množství parkovacích míst.

Negativní dopad na životní prostředí:

Výstavba sportoviště může vést k nevratným změnám v místním ekosystému, včetně ztráty biotopů pro místní faunu a flóru. Je nezbytné provést podrobné environmentální posouzení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, které v tomto případě nebylo řádně provedeno. Zvláště návrh na zrušení již existujícího zeleného koridoru je nepřijatelný zásah do mikroklimatu dané lokality.

Návrhy řešení:**Umístění sportoviště do jiné lokality:**

V obci lze jistě nalézt jiná vhodná místa pro umístění sportoviště, kde bude možnost zajištění lepších podmínek např. možností pro parkování a s menším dopadem do životního prostředí, nebude proveden zábor kvalitní orné půdy apod.

Pokud není jiné vhodné místo, pak zajistit splnění následujících bodů:**Instalace protihlukových bariér a nového biokoridoru:**

Vybudování vysokých protihlukových stěn kolem celého sportoviště (včetně stávajícího), které budou dostatečně vysoké a široké, aby efektivně snižovaly hlukovou zátěž pro okolní obyvatele. Tento projekt by zahrnoval komplexní studie akustických dopadů a následné instalace vysoce kvalitních materiálů. Dále zajistit dostatečně široký biokoridor kolem celého sportoviště, který i vizuálně oddělí sportoviště od stávající zástavby.

Použití speciálního osvětlení s minimálním světelným znečištěním:

Nasazení moderních osvětlovacích technologií, které minimalizují světelné znečištění, například LED svítidla s přesným směrováním světla a snížením intenzity po určité hodině. To by vyžadovalo významné investice do výzkumu a instalace pokročilých systémů.

Zajištění adekvátní infrastruktury pro snížení dopravního zatížení:

Vybudování nové dopravní infrastruktury, které by minimalizovalo znečištění v důsledku zvýšené návštěvnosti sportoviště. Tento projekt by zahrnoval rozsáhlou dopravní studii a implementaci dlouhodobých dopravních řešení.

Komplexní environmentální studie a kompenzační opatření:

Provedení detailních environmentálních studií vlivu plánované výstavby na místní ekosystémy a implementace kompenzačních opatření, jako je výsadba nových zelených ploch, vytvoření biotopů pro ohrožené druhy a zajištění ekologických koridorů.

Rozšířená veřejná konzultace a participace:

Zajištění širšího zapojení veřejnosti do plánovacího procesu, včetně veřejných setkání, dotazníkových šetření s cílem zjistit reálné požadavky v oblasti sportu, a hlavně jaké části obce tyto sportoviště potřebují. Následně vybudovat tyto sportoviště v místech, kde bude koncentrace požadavků od obyvatel největší.

Na základě výše uvedených bodů žádám o revidování navrhované změny územního plánu s ohledem na právní, environmentální a sociální aspekty, které jsou pro oblast klíčové. Dále žádám o pravidelné informování o dalším postupu.

Děkuji za pozornost k těmto námitkám a těším se na vaši odpověď.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nezávislosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Co se týká postupu projednání návrhu územního plánu, toto je v souladu s příslušnými právními předpisy. Po vymezení plochy Z.12 v návrhu územního plánu se o mimo jiné o tomto konalo opakované veřejné projednání a byla dána veřejnosti možnost se k návrhu vymezení plochy Z.12 vyjádřit, resp. uplatnit své námitky a připomínky.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště.

Co se týká vlastního řešení, detail řešení způsobu osvětlení, protihlukových opatření, způsoby dopravy apod. bude předmětem až navazujících řízení. Územní plán je pouze koncepčním nástrojem vymezující plochy, a nikoliv konkrétní záměry s detailním řešením.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

23

Jana Poláková

Text námítky:

Výrok návrhu Územního plánu Zeleneč

- Aktualizace hranice zastavěného území
- Doplnění a rozšíření zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost v sídle Zeleneč

V aktuálním návrhu územního plánu předkládanému k opakovanému veřejnému projednání dne 13.6.2024 je navrženo rozšíření zastavěného území obce o zastavitelné území areálovou zástavbou s označením plochy Z.12 určené pro občanskou vybavenost s využitím pro sport.

Námítka

Nesouhlasíme s předloženým návrhem aktualizace hranice zastavěného území a s návrhem doplnění a rozšíření výše uvedené zastavitelné plochy, jejímž umístěním dojde ke zhoršení podmínek v přílehlé rezidenční lokalitě. Požadujeme nerozšiřovat již nyní dostatečnou plochu občanské vybavenosti pro sport v této lokalitě a zachovat stávající rozsah zastavěného území.

Odůvodnění

1. Předmětné rozšíření zastavitelné plochy zasahuje do interakčního prvku ÚSES, který slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Tato zóna byla realizována obcí za účelem snížení

hluku z dálnice D10, jako větrolam a zadržení prachu z přilehlých polí, pro zadržení vlhkosti a jako odpočinková zóna pro místní občany. Navrhovaná plocha významným způsobem naruší a následnou výstavbou zhorší tento stav především v bezprostředně přilehlém okolí stávající rezidenční zástavby. Toto území je primárně rezidenční a není žádoucí toto území více zatěžovat novými vlivy nad rámec aktuálního stavu. Mimo jiné tímto rozhodnutím obce nutno poukázat na to, jak obec plytvá vynaloženými prostředky, kterými za přispění svých obyvatel tuto zelenou zónu vybuďovala.

2. Tato obcí vybudovaná zelená zóna se díky výsadbě dřevin a vytvoření biozóny stala již domovem divoké zvěře a ptáků. Touto změnou by došlo k zásahu do jejich přirozeného vývoje a narušováním jimi užívaných sídel. Obec tímto zcela nezodpovědně narušuje tento stav naprosto nepodstatnou a pro obec nijak významně důležitou zástavbou.
3. Navrhovanou zástavbou a jejími vlivy z provozu jako je zvýšená generovaná doprava, zvýšený pohyb osob, hluková zátěž, světelný smog a prach, dojde ke zhoršení podmínek rezidentů v bezprostředním okolí.
4. Výstavba a hlavně provoz plánovaných sportovišť případně dalších staveb určených k trávení volného času jednoznačně zhorší životní komfort obyvatel v dané lokalitě a v návaznosti na to lze předpokládat také snížení tržních hodnot jejich nemovitostí.
5. V předmětné lokalitě je již funkční největší sportovní zázemí v obci, které je svou kapacitou pro tuto lokalitu plně dostačující a není třeba tuto plochu pro sport dále rozšiřovat. Navýšení plochy občanské vybavenosti v návrhu představuje zvětšení o více jak 100%.
6. Koncentrace této občanské vybavenosti v rámci jedné plochy generuje svými vlivy nadměrnou zátěž pro místní obyvatele, které jsou těmito vlivům vystaveni již za současné situace. Přínosem pro obec by bylo naopak tyto plochy sportu decentralizovat, aby svou velikostí nezatěžovali obec lokálně a byly dostupnější obyvatelům i ostatních částí obce.
7. Návrh uvažuje s vynětím nemalé plochy ze zemědělského půdního fondu za účelem rozšíření již v tuto chvíli dostatečné občanské vybavenosti pro sport.

S odůvodněním předloženého návrhu nesouhlasíme, protože je naprosto v rozporu s předloženým návrhem územního plánu z roku 2022, který byl předmětem veřejného projednání s občany. Potřebná občanská vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit je nyní v obci již dostatečně zajištěna a její rozšiřování je neopodstatněné. Odůvodnění rozšíření stávající plochy z důvodu aktuálního nedostatku sportovních ploch v obci je naprosto neakceptovatelné.

Z výše uvedených důvodů a v souvislosti s dosavadním procesem přípravy návrhu územního plánu požadujeme vyjmout zastavitelnou plochu Z.12 ze současného návrhu územního plánu a žádáme tímto pořizovatele územního plánu o informování s řádným odůvodněním, jak byla naše námítka vypořádána.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nevázanosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště. V případě realizace např. hřišť není podmínkou, aby k těmto přímo vedla nově navržená komunikace.

V případě konstatování zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí konstatujeme, že v námitce není více uvedeno, jakým způsobem by mělo dojít zhoršení komfortu obyvatel v dané lokalitě a snížení hodnoty nemovitostí, kromě v námitce uvedeného vzniku negativních hygienických limitů. K limitům viz výše odůvodnění zamítnutí námítky.

Co se týká snížení hodnoty nemovitostí, jedná se jen o dohad podatele námítky, který není ničím více podložený ani zdůvodněný. Nelze se tedy k této části námítky více podrobně vyjádřit. To samé se týká namítané snížení komfortu bydlení. Pouze doplňujeme, že z hlediska urbanistického rozvoje obce je klíčové, aby obec měla dobře vyvážené funkční uspořádání – plochy pro bydlení, plochy umožňující zaměstnanost obyvatel, plochy rekreaci a relaxaci a taktéž plochy nabízející veřejné služby nebo služby soukromé. Tyto funkce by měli být navzájem vyvážené. Pokud v územním plánu převažují např. plochy pro bydlení a chybí plochy pro sport a rekreaci, může docházet k negativnímu ovlivnění kvality života obyvatel. Lze zdůraznit že sportovní plochy zajišťující prostor pro aktivní trávení volného času, jsou důležité pro tvorbu zdravého a sociálně aktivního prostředí sídel. Při hledání lokalit, kde by bylo vhodné realizovat nová sportoviště bylo dospěno k závěru, že je vhodné takovéto plochy situovat v návaznosti na stávající sportoviště s ohledem na již realizované zázemí a staveb, které mohou sloužit i nově vznikajícím sportovištím.

Pro úplnost je zde vhodné doplnit, že ač ve vztahu k ploše nového sportoviště lze pochopit nesouhlasný postoj s jejím umístěním v kratší vzdálenosti od ploch bydlení, jedná se však o klasický příklad tzv. NIMBY postoje. Z anglického „NOT IN MY BACKYARD“, volně přeloženo, „ne na mém dvorku“. Na straně jedné je vyžadováno obyvateli zajištění občanské vybavenosti v obci včetně sportovišť a na straně druhé je bráněno jejímu navržení a výstavbě na pozemcích dotčených konkrétním záměrem nebo pozemcích v těsném sousedství záměru. S ohledem na skutečnost, kdy záměr doplnění občanského vybavení a sportovišť je pro obec důležité pro její další rozvoj, je tento záměr nutno chápat jako záměr veřejný, tedy záměr významný z hlediska obce.

Co se týká navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu, zde konstatujeme, že k návrhu bylo obdrženo souhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

24

Jitka Rypáčková

Text námítky:

I. Úvod

- [1] Podatel této námitky je vlastníkem pozemků na území obce Zeleneč. Ve vztahu k podávané námitce se konkrétně jedná o pozemek parc.č. 899 v kat. území Zeleneč (dále též jen „*dotčený pozemek*“).
- [2] Podatel po seznámení s tímto návrhem tímto podáním vznáší řádně a včas níže odůvodněné

n á m i t k y

k návrhu územního plánu obce Zeleneč, a to v návaznosti na Veřejnou vyhlášku ze dne 13. 5. 2024, kterou byl doručen opakovaný návrh územního plánu obce Zeleneč a kterou byla určena lhůta pro uplatnění námitek a připomínek do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 13. 6. 2024.

II.

Stávající využití a charakter dotčeného pozemku

- [3] Jakkoliv podatel předpokládá, že při přípravě návrhu územního plánu obce Zeleneč bylo postupováno v souladu se zákonem a pořizovatel a zpracovatel – jakkoliv v dané věci k překvapení podatele obě osoby splývají, což zákonná úprava nepředpokládá – zjistili informace o stávajícím využití dotčeného pozemku, považuje za vhodné připomenout stávající stav.
- [4] Pozemek podatele je dlouhodobě využíván hospodářským způsobem, a to společně s dalšími pozemky, které jsou ve vlastnictví rodiny podatele. Tyto pozemky jsou předmětem nájemních a pachtovních smluv, a to včetně dotčeného pozemku, přičemž je reflektováno to, že jde o součást zemědělského půdního fondu. V případě dotčeného pozemku jde o BPEJ 2.19.01 (III. třída ochrany ZPF).
- [5] Návrh územního plánu obce Zeleneč toto přitom vůbec nerespektuje – viz dále.

III.

Navržená regulace obsažená v návrhu územního plánu obce Zeleneč

- [6] Dotčený pozemek je zařazen do ploch změn v krajině K5, přičemž jde o plochu s rozdílným způsobem využití „ZS – zeleň sídelní ostatní“.
- [7] Navržené opatření obecné povahy (jeho závazná část) přitom k ploše K5 uvádí:
„K5 Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových

prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.“

3.5 KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Koncepce systému sídelní zeleně respektuje stávající prvky sídelní zeleně a zahrnuje je do ploch zeleně zeleň ochranná a izolační, zeleň – parky a parkově upravené plochy, zeleň sídelní ostatní, zeleň všeobecná). Plochy zahrad pak začleňuje do ploch smíšených obytných venkovských nebo ploch bydlení

individuálních či ploch zeleně zahrady a sady. Základní obecné principy koncepce systému sídelní zeleně, a to jak při úpravách stávajících prvků, tak při tvorbě prvků nových, jsou uvedeny níže.

V katastrálním území Zeleneč jsou navrženy následující plochy změn v krajině:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
K.5	2,03	zeleň sídelní ostatní	ZS	2,03	10 Krajinné území
K.6	1,11		ZS	1,11	

K.5 Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

K.6 Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

[8] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy (str. 141 a 142) je pak k ploše změn v krajině K5 uvedeno následující:

K.5	zeleň sídelní ostatní
-----	-----------------------

Vymezení zastavitelné plochy

východní okraj sídla Zeleneč
rozloha plochy 2,03 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

IV. Námítky

[9] Podatel hned musí navázat na citované odůvodnění. Návrh opatření obecné povahy se vlastně vůbec nevyjadřuje k tomu, proč *de facto* vyvlastňuje vlastnické právo podatele a znemožňuje mu stávající využití, proč nehledá jiné řešení a pouze kopíruje koncepci systému sídelní zeleně. Odůvodnění stanovení těchto ploch změny v krajině a zásadní

omezení (až vyprázdnění) vlastnického práva podatele, včetně odůvodnění rozsahu a vymezení tak, jak byly navrženy, však jednoznačně v návrhu opatření obecné povahy absentuje.

- [10] Argumentace vytvoření „zeleného prstence kolem obce Zeleneč“ naráží již na koridor železniční trati, který je veřejně prospěšnou stavbou a jeho trasa byla převzata ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tento koridor totiž vytvoření prstence znemožňuje a jednoznačně nezaručuje. Vymezení plochy K5 je tedy nesystémové, a to i ve vazbě na koridor železniční tratě, ve vazbě na jeho hlukové zatížení apod. (viz obrázek návrhu územního plánu).



- [11] Vytvoření např. hřišť či jiných volnočasových aktivit, což plocha K5 předpokládá, je v těchto místech (na konci obce) a ve vazbě na železniční trať a její zatížení nekonceptní a zcela v rozporu s urbanistickým uspořádáním obce a jejími vazbami na předmětné pozemky.
- [12] Pouze účelové vymezení „prstence kolem obce“ bez konkrétního logického využití těchto pozemků je nedůvodné. Přínos tohoto řešení nebyl nijak prověřen, stejně tak nejsou uvažována rizika vlivu na veřejné zdraví, životní prostředí, což je jedním z úkolů územního plánování.

- [13]. Nová plocha K5 nebude mít negativní vliv na veřejné zdraví, ale bude na ni mít vliv hluková zátěž tak, že tyto plochy budou pro rekreační účely nevyužitelné. Tato úvaha však není v odůvodnění návrhu opatření obecné povahy obsažena. Na podatele to působí tak, jako kdyby vzájemně nekooperovaly osoby zpracovatele a pořizovatele, avšak to patrně souvisí s tím, nač podatel poukázal již shora – došlo ke sjednocení těchto osob, jakkoliv to platná právní úprava nepřipouští, jelikož totožnost osoby zpracovatele a pořizovatele vlastně neumožňuje, aby tyto osoby naplňovaly zákonem předpokládané role.
- [14] K možnosti využití plochy je pak vhodné odkázat na předložený návrh, který vymezuje tuto plochu jako plochu s rozdílným využitím ZS – zeleň sídelní ostatní, a je v ní stanoveno následující využití takto:

ZS ZELENĚ SÍDELNÍ OSTATNÍ

Hlavní využití

plochy zeleně sídelní ostatní

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, zahrad a sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, sportoviště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 4.1 Koncepce veřejných prostranství.

- [15] Podmínky prostorového uspořádání jsou pak dle popisu uvedeny v kapitole 4.1 koncepce veřejných prostranství, kde však tento druh veřejných prostranství absentuje – viz str. 45 a 46 návrhu opatření obecné povahy – jsou zde totiž popsány pouze:
- ulice (pěší cesty, silnice)
 - významná místa a křižení,
 - náměstí a návsi,
 - parkové plochy a travnaté plochy.
- [16] Blízké popisem jsou pouze „parkové plochy a travnaté plochy“:
- „PARKOVÉ PLOCHY A TRAVNATÉ PLOCHY*
Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.
Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parkových a travnatých ploch v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.
Při umísťování interaktivních volnočasových prvků – sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky apod., nesmí tyto prvky přebíjet přirozenost prostoru, musí být do prostoru vhodně zakomponovány.“
- [17] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy se však k popisu plochy ZS žádný detail nenachází.

V. Požadavek podatele

- [18] Podatel s ohledem
- a. na shora uvedené (tj. absolutní nesystémovost vymezení plochy veřejných prostranství K5);
 - b. na uvedené dále;
 - c. na ochranu orné půdy (ZPF), neboť dotčený pozemek je zařazen jako druh „orná půda“ se značným stupněm ochrany – kompletně 3. stupeň;
 - d. na stávající využití, tedy využití k zemědělským účelům;
- požaduje, aby dotčený pozemek – parc.č. 899 v k.ú. Zeleneč byl zařazen do plochy s rozdílným způsobem využití „AU - zemědělské všeobecné“.
- [19] V ploše „AU – zemědělské všeobecné“ (viz str. 81 návrhu) lze naplnit i „vytvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč“, jak je argumentováno v navržené ploše ZS, neboť v ploše AU je možné jako přípustné využití realizovat následující:
- dopravní a technická infrastruktura - tedy propojení kolem obce,
 - doprovodná a izolační zeleň – nic nebrání výsadbě stromů,
- jako podmíněně přípustné pak je možné využití:

- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla,
- cyklostezky a pěší stezky,
- stavby pro myslivost,
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.

[20] Výše uvedené využití plochy AU umožní vytvoření případného zeleného prstence kolem obce, aniž by bylo narušeno stávající využití pozemků pro zemědělské účely, a nijak nedojde k ohrožení ochrany zemědělského půdního fondu.

VI.

Oprávněnost požadavku podatele

[21] Podatel má pro svůj požadavek hned celou řadu argumentů:

1. Republikové priority

- [22] Na str. 108 odůvodnění návrhu opatření obecné povahy jsou popisovány republikové priority a jejich splnění v návrhu územního plánu, kdy je uvedeno, mimo jiné, následující: „*Územní plán respektuje a chrání stávající zeleň v sídle. Systém sídelní zeleně je vymezen v rámci ploch veřejných prostranství, kde je pomocí vhodné zvolených podmínek využití umožněn i její další rozvoj. Územní plán minimalizuje návrh zastavitelných ploch ve volné krajině a vytváří podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny. V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území) je dbáno na zachování prostupnosti území.*“
- [23] Návrhem plochy změn K5 však dochází k jednoznačné fragmentaci krajiny, kdy je účelově k ploše zastavitelné přiřazován jakýsi pás vytvářející veřejné prostranství a tím dochází k rozdrobení krajiny na části bez jakéhokoliv odůvodnění a vazby na okolí. Dojde pouze k odtržení části zemědělské půdy a k jejímu přímému navázání k zastavitelné ploše, ačkoliv se o zastavitelnou plochu nejedná.
- [24] Dále je v rámci splnění republikových priorit uváděno: „*Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování hodnot území. Vlastní umístování objektů a zařízení pro cestovní ruch lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a staveb pro cestovní ruch (staveb pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla apod.)*.“
- [25] Umístění těchto prvků umožňuje jak plocha ZS, tak plocha vyžadovaná vlastníkem, plocha AU.

2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

- [26] V odůvodnění vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje uvádí zpracovatel následující (str. 110 návrhu OOP): „ZÚR SK pro rozvojovou oblast OBI stanovují zásady usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které jsou Územním plánem Zeleneč respektovány, např. zásady vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy, chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst, koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti, respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území nebo chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou. ZÚR SK pro rozvojovou oblast OBI stanovují tyto úkoly pro územní plánování, které jsou v Územním plánu Zeleneč splněny, např. zpřesnění koridorů dopravní infrastruktury vymezené v ZÚR SK, prověření rozsahu zastavitelných ploch v sídlech Zeleneč a Mstětice a stanovení směru jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, na možnosti rozvoje občanského vybavení a limitů rozvoje území a ochrany krajiny a respektování požadavků na ochranu a upřesnění vymezení skladebných částí ÚSES.“
- [27] Na str. 111 a 112 pak návrh opatření obecné povahy vyhodnocuje soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje takto: „(06) Územní plán nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability a citlivě navrženými rozvojovými plochami přispívá k zachování, obnově a zkvalitnění přírodních, kulturních a s civilizačních hodnot území. Podmínky využití ploch rozdílným způsobem využití umožňují realizace cest, cyklostezek nebo cyklotras umožňující průchod krajinou. Územní plán respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny, jak je uvedeno níže. Dále vymezuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky k jeho ochraně a zajištění funkčnosti. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území) umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability. Územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro kvalitativní rozvoj sídelní struktury a stanovuje taktéž podmínky prostorové a plošné koncepce v řešeném území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.“
- [28] Návrh plochy K5 je s tímto vyhodnocením v rozporu, neboť k fragmentaci krajiny dochází, a to oddělením části orné půdy od plochy v současné době využitě k zemědělským účelům, a jednoznačně dochází k omezení „zemědělského využití krajiny“, nikoliv k rozvoji zemědělského využití, jak je ve vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje uvedeno.

- [29] Naopak, pokud by pozemek byl zařazen do plochy AU – zemědělské všeobecné, pak toto odůvodnění bude odpovídat návrhu územního plánu. Navržené zařazení pozemku do plochy ZS odůvodnění odporuje.

3. Rekreační trasy

- [30] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy jsou na str. 174 zobrazeny rekreační trasy kolem obce, a to jak stávající, tak nové – viz obrázek.

- [31] Plocha AU vyžadovaná vlastníkem pozemků vytvoření těchto rekreačních tras taktéž umožňuje, neboť jako její přípustné využití obsahuje i možnost umístění dopravní a technické infrastruktury.

Pěší a cyklo propojení Zeleneč



4. Prostupnost území

- [32] V části 8.6.2 odůvodnění návrhu opatření obecné povahy (str. 171 návrhu opatření obecné povahy) jsou popsány hlavní úvahy ve vazbě na prostupnost území takto:

„8.6.2 PROSTUPNOST KRAJINY

Pro rozvoj obce Zeleneč a celého jejího správního území je důležité zachování a postupné zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka i volně žijící organismy. Nevhodná fragmentace krajiny znamená vedle zprůchňování vazeb mezi lidmi i velké ohrožení přirozené migrace celé řady živočišných druhů. Pro zachování přirozené funkce krajiny v kulturním i přírodním smyslu je tak třeba věnovat velkou pozornost a péči právě zachování její prostupnosti.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro volně žijící organismy vymezuje územní plán Zeleneč územní systém ekologické stability. Z výše uvedených důvodů jsou obecné zásady vytváření územního systému ekologické stability i konkrétní podmínky pro využití tohoto systému formulovány tak, aby byl vytvořen předpoklad pro postupné odstraňování stávajících bariér v krajině a aby nové stavby, pokud možno, takové bariéry nevytvářely.

....
Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka územní plán Zeleneč respektuje stávající síť cest a komunikací pro dopravu a pěší propojení. Nová propojení umožňuje realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací (např. polní cesty, cyklostezky, pěší stezky) při splnění stanovených podmínek využití konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití. V těchto územích není tedy přesně specifikováno trasování nových dopravních propojení a v územním plánu je tak upřednostněna značná variabilita možností při konkrétním vymezení příslušného propojení.“

- [33] Z výše uvedeného vyplývá, že i v rámci požadovaného zařazení pozemku do plochy AU – zemědělské všeobecné je možné zajistit prostupnost územím a vytvoření komunikačního propojení, jak již bylo zmíněno výše, neboť i tato plocha realizaci dopravních staveb umožňuje.
- [34] Dále je nutné uvést, že ani v návrhu územního plánu nebyla plocha ZS uvažována jako plocha pro zajištění prostupnosti, neboť, jak je výše uvedeno, pro zajištění prostupnosti slouží územní systém ekologické stability, který však zde navržen není.

5. Nedostatečné odůvodnění souladu se zákonem č. 334/1992 Sb. ve vazbě na plochu K5

- [35] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy není uvedeno vypořádání s ustanovením § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 334/1992 Sb.), a to ve vazbě na omezené využití zemědělské půdy právě v ploše K5. Odůvodnění je uvedeno pouze na str. 201 návrhu opatření obecné povahy. Ačkoliv se jedná o plochu navazující na zastavěné území,

nelze se podrobnějšímu odůvodnění nijak vyhnout. Podatel je tedy nucen namítnout nepřezkoumatelnost návrhu opatření obecné povahy.

6. Začlenění dotčeného pozemku v honitbě

- [36] Návrh opatření obecné povahy vůbec neřeší, že dotčené území je honitbou ve smyslu zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto přitom vyplývají zásadní konsekvence – viz zmiňovaný zákon.

7. Neproporcionální a diskriminační zásah do vlastnického práva podatele

- [37] Řešení navržené ve vztahu k dotčenému pozemku dále považuje podatel za zjevně diskriminační a neproporcionální zásah do vlastnického práva podatele, které je chráněno podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Z návrhu opatření obecné povahy nevyplývá vyhodnocení přiměřenosti zásahu ze strany samosprávy, která ve své podstatě vyvlastňuje vlastnické právo podatele. V důsledku navržené regulace vlastně podatel nebude schopen využívat jakkoliv předmětný pozemek a vůbec není respektováno stávající využití. To vše bez uvedení jakýchkoliv relevantních důvodů.
- [38] Podatel též poukazuje na zjevný diskriminační charakter, neboť nerozumí tomu, proč pro účely „veřejného blaha“ nejsou využity pozemky obce namísto pozemků soukromých vlastníků. Samospráva přitom není neomezená v rámci územního plánování tak, ač přitom koncepce návrhu opatření obecné povahy z tohoto patrně vychází.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Navržený plocha K5, resp. celý navržený „zelený prstenec“ okolo obce Zeleneč není vymezována jako plocha s možností vyvlastnění nebo uplatnění předkupního práva. Pozemky zahrnuté do plochy K5 tak lze i nadále využívat pro zemědělství do doby, než po dohodě obce s majiteli pozemků dojde ke změně využití. Předmětný pozemek zahrnutý do plochy K5 nelze tedy vyvlastnit.

Co se týká bariér dopravní a technické infrastruktury, tyto nejsou na závadu realizace zeleného prstence. Jeho smyslem je vytvořit prostorový prvek určený k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů. Blízkost železniční tratě u plochy K5 a také K6 není pro jejich využití omezující. V ploše lze realizovat výsadbu zeleně nebo v případě požadavků drobný mobiliář případně dětské hřiště. Je logické, že např. dětské hřiště bude realizováno v jiném místě než v blízkosti železniční trati, a naopak do její blízkosti bude situována výsadba zeleně.

Argument o nekonceptčnosti návrhu zeleného prstence je poměrně zavádějící, neboť z grafické části územního plánu jednoznačně vyplývá jeho existence v západní a severní části obce a snaha o jeho dotvoření na jižní a východní části.

Co se týká záborů zemědělského půdního fondu, zde lze konstatovat, že k návrhu územního plánu příslušný dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko a zábory jsou řádně odůvodněny.

Co se týká poznámky o fragmentaci krajiny, návrhem plochy K5 k ní nedochází. Plocha naopak vytváří přechod zástavby do krajiny, kdy zástavba rodinných domů je od zemědělských ploch oddělena pásem zeleně.

Lze souhlasit s argumentací, že plocha AZ umožňuje realizaci pěších propojení nebo zeleně. Nicméně územní plán v případě, kdy umístění záměru je jednoznačné, navrhuje již konkrétní plochu. V případech, kde umístění záměru není dáno, je ponechána jeho realizace pouze na možnostech stanovenými v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití anebo je pro záměr vymežován koridor. V případě zeleného prstence je jeho situování jednoznačné, a to umístění mezi zástavbu a plochy zemědělské.

Co se týká poukazování na přítomnost honitby, v námitce není uvedeno, jak konkrétně pás zeleně bude mít na honitbu vliv. Jestliže podatel námítky formuloval námitku v této části značně obecně, není na místě, aby pořizovatel územního plánu za podatele námítky spekulativně domýšlel konkrétní pochybení. Takovým postupem by přestal plnit funkci pořizovatele změny územního plánu, ale přebíral by funkci advokáta podatele námítky.

Co se týká poukazování na neproporcionální a diskriminační zásah do vlastnického práva podatele, zde konstatujeme, že pás zeleně je vymežován v první řadě na pozemcích obce a teprve pokud ho nelze vymežit jinde, na pozemcích v soukromém vlastnictví. Bohužel v předmětné lokalitě v jihovýchodní části sídla obec nedisponuje pozemky, aby mohl být zelený prstenec vymezen zároveň co nejbližší k sídlu a ve směru sever – jih.

23

Hana Skalická

Text námítky:

Jako vlastník pozemků a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti upravenému návrhu územního plánu obce Zeleneč, prezentovaného na veřejném projednání dne 13. 6. 2024, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitku:

Nesouhlasím s navrženou plochou Z.12, občanské vybavení – sport, v lokalitě 9 Areálová zástavba, k. ú. Zeleneč.

Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto:

1. V místě navržené plochy Z.12 se zamýšleným vybudováním občanského vybavení - sport je nyní plocha Zeleň sídelní ostatní (ZS), která slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Zelená zóna byla realizována obcí Zeleneč za účelem snížení dopadu motorového provozu na dálnici D10 na životní prostředí, dále jako větrolam a zelená bariéra pro zadržení prachu z nedalekého pole a jako odpočinková zóna pro občany Zelenče. Zamýšlená zástavba charakteru občanského vybavení – sport tento účel významným způsobem naruší a následnou případnou výstavbou zhorší dopad na životní prostředí bez ohledu na obyvatele bydlící bezprostředně vedle tohoto území.
2. Jelikož není nikde uvedeno konkrétní využití navržené plochy Z.12, občanské vybavení – sport, v lokalitě 9 Areálová zástavba, které může znamenat využití pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou např. sportovní stadiony, hřiště, haly, tělocvičny, plavecké bazény a areály, rehabilitační zařízení a dále tyto plochy mohou zahrnovat i zařízení maloobchodní, veřejného stravování a ubytování s přímou vazbou na hlavní náplň území a dále nezbytné související dopravní a technické infrastruktury, mám oprávněnou obavu, že dojde ke snížení kvality a pohody bydlení v mé nemovitosti a při užívání zahrady a dále ke snížení hodnoty mé nemovitosti oproti využití plochy stávajícím způsobem.

Požaduji z upraveného návrhu Územního plánu obce Zeleneč, prezentovaného na veřejném projednání dne 13. 6. 2024, vyjmout plochu Z.12, občanské vybavení – sport, v lokalitě 9 Areálová zástavba a ponechat ji původní využití v souladu s dokumentací návrhu Územního plánu obce Zeleneč z prosince 2022, a to plocha PZ.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nevázanosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak

umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Co se týká postupu projednání návrhu územního plánu, toto je v souladu s příslušnými právními předpisy. Po vymezení plochy Z.12 v návrhu územního plánu se o mimo jiné o tomto konalo opakované veřejné projednání a byla dána veřejnosti možnost se k návrhu vymezení plochy Z.12 vyjádřit, resp. uplatnit své námítky a připomínky.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště.

Co se týká vlastního řešení, detail řešení způsobu osvětlení, protihlukových opatření, způsoby dopravy apod. bude předmětem až navazujících řízení. Územní plán je pouze koncepčním nástrojem vymezující plochy, a nikoliv konkrétní záměry s detailním řešením.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

24

Radek Skalický

Text námítky:

Jako vlastník pozemků a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti upravenému návrhu územního plánu obce Zeleneč, prezentovaného na veřejném projednání dne 13. 6. 2024, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitku:

Nesouhlasím s navrženou plochou Z.12, občanské vybavení – sport, v lokalitě 9 Areálová zástavba, k. ú. Zeleneč.

Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto:

1. V místě navržené plochy Z.12 se zamýšleným vybudováním občanského vybavení - sport je nyní plocha Zeleň sídelní ostatní (ZS), která slouží ke zlepšení životního prostředí a podmínek pro zdravé bydlení. Zelená zóna byla realizována obcí Zeleneč za účelem snížení dopadu motorového provozu na dálnici D10 na životní prostředí, dále jako větrolam a zelená bariéra pro zadržení prachu z nedalekého pole a jako odpočinková zóna pro občany Zelenče. Zamýšlená zástavba charakteru občanského vybavení – sport tento účel významným způsobem naruší a následnou případnou výstavbou zhorší dopad na životní prostředí bez ohledu na obyvatele bydlící bezprostředně vedle tohoto území.
2. Jelikož není nikde uvedeno konkrétní využití navržené plochy Z.12, občanské vybavení – sport, v lokalitě 9 Areálová zástavba, které může znamenat využití pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou např. sportovní stadiony, hřiště, haly, tělocvičny, plavecké bazény a areály, rehabilitační zařízení a dále tyto plochy mohou zahrnovat i zařízení maloobchodní, veřejného stravování a ubytování s přímou vazbou na hlavní náplň území a dále nezbytné související dopravní a technické infrastruktury, mám oprávněnou obavu, že dojde ke snížení kvality a pohody bydlení v mé nemovitosti a při užívání zahrady a dále ke snížení hodnoty mé nemovitosti oproti využití plochy stávajícím způsobem.

Požaduji z upraveného návrhu Územního plánu obce Zeleneč, prezentovaného na veřejném projednání dne 13. 6. 2024, vyjmout plochu Z.12, občanské vybavení – sport, v lokalitě 9 Areálová zástavba a ponechat ji původní využití v souladu s dokumentací návrhu Územního plánu obce Zeleneč z prosince 2022, a to plocha PZ.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.12, její tvar byl upraven tak, aby mezi stávající zástavbou a navrhovanou plochou pro sport zůstal zachován pás zeleně, který by měl od případných negativních vlivů stávající zástavbu ochránit. Taktéž v nevázanosti na plochu Z.12 je po její západní a severní straně umožněno pokračování interakčního prvku IP 55. Navržená plocha Z.12 tak jednak

umožňuje rozšíření stávajících sportovních aktivit a zároveň zachovává stávající zeleň a ve spojení s interakčním prvkem umožňuje její další rozšíření.

Pouhé vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportu se nemůže z povahy věci dostat do rozporu s imisními limity znečištění ovzduší, nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Co se týká postupu projednání návrhu územního plánu, toto je v souladu s příslušnými právními předpisy. Po vymezení plochy Z.12 v návrhu územního plánu se o mimo jiné o tomto konalo opakované veřejné projednání a byla dána veřejnosti možnost se k návrhu vymezení plochy Z.12 vyjádřit, resp. uplatnit své námítky a připomínky.

Plocha Z.12 je koncipována jako rozšíření stávajících sportovišť a bude tak využívat stávající infrastrukturu a zázemí stávajícího sportoviště.

Co se týká vlastního řešení, detail řešení způsobu osvětlení, protihlukových opatření, způsoby dopravy apod. bude předmětem až navazujících řízení. Územní plán je pouze koncepčním nástrojem vymezující plochy, a nikoliv konkrétní záměry s detailním řešením.

Závěrem lze doplnit, že ze studie „Plán rozvoje sportu pro obec Zeleneč“ zpracované v roce 2023 vyplynula jako slabá stránka nedostatečná kapacita sportovišť. Studie navrhuje v rámci cílů i budování nové sportovní infrastruktury.

25

Jaroslav Šťastný

Text námítky:

Námítky proti návrhu územního plánu obce Zeleleč prezentované dne 13.6.2024 na opakovaném veřejném projednávání.

Jsem vlastníkem pozemku s parc.číslem 931 v katastrálním území obce Zeleneč. Zmíněný pozemek používám v současné době jakožto ornou půdu/louku.

Jako vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením §52 odst.2 a 3 zákona č.183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu územního plánu obce Zeleneč v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:

Z upraveného územního plánu na webové stránce <https://www.zelenec.cz> [HYPERLINK "https://www.zelenec.cz/urad-1/uzemni-planovani/"](https://www.zelenec.cz/urad-1/uzemni-planovani/) je zřejmé, že výše uvedený pozemek je nyní nově veden jako plocha AU, tedy zemědělská všeobecná (v původním návrhu územním plánu, kde jsem byl osobně na veřejné prezentaci byl zařazen do výstavby).

Vzhledem k tomu, že naším záměrem je využít část uvedeného pozemku na výstavbu 2 samostatně stojících rodinných domů – viz přiložený náčrtek, trvám na tom, aby byla část pozemku v ploše 2900m² zařazena jako BI – plochy bydlení individuální nebo jako SV – plochy smíšené obytné venkovské, abychom mohli náš záměr zrealizovat.

Přílohy:



Rozhodnutí o námítkce:

Námítkce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na rozsah navržených zastavitelných ploch pro výstavbu, a to jak v obci Zeleneč, tak v části Mstětice, není vhodné vymezovat další nové plochy pro realizaci výstavby rodinných domů. S ohledem na stanovisko dotčených orgánů bude k jejich rozšiřování přistoupeno až po realizaci výstavby části zastavitelných ploch, které jsou vymezovány dlouhodobě, je zájem na jejich výstavbě a probíhají v nich již řízení nebo jsou zpracovány studie.

Lze doplnit, že s ohledem na aktualizované vymezení zastavěného území je část pozemku zahrnuta do ploch určených pro bydlení.

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k razantnímu zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti verzi z předchozího veřejného projednání požadují zpracovat nebo splnit níže uvedené požadavky a námítky:

- 1) Namítám, že nebylo do územního plánu zapracováno a požaduji do něj zapracovat požadavek na vypracování, schválení a zapsání územní studie na celou plochu Z.2.
- 2) Požaduji posoudit rozšíření plochy Z.2 podle zákona č. 100/2001 (EIA) v aktuálním znění, vzhledem k tomu, že plocha Z.2 má plochu více jak 5 hektarů.
- 3) Namítám, že nebylo do územního plánu zapracováno a požaduji do něj zapracovat návrh dopravní obslužnost území definované plochou Z.2 z komunikace č. 10162 – silnice III. třídy
- 4) Dále namítám, že do současného návrhu územního plánu nebyly zapracovány námítky a požadavky z předchozího veřejného projednání, konkrétně:
 - Požadavek na rozšíření plochy ZS (v minulém návrhu PZ) přilehlé k ploše SV, v které se nachází nemovitosti v mém vlastnictví, na šířku 20m na úkor plochy Z.2.
 - Nově požadavek na umístění zeleného pásu v ploše Z.2 v šíři min 20 m (nebo zemního valu) k přilehlé ploše ZS resp. SV, ve které se nachází nemovitosti v mém vlastnictví.
 - Požadavek na definování výškového regulativu plochy Z.2 na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.

■ Požadavek na zapracování regulativu dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III. třídy č.10162 Zeleneč – Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Razantní zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti předchozímu návrhu územního plánu, který byl veřejně projednáván koncem roku 2022, bude mít zásadní vliv na stávající přilehlou zástavbu a bude ovlivňovat kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zeleneče, a to zejména:

- 1) Omezením soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV.
- 2a) Nárůstem dopravy související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 2b) Nárůstem dopravy v klidu související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 3) Nárůstem hlukové zátěže související s možností umísťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 4) Nárůstem světelných emisí je z případného venkovního osvětlení staveb a ploch v území s funkčním využitím OV.

Výše uvedené je možné regulovat pouze zapracováním námitek uvedených v odstavci „Text námítky“, jinak územní plán pozbývá smyslu pro ochranu stávajících obyvatel obce Zeleneče. Vzhledem k tomu, že se také změnila textová část návrhu územního plánu, včetně definic funkčního využití jednotlivých ploch směrem spíše k univerzálním definicím nelze bez zapracování regulativů a ostatních požadavků tento návrh územního plánu akceptovat.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se částečně vyhovuje, a to v části zmenšení plochy a vymezení pásu zeleně.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.2, její rozsah byl po dohodě s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu zmenšen. V případě požadavku na vypracování územní studie tento považujeme za nadbytečný, a to s ohledem na specifické využití plochy pro občanské vybavení, která by měla být realizována ve veřejném zájmu pro potřeby obce.

Co se týká požadavku na posouzení plochy v rámci hodnocení EIA, zde upozorňujeme, že koncepce, tedy i územní plány, podléhají hodnocení SEA a nikoliv EIA. Co se týká požadavku na hodnocení SEA, tento nebyl k územnímu plánu ze strany příslušného orgánu uplatněn.

Co se týká dopravní obsluhy, tato s ohledem na návaznost plochy Z.2 na stávající komunikaci III. třídy by měla být řešena z této komunikace. Ostatně i v odůvodnění vymezení plochy Z.2 je uvedeno toto dopravní napojení plochy. Dopravním řešením by tak v žádném případě neměla být dotčena stávající zástavby bydlení západně od plochy Z.2. Samotné trasování budoucích komunikací v ploše Z.2 není územním plánem řešeno a je ponecháno na navazující řízení.

Mezi plochou Z.2 a stávající zástavbu je v územním plánu vymezena plocha zeleně, a to z důvodu oddělení zástavby bydlení od zástavby občanské vybavenosti. Tento zelený pás je dostatečně široký, aby v něm bylo možné realizovat výsadbu zeleně nebo v případě potřeby protihluková opatření. Lze doplnit, že pouhé vymezení zastavitelné plochy pro realizaci občanské vybavenosti nemůže z povahy věci dostat do rozporu s nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Územním plán s ohledem na charakter plochy Z.2 a to polyfunkční využití občanského vybavení pro potřeby obce, nenavrhuje konkrétní omezení výškové nebo konkrétní koeficient zastoupení zeleně. Je předpoklad, že obec bude respektovat charakter stávající zástavby a nebude navrhovat negativní dominantu. Územní plán tak ve vztahu k ploše Z.2 požaduje pouze obecné požadavky ve vztahu k charakteru zástavby.

27

Ing. Michael Bartoš

Text námítky:

Text námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Vzhledem k razantnímu zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti verzi z předchozího veřejného projednání požadují zapracovat nebo splnit níže uvedené požadavky a námítky:

- 1) Namítám, že nebylo do územního plánu zapracováno a požaduji do něj zapracovat požadavek na vypracování, schválení a zapsání územní studie na celou plochu Z.2.
- 2) Požaduji posoudit rozšíření plochy Z.2 podle zákona č. 100/2001 (EIA) v aktuálním znění, vzhledem k tomu, že plocha Z.2 má plochu více jak 5 hektarů.
- 3) Namítám, že nebylo do územního plánu zapracováno a požaduji do něj zapracovat návrh dopravní obslužnost území definované plochou Z.2 z komunikace č. 10162 – silnice III. třídy
- 4) Dále namítám, že do současného návrhu územního plánu nebyly zapracovány námítky a požadavky z předchozího veřejného projednání, konkrétně:
 - Požadavek na umístění zeleného pásu v ploše Z.2 v šíři min 20 m (nebo zemního valu) k přilehlé ploše ZS resp. SV, ve které se nachází nemovitosti v mém vlastnictví.
 - Požadavek na definování výškové regulativu plochy Z.2 na maximálně dvě nadzemní podlaží a výšku hřebene nebo atiky střechy maximálně 7,0m nad stávající terén.
 - Požadavek na zapracování regulativu dopravní napojení pouze na stávající komunikaci III. třídy č.10162 Zeleneč – Mstětice a to v místě křižovatky s ulicí Karla Čapka.

Odůvodnění (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Razantní zvětšení plochy Z.2 (OV) oproti předchozímu návrhu územního plánu, který byl veřejně projednáván koncem roku 2022, bude mít zásadní vliv na stávající přílehlou zástavbu a bude ovlivňovat kvalitu bydlení v rodinných domech v této části Zelenče, a to zejména:

- 1) Omezením soukromí za předpokladu umístění výškových staveb v území s funkčním využitím OV.
- 2a) Nárůstem dopravy související s možností umisťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 2b) Nárůstem dopravy v klidu související s možností umisťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 3) Nárůstem hlukové zátěže související s možností umisťovat stavby v území s funkčním využitím OV.
- 4) Nárůstem světelných emisí z případného venkovního osvětlení staveb a ploch v území s funkčním využitím OV.

Výše uvedené je možné regulovat pouze zapracováním námitek uvedených v odstavci „Text námítky“, jinak územní plán pozbývá smyslu pro ochranu stávajících obyvatel obce Zelenče. Vzhledem k tomu, že se také změnila textová část návrhu územního plánu, včetně definic funkčního využití jednotlivých ploch směrem spíše k univerzálním definicím nelze bez zapracování regulativů a ostatních požadavků tento návrh územního plánu akceptovat.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se částečně vyhovuje, a to v části zmenšení plochy a vymezení pásu zeleně.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká vymezení zastavitelné plochy Z.2, její rozsah byl po dohodě s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu zmenšen. V případě požadavku na vypracování územní studie tento považujeme za nadbytečný, a to s ohledem na specifické využití plochy pro občanské vybavení, která by měla být realizována ve veřejném zájmu pro potřeby obce.

Co se týká požadavku na posouzení plochy v rámci hodnocení EIA, zde upozorňujeme, že koncepce, tedy i územní plány, podléhají hodnocení SEA a nikoliv EIA. Co se týká požadavku na hodnocení SEA, tento nebyl k územnímu plánu ze strany příslušného orgánu uplatněn.

Co se týká dopravní obsluhy, tato s ohledem na návaznost plochy Z.2 na stávající komunikaci III. třídy by měla být řešena z této komunikace. Ostatně i v odůvodnění vymezení plochy Z.2 je uvedeno toto dopravní napojení plochy. Dopravním řešením by tak v žádném případě neměla být dotčena stávající zástavby bydlení západně od plochy Z.2. Samotné trasování budoucích komunikací v ploše Z.2 není územním plánem řešeno a je ponecháno na navazující řízení.

Mezi plochou Z.2 a stávající zástavbu je v územním plánu vymezena plocha zeleně, a to z důvodu oddělení zástavby bydlení od zástavby občanské vybavenosti. Tento zelený pás je dostatečně široký, aby v něm bylo možné realizovat výsadbu zeleně nebo v případě potřeby protihluková opatření. Lze doplnit, že pouhé vymezení zastavitelné plochy pro realizaci občanské vybavenosti nemůže z povahy věci dostat do rozporu s nejvyššími přípustnými hodnotami hluku či jinými hygienickými limity. Narozdíl např. od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci konkrétního záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu hluku apod. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Územním plán s ohledem na charakter plochy Z.2 a to polyfunkční využití občanského vybavení pro potřeby obce, nenavrhuje konkrétní omezení výškové nebo konkrétní koeficient zastoupení zeleně. Je předpoklad, že obec bude respektovat charakter stávající zástavby a nebude navrhovat negativní dominantu. Územní plán tak ve vztahu k ploše Z.2 požaduje pouze obecné požadavky ve vztahu k charakteru zástavby.

28

Liman Anthony

Text námítky:

Já, Liman Anthony, bytem 2060 Comox Street, 502 Vancouver BC V6G 1R8, Kanada, jsem vlastníkem pozemku parc.č. 863/1 v k.ú. Zeleneč a tímto podávám námítku k návrhu ÚP Zeleneč.

Namítám, že v opakovaném veřejném projednání upraveného návrhu územního plánu obce byla vypuštěna plocha BI (individuální bydlení) pro zástavbu na pozemku p.č. 863/1 v k.ú. Zeleneč, která měla být přiřčena a přiléhala k developerskému projektu Nový Zeleneč-Mstětice.

Požaduji, aby můj pozemek byl zpět navrácen do ploch BI, jak tomu bylo v předchozím návrhu projednání v prosinci 2022.

Můj požadavek odůvodňuji:

Při odprodeji pozemku p.č. 863/2 v k.ú. Zeleneč za účelem výstavby komunikace, která je povolena a staví se, byla mezi mnou a developerem uzavřena smlouva o zasíťování těchto pozemků.

Původní redukce ploch „výroby a skladování“ (plochy ve změně č. 5 ÚP), byla podmíněna právě kompenzací této plochy a to plochou pro individuální bydlení BI.

Tímto se cítím být podveden a krácen na svých právech a majetku.

Upozorňuji, že neakceptací této mé námítky se budu svých práv domáhat soudně vůči obci a budu požadovat náhrady a to včetně kompenzací v rozdílu tržních cen, a to v celém rozsahu pozemku p.č. 863/1 v k.ú. Zeleneč tak, jak je využitelný dle současně platného ÚP.

Pro komunikaci používejte: anthonyliman21@gmail.com

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Předmětný pozemek nebude navrácen do ploch zastavitelných, neboť studie řešící celkové výstavbu v části Mstětice s tímto pozemkem v rámci budoucí zástavby nepočítala, resp. předmětný pozemek nenavrhovala pro zástavbu. Navazující změna územního plánu na základě této studie urbanisticky i architektonicky dořešila budoucí podobu sídla Mstětice, včetně etapizace zástavby. Změna územního plánu předmětný pozemek neřešila a ponechala ho k původnímu využití dle Územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice. Jednalo se o využití „průmyslovou pro obchod, výrobu, spedici, přepravu, skladování doplněnou o občanskou vybavenost sestávající se zejména z kanceláří a správních budov, obchodních zařízení, ubytování, vzdělání, výzkumu“. S ohledem na skutečnost, kdy na předmětném pozemku nebyla dosud realizována výstavba, nebyli činěny konkrétní kroky pro její realizaci, majitel pozemku obec neinformoval o žádném záměru, který by na pozemku měl být realizován, obec přistoupila k jeho zařazení do ploch zemědělských. Ostatně tato činnost na pozemcích dosud probíhá.

29

Vladimír Rypáček

Text námítky:

I. Úvod

- [1] Podatel této námitky je vlastníkem pozemků na území obce Zeleneč. Ve vztahu k podávané námitce se konkrétně jedná o pozemek parc.č. 888 v kat. území Zeleneč (dále též jen „*dotčený pozemek*“).
- [2] Podatel po seznámení s tímto návrhem tímto podáním vznáší řádně a včas níže odůvodněné

n á m i t k y

k návrhu územního plánu obce Zeleneč, a to v návaznosti na Veřejnou vyhlášku ze dne 13. 5. 2024, kterou byl doručen opakovaný návrh územního plánu obce Zeleneč a kterou byla určena lhůta pro uplatnění námitek a připomínek do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 13. 6. 2024.

II. Stávající využití a charakter dotčeného pozemku

- [3] Jakkoliv podatel předpokládá, že při přípravě návrhu územního plánu obce Zeleneč bylo postupováno v souladu se zákonem a pořizovatel a zpracovatel – jakkoliv v dané věci k překvapení podatele obě osoby splývají, což zákonná úprava nepředpokládá – zjistili informace o stávajícím využití dotčeného pozemku, považuje za vhodné připomenout stávající stav.
- [4] Pozemek podatele je dlouhodobě využíván hospodářským způsobem, a to společně s dalšími pozemky, které jsou ve vlastnictví rodiny podatele. Tyto pozemky jsou předmětem nájemních a pachtovních smluv, a to včetně dotčeného pozemku, přičemž je reflektováno to, že jde o součást zemědělského půdního fondu. V případě dotčeného pozemku jde o BPEJ 2.26.04 (IV. třída ochrany ZPF), 2.19.01 (III. třída ochrany ZPF) a 2.02.00 (I. třída ochrany ZPF).
- [5] Návrh územního plánu obce Zeleneč toto přitom vůbec nerespektuje – viz dále.

III. Navržená regulace obsažená v návrhu územního plánu obce Zeleneč

- [6] Dotčený pozemek je zařazen do ploch změn v krajině K6, přičemž jde o plochu s rozdílným způsobem využití „ZS – zeleň sídelní ostatní“.
- [7] Navržené opatření obecné povahy (jeho závazná část) přitom k ploše K6 uvádí:
„K6 Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových

prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.“

3.5 KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Koncepce systému sídelní zeleně respektuje stávající prvky sídelní zeleně a zahrnuje je do ploch zeleně zeleň ochranná a izolační, zeleň – parky a parkově upravené plochy, zeleň sídlení ostatní, zeleň všeobecná). Plochy zahrad pak začleňuje do ploch smíšených obytných venkovských nebo ploch bydlení

individuálních či ploch zeleně zahrady a sady. Základní obecné principy koncepce systému sídelní zeleně a to jak při úpravách stávajících prvků, tak při tvorbě prvků nových, jsou uvedeny níže.

V katastrálním území **Zeleneč** jsou navrženy následující plochy změn v krajině:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
K.5	2,03	zeleň sídelní ostatní	ZS	2,03	10 Krajinné územ
K.6	1,11		ZS	1,11	

K.5 Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

K.6 Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

- [8] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy (str. 142) je pak k ploše změn v krajině K6 uvedeno následující:

K.6	zeleň sídelní ostatní
------------	------------------------------

Vymezení zastavitelné plochy

východní okraj sídla Zeleneč
rozloha plochy 1,11 ha

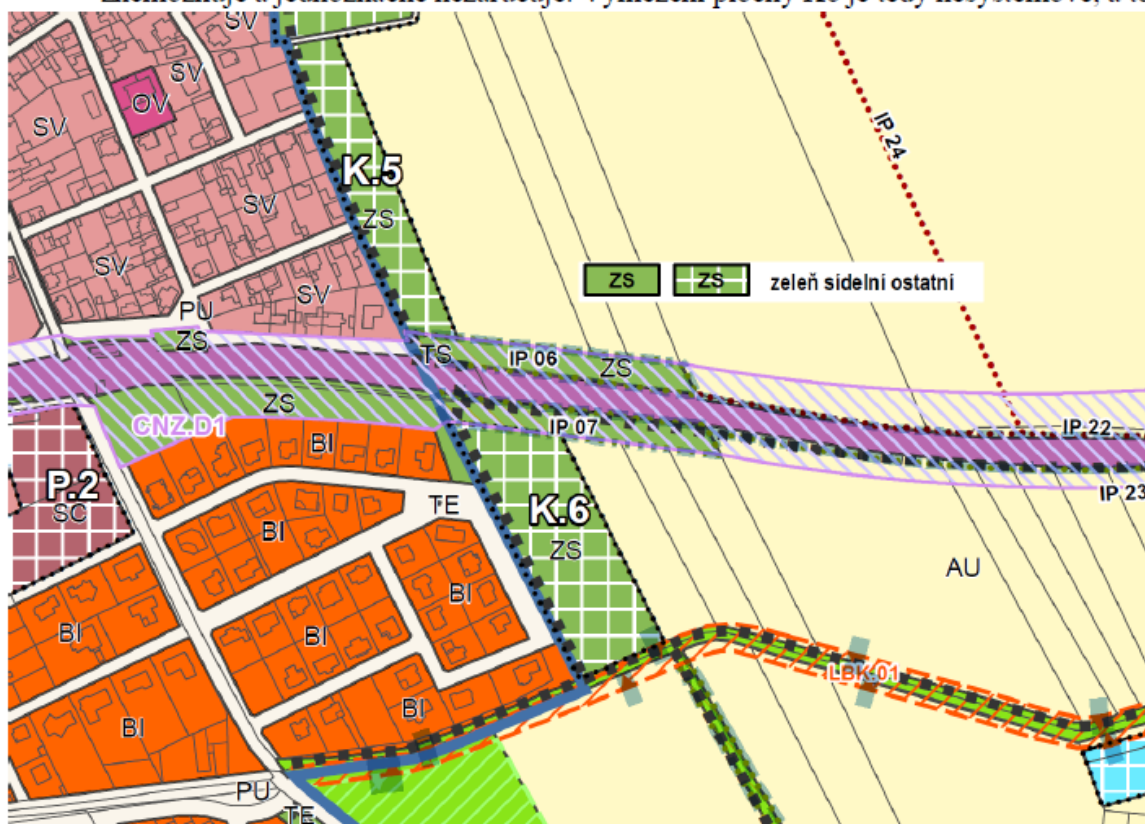
Hlavní cíle řešení

Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

IV. Námítky

- [9] Podatel hned musí navázat na citované odůvodnění. Návrh opatření obecné povahy se vlastně vůbec nevyjadřuje k tomu, proč *de facto* vyvlastňuje vlastnické právo podatele a znemožňuje mu stávající využití, proč nehledá jiné řešení a pouze kopíruje koncepci systému sídelní zeleně. Odůvodnění stanovení těchto ploch změny v krajině a zásadní omezení (až vyprázdnění) vlastnického práva podatele, včetně odůvodnění rozsahu a vymezení tak, jak byly navrženy, však jednoznačně v návrhu opatření obecné povahy absentuje.

- [10] Argumentace vytvoření „zeleného prstence kolem obce Zeleneč“ naráží již na koridor železniční trati, který je veřejně prospěšnou stavbou a jeho trasa byla převzata ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tento koridor totiž vytvoření prstence znemožňuje a jednoznačně nezaručuje. Vymezení plochy K6 je tedy nesystémové, a to



i ve vazbě na koridor železniční tratě, ve vazbě na jeho hlukové zatížení apod. (viz obrázek návrhu územního plánu).

- [11] Vytvoření např. hřišť či jiných volnočasových aktivit, což plocha K6 předpokládá, je v těchto místech (na konci obce) a ve vazbě na železniční trať a její zatížení nekonceptní a zcela v rozporu s urbanistickým uspořádáním obce a jejími vazbami na předmětné pozemky.
- [12] Pouze účelové vymezení „prstence kolem obce“ bez konkrétního logického využití těchto pozemků je nedůvodné. Přínos tohoto řešení nebyl nijak prověřen, stejně tak nejsou uvažována rizika vlivu na veřejné zdraví, životní prostředí, což je jedním z úkolů územního plánování.
- [13] Nová plocha K6 nebude mít negativní vliv na veřejné zdraví, ale bude na ni mít vliv hluková zátěž tak, že tyto plochy budou pro rekreační účely nevyužitelné. Tato úvaha však není v odůvodnění návrhu opatření obecné povahy obsažena. Na podatele to působí tak, jako kdyby vzájemně nekooperovaly osoby zpracovatele a pořizovatele, avšak to patrně souvisí s tím, nač podatel poukázal již shora – došlo ke sjednocení

těchto osob, jakkoliv to platná právní úprava nepřipouští, jelikož totožnost osoby zpracovatele a pořizovatele vlastně neumožňuje, aby tyto osoby naplňovaly zákonem předpokládané role.

- [14] K možnosti využití plochy je pak vhodné odkázat na předložený návrh, který vymezuje tuto plochu jako plochu s rozdílným využitím ZS – zeleň sídelní ostatní, a je v ní stanoveno následující využití takto:

ZS ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ

Hlavní využití

plochy zeleně sídelní ostatní

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, zahrad a sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, sportoviště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 4.1 Koncepce veřejných prostranství.

- [15] Podmínky prostorového uspořádání jsou pak dle popisu uvedeny v kapitole 4.1 koncepce veřejných prostranství, kde však tento druh veřejných prostranství absentuje – viz str. 45 a 46 návrhu opatření obecné povahy – jsou zde totiž popsány pouze:
- ulice (pěší cesty, silnice)

- významná místa a křižení,
- náměstí a návsi,
- parkové plochy a travnaté plochy.

[16] Blízké popisem jsou pouze „parkové plochy a travnaté plochy“:

„PARKOVÉ PLOCHY A TRAVNATÉ PLOCHY

Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.

Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parkových a travnatých ploch v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.

Při umisťování interaktivních volnočasových prvků — sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky apod., nesmí tyto prvky přebíjet přirozenost prostoru, musí být do prostoru vhodně zakomponovány.“

[17] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy se však k popisu plochy ZS žádný detail nenachází.

V.

Požadavek podatele

[18] Podatel s ohledem

- a. na shora uvedené (tj. absolutní nesystémovost vymezení plochy veřejných prostranství K6);
- b. na uvedené dále;
- c. na ochranu orné půdy (ZPF), neboť dotčený pozemek je zařazen jako druh „orná půda“ se značným stupněm ochrany, částečně dokonce 1. stupně;
- d. na stávající využití, tedy využití k zemědělským účelům;

požaduje, aby dotčený pozemek – parc.č. 888 v k.ú. Zeleneč byl zařazen do plochy s rozdílným způsobem využití „AU - zemědělské všeobecné“.

[19] V ploše „AU - zemědělské všeobecné“ (viz str. 81 návrhu) lze naplnit i „vytvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč“, jak je argumentováno v navržené ploše ZS, neboť v ploše AU je možné jako přípustné využití realizovat následující:

- dopravní a technická infrastruktura - tedy propojení kolem obce,
- doprovodná a izolační zeleň – nic nebrání výsadbě stromů,

jako podmíněně přípustné pak je možné využití:

- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla,
- cyklostezky a pěší stezky,

- stavby pro myslivost,
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.

[20] Výše uvedené využití plochy AU umožní vytvoření případného zeleného prstence kolem obce, aniž by bylo narušeno stávající využití pozemků pro zemědělské účely, a nijak nedojde k ohrožení ochrany zemědělského půdního fondu.

VI.

Oprávněnost požadavku podatele

[21] Podatel má pro svůj požadavek hned celou řadu argumentů:

1. Republikové priority

[22] Na str. 108 odůvodnění návrhu opatření obecné povahy jsou popisovány republikové priority a jejich splnění v návrhu územního plánu, kdy je uvedeno, mimo jiné, následující: *„Územní plán respektuje a chrání stávající zeleň v sídle. Systém sídelní zeleně je vymezen v rámci ploch veřejných prostranství, kde je pomocí vhodné zvolených podmínek využití umožněn i její další rozvoj. Územní plán minimalizuje návrh zastavitelných ploch ve volné krajině a vytváří podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny. V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území) je dbáno na zachování prostupnosti území.“*

[23] Návrhem plochy změn K6 však dochází k jednoznačné fragmentaci krajiny, kdy je účelově k ploše zastavitelné přiřazován jakýsi pás vytvářející veřejné prostranství a tím dochází k rozdrobení krajiny na části bez jakéhokoliv odůvodnění a vazby na okolí. Dojde pouze k odtržení části zemědělské půdy a k jejímu přímému navázání k zastavitelné ploše, ačkoliv se o zastavitelnou plochu nejedná.

[24] Dále je v rámci splnění republikových priorit uváděno: *„Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování hodnot území. Vlastní umístování objektů a zařízení pro cestovní ruch lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a staveb pro cestovní ruch (staveb pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla apod.).“*

[25] Umístění těchto prvků umožňuje jak plocha ZS, tak plocha vyžadovaná vlastníkem, plocha AU.

2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

- [26] V odůvodnění vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje uvádí zpracovatel následující (str. 110 návrhu OOP): „ZÚR SK pro rozvojovou oblast OBI stanovují zásady usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které jsou Územním plánem Zeleneč respektovány, např. zásady vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy, chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst, koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti, respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území nebo chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou. ZÚR SK pro rozvojovou oblast OBI stanovují tyto úkoly pro územní plánování, které jsou v Územním plánu Zeleneč splněny, např. zpřesnění koridorů dopravní infrastruktury vymezené v ZÚR SK, prověření rozsahu zastavitelných ploch v sídlech Zeleneč a Mstětice a stanovení směru jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, na možnosti rozvoje občanského vybavení a limitů rozvoje území a ochrany krajiny a respektování požadavků na ochranu a upřesnění vymezení skladebných částí ÚSES.“
- [27] Na str. 111 a 112 pak návrh opatření obecné povahy vyhodnocuje soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje takto: „(06) Územní plán nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability a citlivě navrženými rozvojovými plochami přispívá k zachování, obnově a zkvalitnění přírodních, kulturních a s civilizačních hodnot území. Podmínky využití ploch rozdílným způsobem využití umožňují realizace cest, cyklostezek nebo cyklotras umožňující průchod krajinou. Územní plán respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny, jak je uvedeno níže. Dále vymezuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky k jeho ochraně a zajištění funkčnosti. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území) umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability. Územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro kvalitativní rozvoj sídelní struktury a stanovuje taktéž podmínky prostorové a plošné koncepce v řešeném území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.“
- [28] Návrh plochy K6 je s tímto vyhodnocením v rozporu, neboť k fragmentaci krajiny dochází, a to oddělením části orné půdy od plochy v současné době využitá k zemědělským účelům, a jednoznačně dochází k omezení „zemědělského využití krajiny“, nikoliv k rozvoji zemědělského využití, jak je ve vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje uvedeno.

[29] Naopak, pokud by pozemek byl zařazen do plochy AU – zemědělské všeobecné, pak toto odůvodnění bude odpovídat návrhu územního plánu. Navržené zařazení pozemku do plochy ZS odůvodnění odporuje.

3. Rekreační trasy

[30] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy jsou na str. 174 zobrazeny rekreační trasy kolem obce, a to jak stávající, tak nové – viz obrázek.

[31] Plocha AU vyžadovaná vlastníkem pozemků vytvoření těchto rekreačních tras taktéž umožňuje, neboť jako její přípustné využití obsahuje i možnost umístění dopravní a technické infrastruktury.

176 | | odůvodnění

Rekreační trasy ve správním území obce Zeleneč

Pěší a cyklo propojení Zeleneč

— stávající propojení
— navrhované propojení



4. Prostupnost území

- [32] V části 8.6.2 odůvodnění návrhu opatření obecné povahy (str. 171 návrhu opatření obecné povahy) jsou popsány hlavní úvahy ve vazbě na prostupnost území takto:

„8.6.2 PROSTUPNOST KRAJINY

Pro rozvoj obce Zeleneč a celého jejího správního území je důležité zachování a postupné zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka i volně žijící organismy. Nevhodná fragmentace krajiny znamená vedle zprůtrhání vazeb mezi lidmi i velké ohrožení přirozené migrace celé řady živočišných druhů. Pro zachování přirozené funkce krajiny v kulturním i přírodním smyslu je tak třeba věnovat velkou pozornost a péči právě zachování její prostupnosti.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro volně žijící organismy vymezuje územní plán Zeleneč územní systém ekologické stability. Z výše uvedených důvodů jsou obecné zásady vytváření územního systému ekologické stability i konkrétní podmínky pro využití tohoto systému formulovány tak, aby byl vytvořen předpoklad pro postupné odstraňování stávajících bariér v krajině a aby nové stavby, pokud možno, takové bariéry nevytvářely.

....

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka územní plán Zeleneč respektuje stávající síť cest a komunikací pro dopravu a pěší propojení. Nová propojení umožňuje realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací (např. polní cesty, cyklostezky, pěší stezky) při splnění stanovených podmínek využití konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití. V těchto územích není tedy přesně specifikováno trasování nových dopravních propojení a v územním plánu je tak upřednostněna značná variabilita možností při konkrétním vymezení příslušného propojení.“

- [33] Z výše uvedeného vyplývá, že i v rámci požadovaného zařazení pozemku do plochy AU – zemědělské všeobecné je možné zajistit prostupnost územím a vytvoření komunikačního propojení, jak již bylo zmíněno výše, neboť i tato plocha realizaci dopravních staveb umožňuje.
- [34] Dále je nutné uvést, že ani v návrhu územního plánu nebyla plocha ZS uvažována jako plocha pro zajištění prostupnosti, neboť, jak je výše uvedeno, pro zajištění prostupnosti slouží územní systém ekologické stability, který však zde navržen není.

5. Nedostatečné odůvodnění souladu se zákonem č. 334/1992 Sb. ve vazbě na plochu K6

- [35] V odůvodnění návrhu opatření obecné povahy není uvedeno vypořádání s ustanovením § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 334/1992 Sb.), a to ve vazbě na omezené využití zemědělské půdy právě v ploše K6. Odůvodnění je uvedeno pouze na str. 201 návrhu opatření obecné povahy. Ačkoliv se jedná o plochu navazující na zastavěné území,

nelze se podrobnějšímu odůvodnění nijak vyhnout. Podatel je tedy nucen namítnout nepřezkoumatelnost návrhu opatření obecné povahy.

6. Začlenění dotčeného pozemku v honitbě

- [36] Návrh opatření obecné povahy vůbec neřeší, že dotčené území je honitbou ve smyslu zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto přitom vyplývají zásadní konsekvence – viz zmiňovaný zákon.

7. Neproporcionální a diskriminační zásah do vlastnického práva podatele

- [37] Řešení navržené ve vztahu k dotčenému pozemku dále považuje podatel za zjevně diskriminační a neproporcionální zásah do vlastnického práva podatele, které je chráněno podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Z návrhu opatření obecné povahy nevyplývá vyhodnocení přiměřenosti zásahu ze strany samosprávy, která ve své podstatě vyvlastňuje vlastnické právo podatele. V důsledku navržené regulace vlastně podatel nebude schopen využívat jakkoliv předmětný pozemek a vůbec není respektováno stávající využití. To vše bez uvedení jakýchkoliv relevantních důvodů.
- [38] Podatel též poukazuje na zjevný diskriminační charakter, neboť nerozumí tomu, proč pro účely „veřejného blaha“ nejsou využity pozemky obce namísto pozemků soukromých vlastníků. Samospráva přitom není neomezená v rámci územního plánování tak, ač přitom koncepce návrhu opatření obecné povahy z tohoto patrně vychází.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Navržený plocha K5, resp. celý navržený „zelený prstenec“ okolo obce Zeleneč není vymezována jako plocha s možností vyvlastnění nebo uplatnění předkupního práva. Pozemky zahrnuté do plochy K5 tak lze i nadále využívat pro zemědělství do doby, než po dohodě obce s majiteli pozemků dojde ke změně využití. Předmětný pozemek zahrnutý do plochy K5 nelze tedy vyvlastnit.

Co se týká bariér dopravní a technické infrastruktury, tyto nejsou na závadu realizace zeleného prstence. Jeho smyslem je vytvořit prostorový prvek určený k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů. Blízkost železniční tratě u plochy K5 a také K6 není pro jejich využití omezující. V ploše lze realizovat výsadbu zeleně nebo v případě požadavků drobný mobiliář případně dětské hřiště. Je logické, že např. dětské hřiště bude realizováno v jiném místě než v blízkosti železniční trati, a naopak do její blízkosti bude situována výsadba zeleně.

Argument o nekonceptčnosti návrhu zeleného prstence je poměrně zavádějící, neboť z grafické části územního plánu jednoznačně vyplývá jeho existence v západní a severní části obce a snaha o jeho dotvoření na jižní a východní části.

Co se týká záborů zemědělského půdního fondu, zde lze konstatovat, že k návrhu územního plánu příslušný dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko a zábory jsou řádně odůvodněny.

Co se týká poznámky o fragmentaci krajiny, návrhem plochy K5 k ní nedochází. Plocha naopak vytváří přechod zástavby do krajiny, kdy zástavba rodinných domů je od zemědělských ploch oddělena pásem zeleně.

Lze souhlasit s argumentací, že plocha AZ umožňuje realizaci pěších propojení nebo zeleně. Nicméně územní plán v případě, kdy umístění záměru je jednoznačné, navrhuje již konkrétní plochu. V případech, kde umístění záměru není dáno, je ponechána jeho realizace pouze na možnostech stanovenými v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití anebo je pro záměr vymežován koridor. V případě zeleného prstence je jeho situování jednoznačné, a to umístění mezi zástavbu a plochy zemědělské.

Co se týká poukazování na přítomnost honitby, v námitce není uvedeno, jak konkrétně pás zeleně bude mít na honitbu vliv. Jestliže podatel námítky formuloval námítku v této části značně obecně, není na místě, aby pořizovatel územního plánu za podatele námítky spekulativně domýšlel konkrétní pochybení. Takovým postupem by přestal plnit funkci pořizovatele změny územního plánu, ale přebíral by funkci advokáta podatele námítky.

Co se týká poukazování na neproporcionální a diskriminační zásah do vlastnického práva podatele, zde konstatujeme, že pás zeleně je vymežován v první řadě na pozemcích obce a teprve pokud ho nelze vymežit jinde, na pozemcích v soukromém vlastnictví. Bohužel v předmětné lokalitě v jihovýchodní části sídla obec nedisponuje pozemky, aby mohl být zelený prstenec vymezen zároveň co nejbližší k sídlu a ve směru sever – jih.

30

Ing. arch. Ondřej Pechar

Text námítky:

A Identifikační údaje

A.1 Vymezení území dotčeného námitkou

Parc. č. 80/1, st.80, st.134/1, st.134/2, st.135, st.136 v k.ú. Mstětice

A.2 Vlastník dotčených pozemků

Ing. Vladislav Skalický, Soukenická 1756/34, 110 00 Praha 1, Nové Město

A.3 Zpracovatel textu námítky

Ing. arch. Ondřej Pechar, Na Hroudě 1863/67, 100 00 Praha 10, Strašnice

A.4 Přílohy námítky

- Plná moc vlastníka zpracovateli námítky
- Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví
- Dokumenty od společnosti Čepro
- Souhrnná brožura popisující současný stav pozemku

B Předmět námítky (výrok)

Jako vlastník dotčených pozemků v území lokality Mstětice uplatňujeme námitku vůči projednávanému návrhu územního plánu Zeleneč. Jedná se o pozemky parc. č. 80/1, st.80, st.134/1, st.134/2, st.135, st.136 v k.ú. Mstětice. Návrh územního plánu zde stanovuje funkční regulaci, a to prostřednictvím funkční plochy HU Smíšené výrobní všeobecné, což je i hlavní využití této funkční plochy. Jako přípustné využití jsou stanoveny technologické parky, stavby a zařízení občanského vybavení (např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování, služby), stavby a zařízení nerušící výroby, dopravní a technická infrastruktura, doprovodná a izolační zeleň, veřejná prostranství. Jako podmíněčně přípustné využití je stanoveno bydlení formou bytu pro správce.

Podáváme námitku proti regulaci funkčního využití. **Žádáme o změnu regulativu funkčního využití na bydlení (BI / BH), aby byla na pozemcích umožněna výstavba menších bytových domů případně řadových rodinných domů včetně nezbytného napojení na dopravní a technickou infrastrukturu (případně domova pro seniory).** O změnu žádáme, aby bylo umožněno transformovat stávající dožilý zemědělský areál sloužící nyní ke skladování na soubor staveb pro bydlení. Sousední pozemky okolo č.p. 4, 5 a 7 jsou součástí funkční plochy SV Smíšené obytné venkovské. Sousední pozemky na západní a severní straně pozemku slouží pro sport, přesněji řečeno jako golfové hřiště a jeho zázemí. Vzhledem k výše uvedeným faktům zároveň žádáme o stanovení vhodného prostorového regulativu vycházejícího z prostorového charakteru zástavby obce – tedy 3+P (3 nadzemní podlaží a podkroví) nebo 3+U (3 nadzemní podlaží a ustoupené podlaží)

C Odůvodnění

Vlastník pozemku podává tuto námitku kvůli odlišnému pohledu na využití daných pozemků. Vlastník pozemků má v plánu vybudovat na pozemku soubor staveb pro bydlení, případně i domov pro seniory. Toto využití se nabízí z vícero různých důvodů.

Dané pozemky leží v současně zastavěném území obce. Mají tedy vztah ke stávající zástavbě a nevyžadují žádné záborů zemědělského půdního fondu. Změnou funkční regulace na plochy pro bydlení dojde ke stabilizaci území mezi rostlou strukturou historické návsi a nově vzniklými sportovními plochami golfového hřiště. Dojde k rozvoji nejpřirozenější funkce v obci, tedy bydlení. Tato změna i ve vztahu k vymezení funkčních ploch na okolních pozemcích přispěje ke zpětné transformaci z převážně průmyslových a skladových ploch na plochy obytné a sportovní.

Vůči tomuto vymezení funkčních ploch působí příznivě zejména poloha obce na železniční trati, v obci je navíc stávající nádražní budova s nástupištěm. Dojezdová vzdálenost do Prahy je velice krátká.

Navazující plochy pro venkovské bydlení v jádru obce nastavují kurz k rehabilitaci obytných ploch na území obce na úkor průmyslových a skladových areálů. Předkládaná námítka žádá tyto transformační plochy rozšířit a přispět tak ke znovuzobytání obce s tím, že obytná funkce je v současnosti nejpřirozenější rolí každé menší obce. Poloha pozemku mezi historicky formovanou zástavbou a golfovým hřištěm (zabírá cca 20% celého katastrálního území Mstětic) je pro vznik dobrého bydlení příznivá. Výše uvedená prostorová regulace 3+P (3 nadzemní podlaží a podkroví) nebo 3+U (3 nadzemní podlaží a ustoupené podlaží) se vztahuje k obdobně vysokým budovám v jádru obce Mstětice. Taková prostorová regulace umožní vznik drobných bytových domů / viladomů.

Nabízí se samozřejmě otázka vztahu se stávajícím areálem společnosti Čepro. Vlastník si od této společnosti vyžádal formulaci podmínek, za jakých je možné pozemek použít pro výstavbu obytných staveb. Společnost Čepro označila za limit zástavby pouze nejvýchodnější roh pozemku – okraj vany. Dokumenty od společnosti Čepro přikládáme k této námítce.

D Analýzy území

D.1 Obec

Mstětice jsou obec návěsního typu, která se konsolidovala v pozdním středověku. Od západu k východu prochází obcí silnice ze Zelenče do Čelákovic, od severu k jihu prochází obcí silnice z Brandýsa do Úval. Tato silnice je komunikace II/101, tzv. aglomerační okruh. Při jižní části zástavby probíhá obcí železniční trať z Prahy do Čelákovic a dále do Hradce Králové. V obci je železniční stanice, probíhají tudy dvě příměstské železniční linky S2 a S22. Katastrálním územím obce prochází ropovod Družba vystavěný v šedesátých letech 20. století. Na trasu tohoto ropovodu navazuje sklad státní společnosti Čepro, který se nachází ve východní části současně zastavěného území obce. Areál, přirozeně, ovlivňuje rozvoj obce. Součástí areálu je soustava podzemních zásobníků pohonných hmot a dochází zde k transferu těchto pohonných hmot do cisternových nákladních aut.

Zástavba obce je dána historickým návěsním schématem okolo okrouhlé návsi. Jedná se o zastavovací systém s obklopením návsi jednotlivými budovami s orientací obytných částí do návsi, na ně navazujícími hospodářskými budovami hlouběji na pozemku a dále stodolami oddělující ovocné sady. Kromě těchto běžných statků zde bylo několik větších dvorců a panský dvůr přidružený k zámku. Ten se rovněž nachází na návsi. Stávající zástavba je tvořena zejména jednopatrovými domy se šikmými střechami, jsou zde ale i dvoupatrové domy se šikmými střechami – domy č.p.1 a č.p.13. Obec je ovlivněna i terénní modelací. I když se nejedná o žádné dramaticky kopcovité území, severně od obce jsou dvě návrší – Na Vinici a Na Homolce. Terén v obci klesá okolo centrální silnice od západu k východu směrem do areálu společnosti Čepro. V centru obce v minulosti došlo k demolicím původních budov, dnes je v těchto místech čerpací stanice pohonných hmot.

D.2 Pozemek

Dotčený pozemek je soustava parcel přiléhající k obecní komunikaci vedoucí při západní hranici areálu Čepro. Ze severu a západu sousedí pozemek s golfovým hřištěm, z východu se zmiňovanou obecní komunikací a areálem společnosti Čepro, z jihu potom se zástavbou kolem návsi – č.p.7 a další stavby bez č.p. na stejném pozemku. Dotčený pozemek tedy leží v severní části obce a od návsi je oddělený budovami na pozemku č.p.7. Na pozemku se nachází několik staveb, které byly postaveny v osmdesátých letech 20. století jako zemědělské stavby pro chov býků. Dominantní stavbou je rozsáhlá, cca 85 m dlouhá a 25 m široká hala pro ustájení býků. Jižně od ní, při komunikaci na východě pozemku se nachází původní provozní budova s váhou. Soubor staveb je doplněn původním hnojištěm, vodárnou a vybíracími jímkami. Stavby na pozemku byly doplněny jednoduchými sadovými úpravami – alejí topolů na severní straně kravína.

Areál se k zemědělské produkci již nepoužívá. Po léta sloužil pro skladování, zejména hala kravína, která je jeho dominantním prvkem. Skladovaly se zde barvy a laky. Pro výrobu a skladování je také dle územního plánu areál určen. Zemědělské využití je dnes již nemožné zajistit, poněvadž se jedná o areál ohrazený ze všech stran jinými provozy vylučujícími pastvu dobytka. Budovy jsou

zchátralé, na hranici dožití. K pozemku je nutno připomenout, že sousedí s areálem společnosti Čepro kde jsou mimo jiné umístěny podzemní zásobníky paliva.

D.3 Potenciál pozemku

Vzhledem k tomu, že předmětem zájmu této zprávy je námitka k návrhu územního plánu, je poněkud liché podrobněji popisovat záměry vlastníka dotčených pozemků. Lze však konstatovat, že pozemek již nemá vhodné podmínky pro zemědělskou produkci, poněvadž se podmínky na okolních pozemcích změnila a není žádoucí ba ani možné obnovit původní účel. Podobně je to se skladováním. Objekt je již na hranici dožití. Vlastník pozemku již delší dobu zvažuje nové využití pozemku, což odpovídá povaze předkládané námítky. Pozemek je vhodný k bydlení zejména proto, že je součástí současně zastavěného území obce. Může přispět k rehabilitaci obytné povahy obce Mstětice, která slouží od devadesátých let jako průmyslová zóna. Pozemek má velký potenciál i proto, že je definován mezi golfovým hřištěm na severu a historickou zástavbou obce na jihu. Může zde vzniknout soubor staveb pro bydlení který lokalitu vhodně dotvoří a přinese obci nové obyvatele a pracovní příležitosti, a to zejména v případě realizace domova pro seniory alespoň na části pozemku.

D.4 Vztahy v území

Vztahy v území jsou definovány zejména výše popsanými vazbami ve vztahu k poloze. Území je aktuálně formováno jednak návazností na areál společnosti Čepro, ten je však definován zcela jednoznačným oddělením plotem. Na severní straně se otevírá široká dálava 8golfového hřiště. Vztah s jádrem obce, návsí, jednoznačný není. Může se však vyvinout na základě dalšího rozvoje na sousedních pozemcích a vzájemné koordinace případných záměrů.

E Závěr

Podávaná námitka žádá o změnu regulativu funkčního využití území na plochy pro bydlení. Mimo logické zájmy vlastníka pozemku vnímáme předmět námítky jako příležitost pro transformaci území příznivou cestou pro obec i komunitu a to posílením obytné funkce v obci, využitím současně zastavěných ploch ve vazbě na historické jádro obce, využití blízkosti klíčové dopravní infrastruktury, napojení na stávající technickou infrastrukturu a přirozené prolnutí se sportovními plochami golfového hřiště. Po budoucí diskusi s místní správou je možné i východisko realizace domova pro seniory, které vytvoří pracovní místa a přinese veřejnou vybavenost místního charakteru.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

V západní části sídla Mstětice je dlouhodobě navržena rozsáhlá plocha určená pro bydlení. Tato plocha byla řešena samostatnou architektonickou studií, jejíž řešení bylo převzato do změny územního plánu. V současné době je již v této ploše povolována výstavba. Oproti tomu východní část Mstětice má průmyslovější charakter, nachází se zde stavby pro výrobu a skladování, areál ČEPRO, severně pak golfové hřiště. Územní plán tedy koncepčně navrhovanou výstavbu bydlení potvrzuje a umožňuje i její realizaci do budoucna, stávající objekty pro bydlení ponechává jako bydlení venkovské a stávající výrobní areály taktéž ponechává ve stávající funkci výroby a skladování. Není cílem měnit stávající výrobní areály v Mstěticích. Cílem územního plánu je ponechávání stavu, jaký v území nyní je.

31

Nový Zeleneč, a.s.

Text námítky:

Námítka č. 1

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.5 NOVÁ ZÁSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M4

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – C3. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „C3 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – ŠIRŠÍ CENTRUM“ která v přípustném využití umožňuje: Občanské vybavení, administrativa a komerční vybavení v parteru budov, stavby dopravní a technické infrastruktury, komerční vybavenost do 1000 m² pouze jako součást budovy s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstětících. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 2

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.5 NOVÁ ZÁSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M5

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – C2. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „C2 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – HLAVNÍ ULICE“ která v přípustném využití umožňuje: Stavby dopravní a technické infrastruktury, komerční vybavenost do 1000 m² pouze jako součást budovy s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstětících. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 3

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.5 NOVÁ ZÁSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M6

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – C1. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „C1 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – HLAVNÍ NÁMĚSTÍ“ která v přípustném využití umožňuje: Stavby dopravní a technické infrastruktury, komerční vybavenost do 1000 m² pouze jako součást budovy s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 4

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.6 NOVÁ ZÁSTAVBA ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M2

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B2. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B2 – BYDLENÍ – KOMPAKTNÍ MĚSTSKÉ BYDLENÍ“ která v přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 500 m² pouze jako součást budovy s využitím s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 5

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.7 NOVÁ ZÁSTAVBA SOLITÉRNÍCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M1

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B3. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B3 – BYDLENÍ – DOMY NA MALÝCH POZEMCÍCH“ která v přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy. Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 6

Text námítky Změna využitelnosti plochy Z8 a Z7

V projednávaném návrhu pro opakované veřejné projednávání z 13.6.2024 je oproti návrhu projednávaném při prvním veřejném projednávání v 12/2022 řada neodůvodněných změn v neprospěch vlastníků všech nemovitých věcí v projektu,

investorů, zástavních věřitelů a partnerů projektu, kdy původním návrhem z roku 2022 byla do plochy Z8 převzata část bytových domů – viladomů z plochy Z7 – domy sloužící k hromadnému bydlení, které byly následně zrušeny a nahrazeny v plochách Z7 plochami pro individuální bydlení. V současném návrhu došlo sice ke zrušení ploch Z8 určených k hromadnému bydlení, ale nedošlo k návratu těchto ploch do zóny Z7. Takový postup jednoznačně ekonomicky poškozuje zájmy vlastníků a zájmy investorů vyplývající z platné územně plánovací dokumentace. Pokud byl záměr pořizovatele a obce návrat k územnímu plánu č. 5, je třeba tento územní plán obnovit v nově přijímaném územním plánu obce Zeleneč v celém rozsahu a neprovádět dílčí neodůvodněné změny jak v etapizaci, tak ve využití jednotlivých ploch. Je třeba si uvědomit, že plánovaná změna v plochách Z8 byla odůvodněna mj. tím, že dojde k vyššímu počtu jednotlivých etap a zvýšení náročnosti na postup stavebníků při jednotlivých překročeních z jedné do další etapy. Původní území bylo rozčleněno do IV. etap a při údajném navrácení územního plánu k územnímu plánu zóny Mstětice ve znění Změny č. 5 je pak nutné převzít i etapizaci a vypustit z ní prvky, které zde nenáleží. Současně pak při vrácení k původnímu charakteru zástavby tj. využití jednotlivých druhů pozemků, nelze přijmout a akceptovat, že se sice na jedné straně vrátí původní využití (Z8), ale na druhé straně se již nevrátí do původního využití u pozemků nacházejících se v Z7.

Návrh územního plánu navíc trpí vnitřními rozpory mezi grafikou územního plánu a textovou částí, kdy v jeden okamžik je ve výkresové části pracováno s barevným označením pro pozemky BH a na druhou stranu jsou do textové části doplněny písmena BI nebo označení zcela chybí. Jak je namítáno v dalších námitkách oproti původnímu územnímu plánu chybí jednoznačné vymezení možnosti využití zastavitelných ploch, což způsobuje nejednoznačnost územního plánu a podatelé pak není zřejmé, čeho se snaží obec, potažmo pořizovatel, docílit. Zní otázka: Pakliže u bytových domů obec původně požadovala, aby v partech bytových domů byl prostor pro administrativu, služby, knihovnu, malé obchody atd. (viz. přípustné využití u jednotlivých typů staveb v ÚP zóny Zeleneč, část Mstětice Změna č. 5), pak nyní projednávaný návrh tyto přístupné využití odstraňuje a umožňuje, aby investor využil předmětné plochy maximálně pro bydlení. Je nutno si položit otázku, zda je to skutečně v zájmu obce a budoucích občanů zástavby ve Mstěticích. Vlastníci pozemků, investoři, stavebník nejsou o tomto přesvědčení a navrhuji, aby i přípustnost využití jednotlivých ploch byla striktně, bez výhrad převzata z ÚP Změna č. 5 a nebylo do ní neodborně zasahováno. Celý návrh svými vzájemnými nejasnostmi, rozdílem v grafikách a popisu pak nedává podatelům a veřejnosti dostatečný přehled a způsobuje pochybnosti a nejasnosti, čímž je celý návrh postižen neprojednatelností v rámci opakovaného veřejného projednání, kdy jsou poškozena práva veřejnosti a oprávněných osob k podávání námitek a připomínek proti územnímu plánu, jelikož

není vlastně jasné co se projednává. Je na místě, aby pořizovatel odstranil tyto rozpory, vyjasnil a odůvodnil směr, kterým postupuje a jaké koordinované kroky u pořizování územně plánovací dokumentace činí a pak teprve znovu předložil návrh k opakovanému veřejnému projednání. V opačném postupu je proces přijetí územního plánu postižen nepřekonatelnými vadami, které ve výsledku mohou vést k jeho zrušení, popř. k vysokým náhradám za poškození zájmů oprávněných osob při nekoordinovaných a nedomyšlených změnách v ÚP.

Námítka č. 7

Text námítky

Grafická část dokumentace je zmatečná a neodpovídá textové části dokumentace. Plochy výkresové části odpovídající barevně plochám BH nejsou označeny vůbec, nebo jsou nyní barevně i textově označeny jako BI, stejně tak původní plochy označeny BI byly původně zařazeny do ploch BH a nově zařazeny do ploch BI.

Odůvodnění námítky

Návrh ÚP je proto zmatečný a není z něj zřejmé, čeho chce pořizovatel dosáhnout, když současně absentuje odůvodnění jakákoli změny. Jedná se především o původní plochy B1 a B4. Rozpor s platným územním plánem poškozující investora, rozpor s územní studií, narušena koncepce území.

Rozpor s platným územním plánem, změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 8

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.7 NOVÁ ZÁSTAVBA SOLITÉRNÍCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M10

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B6. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B6 – BYDLENÍ – DOMY NA VELKÝCH POZEMCÍCH“ která v přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m2. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy. Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 9

Text námítky

Absence definice prostorových regulativů v bodě „3.2.8 NOVÁ ZÁSTAVBA BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH VILÁCH“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M3

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B1. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě). V současné dokumentaci jsou bloky zařazeny do funkční plochy s indexem BI bydlení individuální, které neumožňují stavby bytových domů tak, jak bylo umožněno UP5 a dle návrhu pro veřejné projednání z roku 2022.

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B1 – BYDLENÍ – MĚSTSKÉ VILY“ která v:

- přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m2. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

- Regulovaná výška zástavby: max. 3

Požadujeme zachovat toto využití. Toto využití umožňuje stavby třípodlažních bytových domů, které by mělo být zařazeno do funkčních ploch BH bydlení hromadné. Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc

způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 10

Text námítky

Absence definice prostorových regulativů v bodě „3.2.8 NOVÁ ZÁSTAVBA BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH VILÁCH“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M8

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B4. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě). V současné dokumentaci jsou bloky zařazeny do funkční plochy s indexem BI bydlení individuální, které neumožňují stavby bytových domů tak, jak bylo umožněno UP5. Dále prostorové regulativy nebyly uplatněny pro bloky podél parku.

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B4 – BYDLENÍ – VILY U PARKU“ která v:

- přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.
- Regulovaná výška zástavby: max. 3
- Minimální velikost pozemků: 600 m² (nestanovuje se pro bloky podél parku)
- Zastavěnost: 20 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části) (nestanovuje se pro bloky podél parku)
- Procento zahrad: 60 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části) (nestanovuje se pro bloky podél parku)

Požadujeme zachovat toto využití a tento regulativ. Toto využití umožňuje stavby třípodlažních bytových domů, které by mělo být zařazeno do funkčních ploch BH bydlení hromadné.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstětích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice

o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 11

Text námítky

Absence definice prostorových regulativů v bodě „3.2.8 NOVÁ ZÁSTAVBA BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH VILÁCH“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M9

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B5. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B5 – BYDLENÍ – ROZVOLNĚNÉ VILY V ZAHRADÁCH“ která v přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy. Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 12

Text námítky

Na straně č. 41 a 42 je v tabulce „V katastrálním území Mstětice jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:“ chybně uvedeno ve sloupci „požadovaný způsob využití“ bydlení individuální. Dle definice plochy v UP 5 jde ale o funkční plochu BH bydlení hromadné. Ve sloupci „index“ by mělo být uvedeno BH. Ve sloupci „lokalita“ by dle strany č. 32 mělo být uvedeno „8 Nová zástavby bydlení v městských vilách“ i u řádku „zeleň – zahrady a sady“.

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokalita
2.7	39,09	bydlení hromadné	BH	5,08	5 Nová zástavba bytových domů
		bydlení individuální	BI	4,75	6 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů
		bydlení individuální	BI	7,13	7 Nová zástavba soliterních rodinných domů a dvojdomů
		bydlení individuální	BI	5,40	8 Nová zástavba soliterních rodinných domů
		vodní hospodářství	TW	0,28	9 Areálová zástavba

Odůvodnění námítky

Zavádějící označení požadujeme opravit do korektního stavu odpovídající regulativu UP 5.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozují majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 13

Text námítky

Na straně č. 42 je v tabulce „V katastrálním území Mstětice jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:“ chybně uvedeno ve sloupci „požadovaný způsob využití“ bydlení individuální. Dle definice plochy v UP 5 je lokalita rozdělena do funkčních ploch B4 a B5, kdy jde o funkční plochu BH bydlení hromadné a BI bydlení individuální. Řádek by měl být rozdělen na dva rozdílné způsoby využití. Ve sloupci „index“ by mělo být uvedeno BH a BI. Ve sloupci „lokalita“ by dle strany č. 32 mělo být uvedeno „8 Nová zástavba bydlení v městských vilách“.

		doprava silniční	DS	0,49	9 Areálová zástavba
		veřejná prostranství všeobecná	PU	9,45	prochází více lokalitami
		občanské vybavení veřejné	OV	1,62	9 Areálová zástavba
		občanské vybavení – sport	OS	2,50	9 Areálová zástavba
		vodní a vodních toků	WT	0,04	9 Areálová zástavba
		zeleň sídelní ostatní	ZS	1,47	prochází více lokalitami
		zeleň – zahrady a sady	ZZ	0,88	8 Nová zástavba solitérních rodinných domů
Z.8	39,63	bydlení individuální	BI	15,75	7 Nová zástavba solitérních rodinných domů a dvojdomů
		bydlení individuální	BI	8,39	8 Nová zástavba solitérních rodinných domů
		veřejná prostranství všeobecná	PU	8,77	prochází více lokalitami
		občanské vybavení veřejné	OV	0,61	9 Areálová zástavba
		občanské vybavení – sport	OS	2,09	9 Areálová zástavba
		zeleň sídelní ostatní	ZS	4,00	prochází více lokalitami
Z.10	0,78	skladové areály	VS	0,78	9 Areálová zástavba

Odůvodnění námítky

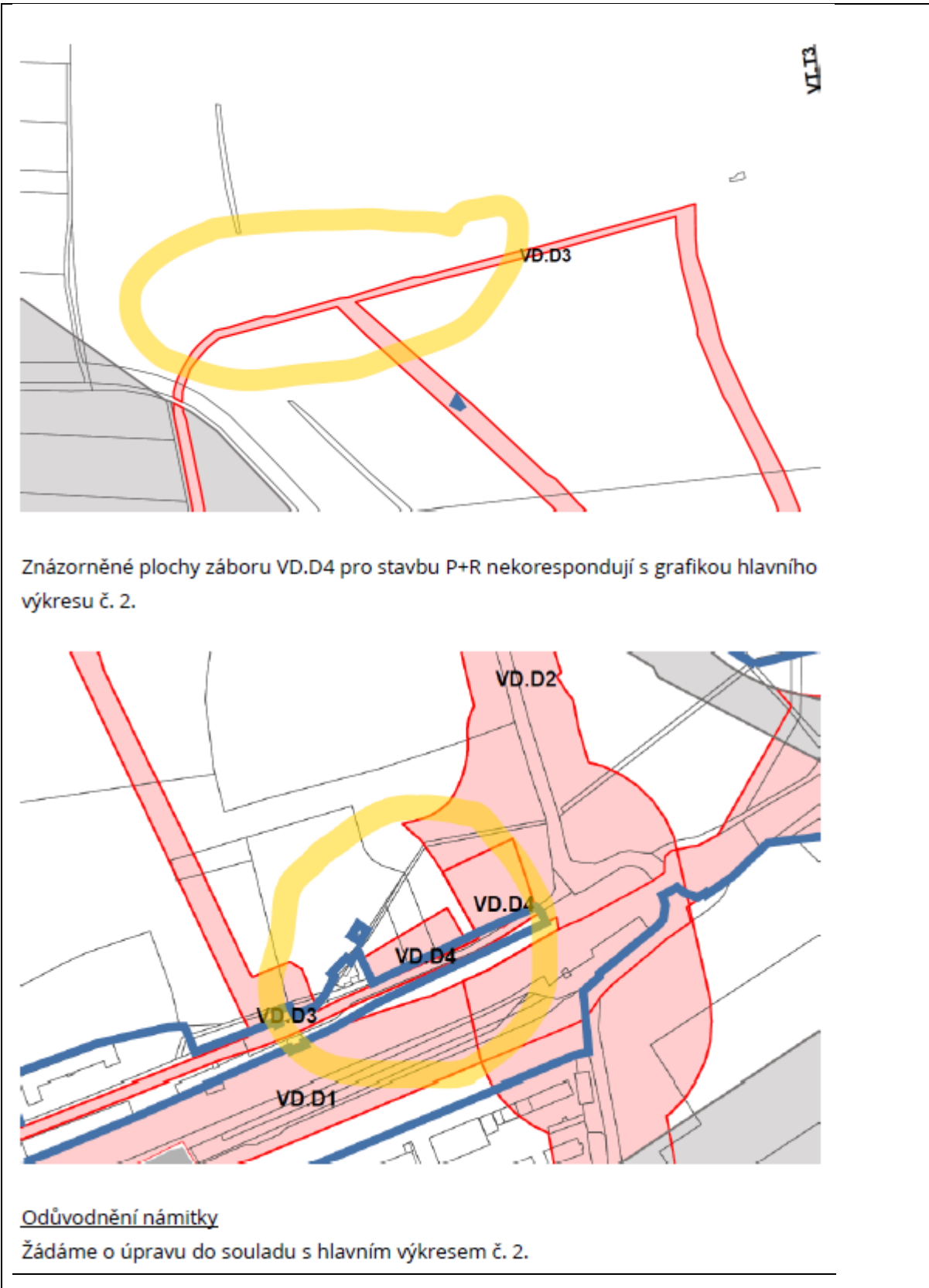
V tabulce by měla být lokalita správně označena a měla by jasně definovat původní vymezení dle UP5. Zavádějící označení požadujeme opravit do korektního stavu odpovídající regulativu UP 5.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozují majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v partech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 14

Text námítky

Ve výkresové dokumentaci výkresu „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 4“ jsou graficky znázorněny ulice s proměnnou šířkou, což nemůže odpovídat navrženému, ani budoucímu stavu viz. příklad níže.



Námitka č. 15Text námitky

V textové části na straně č. 49 je uvedeno: Pro začátek výstavby je navrženo vybudování stanice s čerpáním do sítě a následně dle výstavby vybudování druhé komory.

Toto neodpovídá již realizované stavbě vodojemu.

Odůvodnění námitky

Stavba vodojemu je již v realizaci a staví se jako celek pro kapacitu celého projektu. Obě komory jsou budovány současně.

Námitka č. 16Text námitky

V textové části na straně č. 50 je uvedeno: V jižní části území budou odváděny splašky gravitací, ze severní části budou odváděny do nejnižšího místa k Zelenečskému potoku opět gravitací a zde bude umístěna čerpací stanice a výtlačkem budou splaškové vody odváděny do čistírny odpadních vod.

Toto odpovídá pouze částečně již navrženému stavu.

Odůvodnění námitky

Lokalita je gravitačně odváděna do několika čerpacích stanic, které splašky přečerpávají do gravitační kanalizace, kterou jsou odváděny na čistírnu odpadních vod.

Námitka č. 17Text námitky

V textové části na straně č. 62 není v přípustném využití umožněna administrativa. Z definice není zřejmé je-li administrativa umožněna.

Odůvodnění námitky

Stávající definice neumožňuje administrativu. Do definice přípustného využití je třeba zahrnout i administrativu, která je již dle UP 5 navržena v povolovaných projektech.

Námítka č. 18

Text námítky

Námítky vznášíme proti textaci na str. 90 návrhu ÚP - 10 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE), která nás poškozuje a dává obci Zeleneč možnost zneužívat svého postavení účastníka v povolovacích řízeních na stavebních úřadech díky nejednoznačnosti textu a možných výkladech. Požadavek na změnu textu návrhu ÚP níže za odůvodněním.

Odůvodnění námítky

Návrh ÚP zmatečně používá pojmy – kolaudace, zajištěná, vybudování – poslední dva pojmy bez definice mohou být vykládány pro různé stavby různým způsobem. Jelikož plochy Z7 a Z8 se definují jako lokality v samostatném sídle Mstětice, které se nepřipojují na žádnou existující infrastrukturu obce Zeleneč, je jen na investorech, jakým způsobem zajistí, aby rezidenční výstavba získala kolaudaci. V současné době je povolena a zahájena výstavba technické i dopravní infrastruktury v etapě č. 1. Tato infrastruktura je navržena tak, aby zajistila připojení funkčních ploch BI a BH, kde by měla vzniknout výstavba bytových a rodinných domů. Podatel souhlasí a je připraven zrealizovat potřebnou občanskou vybavenost sídla (mateřská škola v 1. etapě lokality Z7 a základní škola v 2. etapě lokality Z7), je ale nutné zcela jasně stanovit kdy tak bude, aby termín realizace byl logický a korespondoval s návaznostmi staveb v území jak technicky, tak ekonomicky a byla zajištěna bezpečnost jak pro stavbu, tak pro samotný provoz. Při současně platné legislativě trváme na umožnění stavby ve funkčních plochách OV, BI, BH povolovat současně s infrastrukturou tak, aby byla možná logická koordinace staveb pro dodržení právních předpisů a mohly být hájeny ekonomické zájmy investora, jinak vznikají značné ekonomické škody na projekčních a realizačních činnostech.

Právě zmatečností pojmů v ÚP vznikají prodlevy v povolovacím procesu, kdy si jednotlivé nevydefinované pojmy, vykládají různé instituce různě. Sama obec Zeleneč pak jako pořizovatel územního plánu zneužívá postavení obce jako účastníka řízení a vydává námítky a odvolání, kde používá pojmy z územního plánu pro blokadu stavebníka, přestože od zpracovatele územně plánovací dokumentace může mít a mít by měla odborný výklad.

Pro důkaz k výše uvedenému dokládáme přílohou rozhodnutí odvolacího orgánu, který se nejen neztotožňuje s výkladem prvostupňového stavebního úřadu, ale není v souladu ani s názorem územního plánování a odvolacího úřadu územního plánování. Součástí tohoto rozhodnutí je i formulace odvolání obce Zeleneč, která dokládá, jakým způsobem je nejednoznačnost textace etapizace v ÚP zneužívána vůči stavebníkovi a tímto se cítíme být poškozeni návrhem územního plánu.

Jako příklad logických návazností uvádíme stavbu ČOV, která je vyprojektována a povolena a má v současnosti vybudovaný skelet na celou kapacitu sídla Mstětice, nikoliv jen na plochy BI a BH v majetku investora. DTTO je budována ostatní TI, DI a OV.

Zde je důkaz sporem pro vysvětlení logických postupů v území:

ÚPD:

„STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)“

V I. etapě budou zastavovány proluky v zastavěném území a zastavitelné plochy

Z1. Výstavba je možná za těchto podmínek:

- zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení*
- vybudování nutné dopravní infrastruktury*
- vybudování nutné občanské infrastruktury (mateřská škola).*

Výstavba v I. etapě je možná „za podmínek“ tedy znamená, že musí být stavby infrastruktury (a to jak technické, tak dopravní a občanské) věcně a časově koordinovány s výstavbou, tedy např. se stavbami pro bydlení. V případě I. etapy se „občanskou infrastrukturou“ myslí mateřská škola. Nelze striktně vycházet z významů slov samotných „vybudování“, bez kontextu ostatních podmínek etapizace celého záměru.

Jelikož investor buduje veškerou technickou a dopravní infrastrukturu na „zelené louce“, je třeba k zajištění funkčnosti a zdárnému vyhodnocení zkušebního provozu a následné kolaudaci ČOV dostatečný přítok látkového a objemového zatížení od budoucích obyvatel (EO), kterého nelze dosáhnout jinak, než z rezidenční zástavby. Z tohoto důvodu by i „MŠ“ měla být vybudována „současně“ s první etapou rezidenční zástavby, aby bylo možné naplnit podmínku *„zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových vod“* která je přímo závislá na zabezpečení dostatečného hydraulického a látkového zatížení ČOV z rezidenční zástavby. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že MŠ nemůže být vybudována samostatně před rezidenční zástavbou, protože by celý regulativ ÚP byl nesplnitelný a podmínka nesplnitelná by mohla být považována za podmínku nicotnou.

Výklad by tedy měl být takový, aby podmínka územního plánu mohla být splnitelná. Slova „Současně“, „za podpínek“, „při splnění podmínek“ v závazném stanovisku tedy znamenají, že infrastruktura vč. občanské

infrastruktury, budovaná jako podmínka I. etapy v ÚP, musí být vybudována v průběhu takto vymezené etapy. ÚP neříká, jestli je to na začátku nebo na konci I. etapy. Dále pak lze tento požadavek brát jako nepřekročitelnou podmínku vstupu do etapy následující. Současně tedy může být chápána pouze jedním způsobem, a to výše popsaným. Stavební povolení nebo kolaudace občanské infrastruktury tedy není nijak limitující pro získávání stavebních povolení pro rezidenční výstavbu (bytové domy, rodinné domy..) resp. dle ÚP „výstavba“ v I. etapě.

Dále pak slovo „nutné“ je v textu podmínky ÚPD použito v návaznosti na (rezidenční/bytovou) výstavbu v I. etapě, tzn. že pokud by nebylo možné stavět rodinné či bytové domy, kde by se generovaly potřeby na vybudování MŠ, nebyla by nutná mateřská škola. A dále pak, pokud by mateřská škola byla zkolaudována jako 1. stavba v území a na základě této kolaudace by mohly být povolovány stavby pro bydlení, nebyla by kapacita MŠ naplněna a prakticky by její užívání nebylo ani bezpečné, protože by byla obklopena výstavbou a staveništní dopravou. Stejně tak slovo „nutné“ u dopravní infrastruktury nelze chápat, že se vystaví a zkolaudují všechny komunikace viz grafická část ÚP, když je možné, že některé pozemky/ části I. etapy nebudou na maximum využity dle územního plánu. Územní plán umožňuje výstavbu nikoliv ji přikazuje. Některé pozemky tak mohou zůstat jako rezervy a není tak nutné v nich budovat komunikace v určité fázi celého záměru.

V neposlední řadě ani veřejné osvětlení nemusí být vybudováno v místech, kde není zapotřebí, kde se v dohledném horizontu výstavba neplánuje. Není smyslem podmínky ÚP osvětlovat zelenou louku/ pole, kde není výstavba. Investor i tuto stavbu musí ale koordinovat tak, aby VO bylo s předstihem povoleno a postaveno, aby sloužilo pro výstavbu a podmínka ÚP tak byla zajištěna.

Závěrem:

Územní plán neuvádí KDY v rámci I. etapy musí být např. stavba dopravní infrastruktury resp. občanské infrastruktury resp. veřejného osvětlení vybudována. Je řečeno, že je výstavba možná za podmínky vybudování nutné dopravní a jiné infrastruktury. Pokud stavebník doloží, že je schopen v rámci I. etapy vybudovat nutnou infrastrukturu, je podmínka pro obdržení stavebního povolení pro stavby pro bydlení v I. etapě naplněna. Proto bylo vydáno kladné závazné stanovisko a ne záporné.

Sám investor si musí být vědom, že musí vybudovat nutnou infrastrukturu, aby stavby pro bydlení bylo možné užívat. Věcná a časová koordinace je již ve fázi předkládání žádostí o stavební povolení pro stavby pro bydlení požadována.

Pokud je takto žadatelem dokládáno, je plnění podmínek územního plánu a jeho změn splněno a stavba je tak v souladu s územně plánovací dokumentací a zároveň se závazným stanoviskem ÚP.

V návrhu ÚP jsou výrazně zpřísněny přechody mezi etapami oproti UP5 a jsou přidány další nové etapy. Tímto zpřísněním se cítíme být výrazně poškozeni a způsobuje nám to výrazné ekonomické ztráty nejen v koordinaci a přípravě projektů.

Pro jednoznačné definování etapizace požadujeme následující změny v textu návrhu ÚP:

Ve správním území obce Zeleneč jsou navrhovány zastavitelné plochy Z.7 a Z.8, v nichž je možné realizovat výstavbu v BI a v BH současně při plnění níže uvedených podmínek jednotlivých etap.

Zastavitelná plocha

Z.7 v sídle Mstětice:

I. etapa

- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, ~~vybudování~~ veřejného osvětlení.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné dopravní infrastruktury.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné občanské infrastruktury (mateřská škola) – kolaudace nejpozději ke kolaudaci 1. bytového domu

II. etapa

- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, ~~vybudování~~ veřejného osvětlení.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné dopravní infrastruktury.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné občanské infrastruktury (škola) – kolaudace nejpozději ke kolaudaci 1. bytového domu v II. etapě
- ~~Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v I. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.~~
- ~~Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 40 % ploch v I. etapě.~~

III. etapa

- Naplnění I. etapy přes 60 % ploch s využitím C a B zastavitelné plochy Z1. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění I. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území I. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku bude 40 : 60 (m²), je možno přistoupit k zahájení II. etapy. Pokud bude volných ploch více než 40 %, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.

~~Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v II. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.~~

- ~~Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v II. etapě.~~

- Naplnění I. etapy přes 60 % ploch s využitím C a B zastavitelné plochy Z1. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění I. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území I. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku bude 40 : 60 (m²), je možno přistoupit k zahájení II. etapy. Pokud bude volných ploch více než 40 %, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.

- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, ~~vybudování veřejného osvětlení.~~

- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné dopravní infrastruktury.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné občanské infrastruktury.

Zastavitelná plocha

Z.8 v sídle Mstětice:

I. etapa

- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v zastavitelné ploše Z.7 určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se

celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.

- Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v zastavitelné ploše Z.7.
- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, ~~vybudování veřejného osvětlení.~~
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné dopravní infrastruktury.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné občanské infrastruktury.

II. etapa

- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v I. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.
- Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v I. etapě.

III. etapa

- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v II. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.
- Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch ve II etapě.

Rovněž je třeba namítnout, že podmínky etapizace stanovené projednávaným návrhem, neodpovídají ani ze strany obce smluvně navrženému dokumentu v podobě plánovací smlouvy, kdy po více jak jednoletém vyjednávání bylo odůvodněno jednoznačnými fakty, že základní škola pro Mstětice je nutná až při obydlení zástavby II.etapy, bylo rovněž dohodnuto, že bude stanovena podmínka pro II.etapu (tak jak ji

navrhujeme) tedy, zajištění nutné občanské infrastruktury (škola) nejpozději ke kolaudaci 1.bytového domu v II.etapě. V danou chvíli jsou proti sobě dva návrhy – návrh plánovací smlouvy a návrh územního plánu, které jsou vzájemně protichůdné a v případě uzavření a přijetí obou návrhů pak budou odporovat sobě navzájem a vyvolají potřebu změny územního plánu. Takové počínání lze považovat za mrhání obecnými prostředky a nekoordinovaný postup ze strany pořizovatele.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 1 se vyhovuje.

Námitce č. 2 se vyhovuje.

Námitce č. 3 se vyhovuje.

Námitce č. 4 se vyhovuje.

Námitce č. 5 se vyhovuje.

Námitce č. 6 se nevyhovuje.

Námitce č. 7 se nevyhovuje.

Námitce č. 8 se vyhovuje.

Námitce č. 9 se vyhovuje.

Námitce č. 10 se částečně vyhovuje.

Námitce č. 11 se vyhovuje.

Námitce č. 12 se vyhovuje.

Námitce č. 13 se vyhovuje.

Námitce č. 14 se vyhovuje.

Námitce č. 15 se vyhovuje.

Námitce č. 16 se vyhovuje.

Námitce č. 17 se vyhovuje.

Námitce č. 18 se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11 Stávající návrh územního plánu kromě staveb konkrétně uvedených v rámci podmínek prostorové regulace samozřejmě umožňuje i další stavby uvedené v rámci podmínek prostorové uspořádání, tj. i v námitce požadovanou komerční vybavenost v rámci parteru budov nebo dopravní a technická vybavenost atd. Nicméně pro lepší pochopení je v návrhu územního plánu v rámci staveb uvedených v podmínkách prostorového uspořádání uveden i odkaz na další stavby uvedené v rámci podmínek využití konkrétní plochy.

Ad. 6 Návrh územního plánu respektuje změnu č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, tj. bytové domy, rodinné domy, viladomy atd. umožňuje návrh územního plánu stejně jako změna č. 5. Rozhraní mezi plochami Z.7 a Z.8 je přejímáno taktéž ze změny č. 5.

Co se týká etapizace, tato je shodná se změnou č. 5 až na počet etap a některá doplnění přechodu mezi jednotlivými etapami. Návrh územního plánu přidává další etapy v rámci plochy Z.8 (dle změny č. 5 tato plocha obsahovala pouze jednu etapu, dle návrhu územního plánu obsahuje tři), a dále podmínky ve vztahu k procento zastavění a kolaudace. Tyto etapy a podmínky byly přidány na základě jednání a výsledné dohody s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, tj. Krajským úřadem Středočeského kraje a Ministerstvem životního prostředí.

Územní plán jak v rámci ploch BI tak i ploch BH umožňuje realizaci dalších staveb jako je např. občanská vybavenost, služby, administrativa, dopravní a technická vybavenost atd. Tvzení v námitce, že plochy BI a BH umožňují pouze bydlení není pravdivé.

Ad. 7 Z textu námitky není zcela zřejmé, kde je spatřován rozpor mezi textovou a grafickou částí nebo nesoulad návrhu územního plánu se změnu č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice. Jestliže podatel námitky formuloval námitku v této části značně obecně, není na místě, aby pořizovatel územního plánu za podatele námitky spekulativně domýšlel konkrétní pochybení. Takovým postupem by přestal plnit funkci pořizovatele změny územního plánu, ale přebíral by funkci advokáta podatele námitky.

Návrh územního plánu respektuje změnu č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice. Tam, kde změna č. 5 umožňovala realizovat bytové domy, návrhu územního plánu tyto umožňuje ve stejném rozsahu realizovat také. Tam, kde změna č. 5 umožňovala realizovat rodinné domy, řadové domy nebo viladomy, návrhu územního plánu tyto umožňuje ve stejném rozsahu realizovat také.

Ad. 10 Územní plán, ač předmětné plochy zařazuje do ploch bydlení individuální, umožňuje v nich realizovat shodně se změnu č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice viladomy. Pro tuto výstavbu návrh územního plánu definuje i stejné podmínky prostorového uspořádání. Není tedy nutné, aby byly viladomy zařazeny mezi bydlení hromadné.

Ad. 12, 13 V návrhu územního plánu byl překlep opraven, lokalita je správně pojmenována.

Ad. 14 Vymezení veřejně prospěšných staveb bylo upřesněno dle podkladu podatele námitky.

Ad. 15, 16 Popis technické infrastruktury byl upřesněn na základě podané námitky.

Ad. 17 Výčet činností v návrhu územního plánu umožňoval realizaci administrativy. Nicméně pro upřesnění je tento termín v příkladném výčtu uveden samostatně.

Ad. 18 Popis etapizace, resp. použití pojmů je shodné jako je tomu ve změně č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice. Pořizovatel na základě jednání s obcí ponechává znění etapizace, resp. pojmů dle změny č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice.

32

První Mstětická s.r.o.

Text námitky:

Námítka č. 1

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.5 NOVÁ ZÁSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M4

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – C3. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „C3 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – ŠIRŠÍ CENTRUM“ která v přípustném využití umožňuje: Občanské vybavení, administrativa a komerční vybavení v parteru budov, stavby dopravní a technické infrastruktury, komerční vybavenost do 1000 m² pouze jako součást budovy s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 2

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.5 NOVÁ ZÁSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M5

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – C2. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „C2 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – HLAVNÍ ULICE“ která v přípustném využití umožňuje: Stavby dopravní a technické infrastruktury, komerční vybavenost do 1000 m² pouze jako součást budovy s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstětících. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 3

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.5 NOVÁ ZÁSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M6

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – C1. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „C1 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – HLAVNÍ NÁMĚSTÍ“ která v přípustném využití umožňuje: Stavby dopravní a technické infrastruktury, komerční vybavenost do 1000 m2 pouze jako součást budovy s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstětících. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 4

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.6 NOVÁ ZÁSTAVBA ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M2

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B2. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B2 – BYDLENÍ – KOMPAKTNÍ MĚSTSKÉ BYDLENÍ“ která v přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 500 m2 pouze jako součást budovy s využitím s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 5

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.7 NOVÁ ZÁSTAVBA SOLITÉRNÍCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M1

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B3. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B3 – BYDLENÍ – DOMY NA MALÝCH POZEMCÍCH“ která v přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m2. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy. Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 6

Text námítky Změna využitelnosti plochy Z8 a Z7

V projednávaném návrhu pro opakované veřejné projednávání z 13.6.2024 je oproti návrhu projednávaném při prvním veřejném projednávání v 12/2022 řada neodůvodněných změn v neprospěch vlastníků všech nemovitých věcí v projektu,

investorů, zástavních věřitelů a partnerů projektu, kdy původním návrhem z roku 2022 byla do plochy Z8 převzata část bytových domů – viladomů z plochy Z7 – domy sloužící k hromadnému bydlení, které byly následně zrušeny a nahrazeny v plochách Z7 plochami pro individuální bydlení. V současném návrhu došlo sice ke zrušení ploch Z8 určených k hromadnému bydlení, ale nedošlo k návratu těchto ploch do zóny Z7. Takový postup jednoznačně ekonomicky poškozuje zájmy vlastníků a zájmy investorů vyplývající z platné územně plánovací dokumentace. Pokud byl záměr pořizovatele a obce návrat k územnímu plánu č. 5, je třeba tento územní plán obnovit v nově přijímaném územním plánu obce Zeleneč v celém rozsahu a neprovádět dílčí neodůvodněné změny jak v etapizaci, tak ve využití jednotlivých ploch. Je třeba si uvědomit, že plánovaná změna v plochách Z8 byla odůvodněna mj. tím, že dojde k vyššímu počtu jednotlivých etap a zvýšení náročnosti na postup stavebníků při jednotlivých překročeních z jedné do další etapy. Původní území bylo rozčleněno do IV. etap a při údajném navrácení územního plánu k územnímu plánu zóny Mstětice ve znění Změny č. 5 je pak nutné převzít i etapizaci a vypustit z ní prvky, které zde nenáleží. Současně pak při vrácení k původnímu charakteru zástavby tj. využití jednotlivých druhů pozemků, nelze přijmout a akceptovat, že se sice na jedné straně vrátí původní využití (Z8), ale na druhé straně se již nevrátí do původního využití u pozemků nacházejících se v Z7.

Návrh územního plánu navíc trpí vnitřními rozpory mezi grafikou územního plánu a textovou částí, kdy v jeden okamžik je ve výkresové části pracováno s barevným označením pro pozemky BH a na druhou stranu jsou do textové části doplněny písmena BI nebo označení zcela chybí. Jak je namítáno v dalších námitkách oproti původnímu územnímu plánu chybí jednoznačné vymezení možnosti využití zastavitelných ploch, což způsobuje nejednoznačnost územního plánu a podatelé pak není zřejmé, čeho se snaží obec, potažmo pořizovatel, docílit. Zní otázka: Pakliže u bytových domů obec původně požadovala, aby v partech bytových domů byl prostor pro administrativu, služby, knihovnu, malé obchody atd. (viz. přípustné využití u jednotlivých typů staveb v ÚP zóny Zeleneč, část Mstětice Změna č. 5), pak nyní projednávaný návrh tyto přístupné využití odstraňuje a umožňuje, aby investor využil předmětné plochy maximálně pro bydlení. Je nutno si položit otázku, zda je to skutečně v zájmu obce a budoucích občanů zástavby ve Mstěticích. Vlastníci pozemků, investoři, stavebníci nejsou o tomto přesvědčení a navrhuji, aby i přípustnost využití jednotlivých ploch byla striktně, bez výhrad převzata z ÚP Změna č. 5 a nebylo do ní neodborně zasahováno. Celý návrh svými vzájemnými nejasnostmi, rozdílem v grafikách a popisu pak nedává podatelům a veřejnosti dostatečný přehled a způsobuje pochybnosti a nejasnosti, čímž je celý návrh postižen neprojednatelností v rámci opakovaného veřejného projednání, kdy jsou poškozena práva veřejnosti a oprávněných osob k podávání námitek a připomínek proti územnímu plánu, jelikož

není vlastně jasné co se projednává. Je na místě, aby pořizovatel odstranil tyto rozpory, vyjasnil a odůvodnil směr, kterým postupuje a jaké koordinované kroky u pořizování územně plánovací dokumentace činí a pak teprve znovu předložil návrh k opakovanému veřejnému projednání. V opačném postupu je proces přijetí územního plánu postižen nepřekonatelnými vadami, které ve výsledku mohou vést k jeho zrušení, popř. k vysokým náhradám za poškození zájmů oprávněných osob při nekoordinovaných a nedomyšlených změnách v ÚP.

Námítka č. 7

Text námítky

Grafická část dokumentace je zmatečná a neodpovídá textové části dokumentace. Plochy výkresové části odpovídající barevně plochám BH nejsou označeny vůbec, nebo jsou nyní barevně i textově označeny jako BI, stejně tak původní plochy označeny BI byly původně zařazeny do ploch BH a nově zařazeny do ploch BI.

Odůvodnění námítky

Návrh ÚP je proto zmatečný a není z něj zřejmé, čeho chce pořizovatel dosáhnout, když současně absentuje odůvodnění jakákoli změny. Jedná se především o původní plochy B1 a B4. Rozpor s platným územním plánem poškozující investora, rozpor s územní studií, narušena koncepce území.

Rozpor s platným územním plánem, změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 8

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.7 NOVÁ ZÁSTAVBA SOLITÉRNÍCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M10

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B6. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B6 – BYDLENÍ – DOMY NA VELKÝCH POZEMCÍCH“ která v přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m2. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy. Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 9

Text námítky

Absence definice prostorových regulativů v bodě „3.2.8 NOVÁ ZÁSTAVBA BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH VILÁCH“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M3

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B1. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě). V současné dokumentaci jsou bloky zařazeny do funkční plochy s indexem BI bydlení individuální, které neumožňují stavby bytových domů tak, jak bylo umožněno UP5 a dle návrhu pro veřejné projednání z roku 2022.

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B1 – BYDLENÍ – MĚSTSKÉ VILY“ která v:

- přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m2. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

- Regulovaná výška zástavby: max. 3

Požadujeme zachovat toto využití. Toto využití umožňuje stavby třípodlažních bytových domů, které by mělo být zařazeno do funkčních ploch BH bydlení hromadné. Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc

způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 10

Text námítky

Absence definice prostorových regulativů v bodě „3.2.8 NOVÁ ZÁSTAVBA BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH VILÁCH“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M8

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B4. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě). V současné dokumentaci jsou bloky zařazeny do funkční plochy s indexem BI bydlení individuální, které neumožňují stavby bytových domů tak, jak bylo umožněno UP5. Dále prostorové regulativy nebyly uplatněny pro bloky podél parku.

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B4 – BYDLENÍ – VILY U PARKU“ která v:

- přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.
- Regulovaná výška zástavby: max. 3
- Minimální velikost pozemků: 600 m² (nestanovuje se pro bloky podél parku)
- Zastavěnost: 20 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části) (nestanovuje se pro bloky podél parku)
- Procento zahrad: 60 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části) (nestanovuje se pro bloky podél parku)

Požadujeme zachovat toto využití a tento regulativ. Toto využití umožňuje stavby třípodlažních bytových domů, které by mělo být zařazeno do funkčních ploch BH bydlení hromadné.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstětích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice

o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 11

Text námítky

Absence definice prostorových regulativů v bodě „3.2.8 NOVÁ ZÁSTAVBA BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH VILÁCH“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M9

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B5. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B5 – BYDLENÍ – ROZVOLNĚNÉ VILY V ZAHRADÁCH“ která v přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy. Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v partech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 12

Text námítky

Na straně č. 41 a 42 je v tabulce „V katastrálním území Mstětice jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:“ chybně uvedeno ve sloupci „požadovaný způsob využití“ bydlení individuální. Dle definice plochy v UP 5 jde ale o funkční plochu BH bydlení hromadné. Ve sloupci „index“ by mělo být uvedeno BH. Ve sloupci „lokalita“ by dle strany č. 32 mělo být uvedeno „8 Nová zástavba bydlení v městských vilách“ i u řádku „zeleň – zahrady a sady“.

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokalita
2.7	39,09	bydlení hromadné	BH	5,08	5 Nová zástavba bytových domů
		bydlení individuální	BI	4,75	6 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů
		bydlení individuální	BI	7,13	7 Nová zástavba soliterních rodinných domů a dvojdomů
		bydlení individuální	BI	5,40	8 Nová zástavba soliterních rodinných domů
		vodní hospodářství	TW	0,28	9 Areálová zástavba

Odůvodnění námítky

Zavádějící označení požadujeme opravit do korektního stavu odpovídající regulativu UP 5.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozují majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 13

Text námítky

Na straně č. 42 je v tabulce „V katastrálním území Mstětice jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:“ chybně uvedeno ve sloupci „požadovaný způsob využití“ bydlení individuální. Dle definice plochy v UP 5 je lokalita rozdělena do funkčních ploch B4 a B5, kdy jde o funkční plochu BH bydlení hromadné a BI bydlení individuální. Řádek by měl být rozdělen na dva rozdílné způsoby využití. Ve sloupci „index“ by mělo být uvedeno BH a BI. Ve sloupci „lokalita“ by dle strany č. 32 mělo být uvedeno „8 Nová zástavba bydlení v městských vilách“.

		doprava silniční	DS	0,49	9 Areálová zástavba
		veřejná prostranství všeobecná	PU	9,45	prochází více lokalitami
		občanské vybavení veřejné	OV	1,62	9 Areálová zástavba
		občanské vybavení – sport	OS	2,50	9 Areálová zástavba
		vodní a vodních toků	WT	0,04	9 Areálová zástavba
		zeleň sídelní ostatní	ZS	1,47	prochází více lokalitami
		zeleň – zahrady a sady	ZZ	0,88	8 Nová zástavba solitérních rodinných domů
Z.8	39,63	bydlení individuální	BI	15,75	7 Nová zástavba solitérních rodinných domů a dvojdomů
		bydlení individuální	BI	8,39	8 Nová zástavba solitérních rodinných domů
		veřejná prostranství všeobecná	PU	8,77	prochází více lokalitami
		občanské vybavení veřejné	OV	0,61	9 Areálová zástavba
		občanské vybavení – sport	OS	2,09	9 Areálová zástavba
		zeleň sídelní ostatní	ZS	4,00	prochází více lokalitami
Z.10	0,78	skladové areály	VS	0,78	9 Areálová zástavba

Odůvodnění námítky

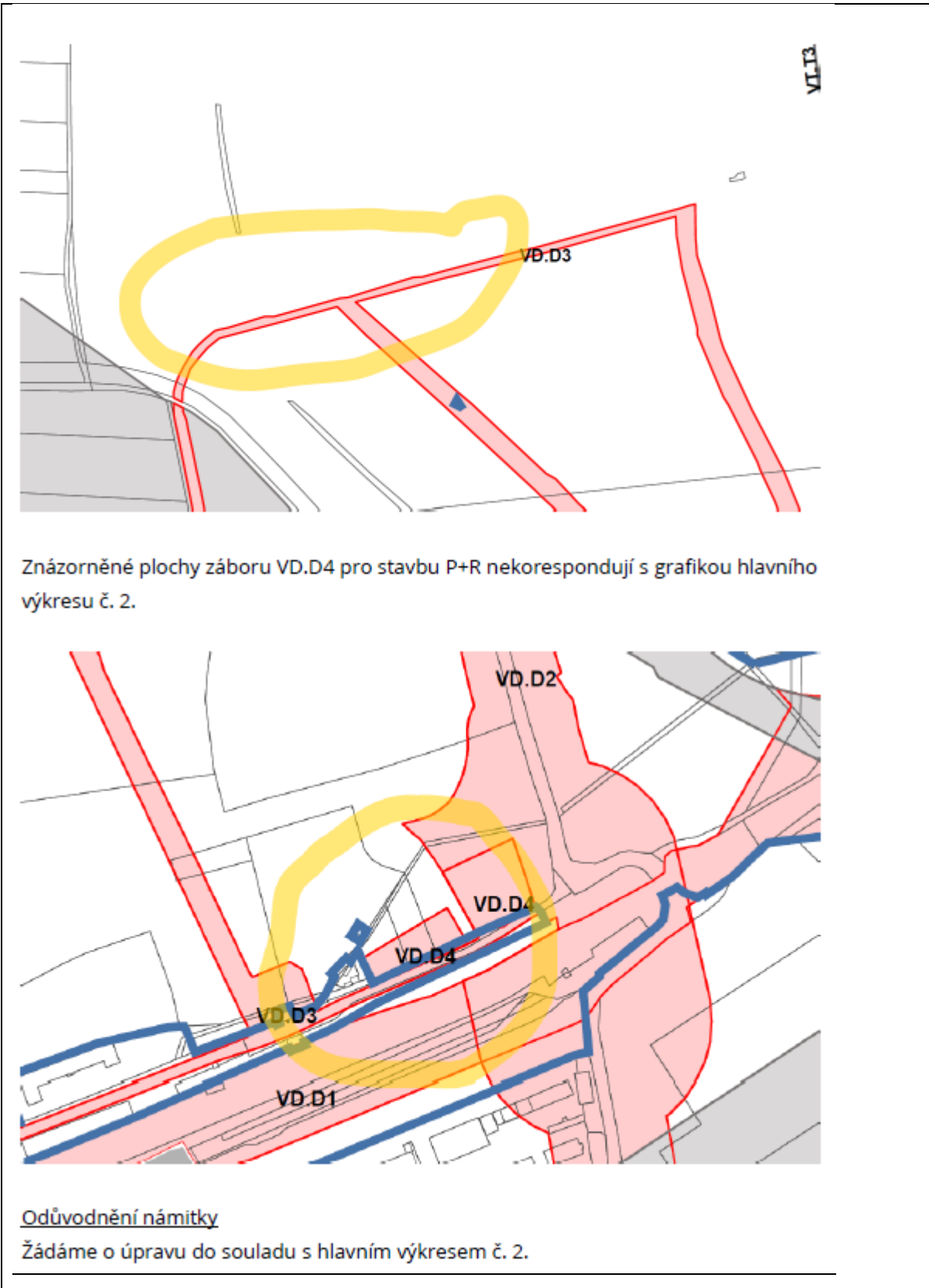
V tabulce by měla být lokalita správně označena a měla by jasně definovat původní vymezení dle UP5. Zavádějící označení požadujeme opravit do korektního stavu odpovídající regulativu UP 5.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v partech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 14

Text námítky

Ve výkresové dokumentaci výkresu „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 4“ jsou graficky znázorněny ulice s proměnnou šířkou, což nemůže odpovídat navrženému, ani budoucímu stavu viz. příklad níže.



Námitka č. 15Text námitky

V textové části na straně č. 49 je uvedeno: Pro začátek výstavby je navrženo vybudování stanice s čerpáním do sítě a následně dle výstavby vybudování druhé komory.

Toto neodpovídá již realizované stavbě vodojemu.

Odůvodnění námitky

Stavba vodojemu je již v realizaci a staví se jako celek pro kapacitu celého projektu. Obě komory jsou budovány současně.

Námitka č. 16Text námitky

V textové části na straně č. 50 je uvedeno: V jižní části území budou odváděny splašky gravitací, ze severní části budou odváděny do nejnižšího místa k Zelenečskému potoku opět gravitací a zde bude umístěna čerpací stanice a výtlačkem budou splaškové vody odváděny do čistírny odpadních vod.

Toto odpovídá pouze částečně již navrženému stavu.

Odůvodnění námitky

Lokalita je gravitačně odváděna do několika čerpacích stanic, které splašky přečerpávají do gravitační kanalizace, kterou jsou odváděny na čistírnu odpadních vod.

Námitka č. 17Text námitky

V textové části na straně č. 62 není v přípustném využití umožněna administrativa. Z definice není zřejmé je-li administrativa umožněna.

Odůvodnění námitky

Stávající definice neumožňuje administrativu. Do definice přípustného využití je třeba zahrnout i administrativu, která je již dle UP 5 navržena v povolených projektech.

Námítka č. 18

Text námítky

Námítky vznášíme proti textaci na str. 90 návrhu ÚP - 10 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE), která nás poškozuje a dává obci Zeleneč možnost zneužívat svého postavení účastníka v povolovacích řízeních na stavebních úřadech díky nejednoznačnosti textu a možných výkladech. Požadavek na změnu textu návrhu ÚP níže za odůvodněním.

Odůvodnění námítky

Návrh ÚP zmatečně používá pojmy – kolaudace, zajištěná, vybudování – poslední dva pojmy bez definice mohou být vykládány pro různé stavby různým způsobem. Jelikož plochy Z7 a Z8 se definují jako lokality v samostatném sídle Mstětice, které se nepřipojují na žádnou existující infrastrukturu obce Zeleneč, je jen na investorech, jakým způsobem zajistí, aby rezidenční výstavba získala kolaudaci. V současné době je povolena a zahájena výstavba technické i dopravní infrastruktury v etapě č. 1. Tato infrastruktura je navržena tak, aby zajistila připojení funkčních ploch BI a BH, kde by měla vzniknout výstavba bytových a rodinných domů. Podatel souhlasí a je připraven zrealizovat potřebnou občanskou vybavenost sídla (mateřská škola v 1. etapě lokality Z7 a základní škola v 2. etapě lokality Z7), je ale nutné zcela jasně stanovit kdy tak bude, aby termín realizace byl logický a korespondoval s návaznostmi staveb v území jak technicky, tak ekonomicky a byla zajištěna bezpečnost jak pro stavbu, tak pro samotný provoz. Při současně platné legislativě trváme na umožnění stavby ve funkčních plochách OV, BI, BH povolovat současně s infrastrukturou tak, aby byla možná logická koordinace staveb pro dodržení právních předpisů a mohly být hájeny ekonomické zájmy investora, jinak vznikají značné ekonomické škody na projekčních a realizačních činnostech.

Právě zmatečností pojmů v ÚP vznikají prodlevy v povolovacím procesu, kdy si jednotlivé nevydefinované pojmy, vykládají různé instituce různě. Sama obec Zeleneč pak jako pořizovatel územního plánu zneužívá postavení obce jako účastníka řízení a vydává námítky a odvolání, kde používá pojmy z územního plánu pro blokadu stavebníka, přestože od zpracovatele územně plánovací dokumentace může mít a mít by měla odborný výklad.

Pro důkaz k výše uvedenému dokládáme přílohou rozhodnutí odvolacího orgánu, který se nejen neztotožňuje s výkladem prvostupňového stavebního úřadu, ale není v souladu ani s názorem územního plánování a odvolacího úřadu územního plánování. Součástí tohoto rozhodnutí je i formulace odvolání obce Zeleneč, která dokládá, jakým způsobem je nejednoznačnost textace etapizace v ÚP zneužívána vůči stavebníkovi a tímto se cítíme být poškozeni návrhem územního plánu.

Jako příklad logických návazností uvádíme stavbu ČOV, která je vyprojektována a povolena a má v současnosti vybudovaný skelet na celou kapacitu sídla Mstětice, nikoliv jen na plochy BI a BH v majetku investora. DTTO je budována ostatní TI, DI a OV.

Zde je důkaz sporem pro vysvětlení logických postupů v území:

ÚPD:

„STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)“

V I. etapě budou zastavovány proluky v zastavěném území a zastavitelné plochy

Z1. Výstavba je možná za těchto podmínek:

- zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení*
- vybudování nutné dopravní infrastruktury*
- vybudování nutné občanské infrastruktury (mateřská škola).*

Výstavba v I. etapě je možná „za podmínek“ tedy znamená, že musí být stavby infrastruktury (a to jak technické, tak dopravní a občanské) věcně a časově koordinovány s výstavbou, tedy např. se stavbami pro bydlení. V případě I. etapy se „občanskou infrastrukturou“ myslí mateřská škola. Nelze striktně vycházet z významů slov samotných „vybudování“, bez kontextu ostatních podmínek etapizace celého záměru.

Jelikož investor buduje veškerou technickou a dopravní infrastrukturu na „zelené louce“, je třeba k zajištění funkčnosti a zdárnému vyhodnocení zkušebního provozu a následné kolaudaci ČOV dostatečný přítok látkového a objemového zatížení od budoucích obyvatel (EO), kterého nelze dosáhnout jinak, než z rezidenční zástavby. Z tohoto důvodu by i „MŠ“ měla být vybudována „současně“ s první etapou rezidenční zástavby, aby bylo možné naplnit podmínku *„zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových vod“* která je přímo závislá na zabezpečení dostatečného hydraulického a látkového zatížení ČOV z rezidenční zástavby. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že MŠ nemůže být vybudována samostatně před rezidenční zástavbou, protože by celý regulativ ÚP byl nesplnitelný a podmínka nesplnitelná by mohla být považována za podmínku nicotnou.

Výklad by tedy měl být takový, aby podmínka územního plánu mohla být splnitelná. Slova „Současně“, „za podpínek“, „při splnění podmínek“ v závazném stanovisku tedy znamenají, že infrastruktura vč. občanské

infrastruktury, budovaná jako podmínka I. etapy v ÚP, musí být vybudována v průběhu takto vymezené etapy. ÚP neříká, jestli je to na začátku nebo na konci I. etapy. Dále pak lze tento požadavek brát jako nepřekročitelnou podmínku vstupu do etapy následující. Současně tedy může být chápána pouze jedním způsobem, a to výše popsaným. Stavební povolení nebo kolaudace občanské infrastruktury tedy není nijak limitující pro získávání stavebních povolení pro rezidenční výstavbu (bytové domy, rodinné domy..) resp. dle ÚP „výstavba“ v I. etapě.

Dále pak slovo „nutné“ je v textu podmínky ÚPD použito v návaznosti na (rezidenční/bytovou) výstavbu v I. etapě, tzn. že pokud by nebylo možné stavět rodinné či bytové domy, kde by se generovaly potřeby na vybudování MŠ, nebyla by nutná mateřská škola. A dále pak, pokud by mateřská škola byla zkolaudována jako 1. stavba v území a na základě této kolaudace by mohly být povolovány stavby pro bydlení, nebyla by kapacita MŠ naplněna a prakticky by její užívání nebylo ani bezpečné, protože by byla obklopena výstavbou a staveništní dopravou. Stejně tak slovo „nutné“ u dopravní infrastruktury nelze chápat, že se vystaví a zkolaudují všechny komunikace viz grafická část ÚP, když je možné, že některé pozemky/ části I. etapy nebudou na maximum využity dle územního plánu. Územní plán umožňuje výstavbu nikoliv ji přikazuje. Některé pozemky tak mohou zůstat jako rezervy a není tak nutné v nich budovat komunikace v určité fázi celého záměru.

V neposlední řadě ani veřejné osvětlení nemusí být vybudováno v místech, kde není zapotřebí, kde se v dohledném horizontu výstavba neplánuje. Není smyslem podmínky ÚP osvětlovat zelenou louku/ pole, kde není výstavba. Investor i tuto stavbu musí ale koordinovat tak, aby VO bylo s předstihem povoleno a postaveno, aby sloužilo pro výstavbu a podmínka ÚP tak byla zajištěna.

Závěrem:

Územní plán neuvádí KDY v rámci I. etapy musí být např. stavba dopravní infrastruktury resp. občanské infrastruktury resp. veřejného osvětlení vybudována. Je řečeno, že je výstavba možná za podmínky vybudování nutné dopravní a jiné infrastruktury. Pokud stavebník doloží, že je schopen v rámci I. etapy vybudovat nutnou infrastrukturu, je podmínka pro obdržení stavebního povolení pro stavby pro bydlení v I. etapě naplněna. Proto bylo vydáno kladné závazné stanovisko a ne záporné.

Sám investor si musí být vědom, že musí vybudovat nutnou infrastrukturu, aby stavby pro bydlení bylo možné užívat. Věcná a časová koordinace je již ve fázi předkládání žádostí o stavební povolení pro stavby pro bydlení požadována.

Pokud je takto žadatelem dokládáno, je plnění podmínek územního plánu a jeho změn splněno a stavba je tak v souladu s územně plánovací dokumentací a zároveň se závazným stanoviskem ÚP.

V návrhu ÚP jsou výrazně zpřísněny přechody mezi etapami oproti UP5 a jsou přidány další nové etapy. Tímto zpřísněním se cítíme být výrazně poškozeni a způsobuje nám to výrazné ekonomické ztráty nejen v koordinaci a přípravě projektů.

Pro jednoznačné definování etapizace požadujeme následující změny v textu návrhu ÚP:

Ve správním území obce Zeleneč jsou navrhovány zastavitelné plochy Z.7 a Z.8, v nichž je možné realizovat výstavbu v BI a v BH současně při plnění níže uvedených podmínek jednotlivých etap.

Zastavitelná plocha

Z.7 v sídle Mstětice:

I. etapa

- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, ~~vybudování veřejného osvětlení.~~
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné dopravní infrastruktury.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné občanské infrastruktury (mateřská škola) – kolaudace nejpozději ke kolaudaci 1. bytového domu

II. etapa

- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, ~~vybudování veřejného osvětlení.~~
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné dopravní infrastruktury.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné občanské infrastruktury (škola) – kolaudace nejpozději ke kolaudaci 1. bytového domu v II. etapě
- ~~Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v I. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.~~
- ~~Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 40 % ploch v I. etapě.~~

III. etapa

- Naplnění I. etapy přes 60 % ploch s využitím C a B zastavitelné plochy Z1. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění I. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území I. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku bude 40 : 60 (m²), je možno přistoupit k zahájení II. etapy. Pokud bude volných ploch více než 40 %, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.

~~Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v II. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.~~

- ~~Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v II. etapě.~~

- Naplnění I. etapy přes 60 % ploch s využitím C a B zastavitelné plochy Z1. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění I. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území I. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku bude 40 : 60 (m²), je možno přistoupit k zahájení II. etapy. Pokud bude volných ploch více než 40 %, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.

- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, ~~vybudování~~ veřejného osvětlení.

- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné dopravní infrastruktury.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné občanské infrastruktury.

Zastavitelná plocha

Z.8 v sídle Mstětice:

I. etapa

- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v zastavitelné ploše Z.7 určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se

celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.

- Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v zastavitelné ploše Z.7.
- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, ~~vybudování veřejného osvětlení.~~
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné dopravní infrastruktury.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné občanské infrastruktury.

II. etapa

- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v I. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.
- Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v I. etapě.

III. etapa

- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v II. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.
- Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch ve II etapě.

Rovněž je třeba namítnout, že podmínky etapizace stanovené projednávaným návrhem, neodpovídají ani ze strany obce smluvně navrženému dokumentu v podobě plánovací smlouvy, kdy po více jak jednoletém vyjednávání bylo odůvodněno jednoznačnými fakty, že základní škola pro Mstětice je nutná až při obydlení zástavby II.etapy, bylo rovněž dohodnuto, že bude stanovena podmínka pro II.etapu (tak jak ji

navrhujeme) tedy, zajištění nutné občanské infrastruktury (škola) nejpozději ke kolaudaci 1.bytového domu v II.etapě. V danou chvíli jsou proti sobě dva návrhy – návrh plánovací smlouvy a návrh územního plánu, které jsou vzájemně protichůdné a v případě uzavření a přijetí obou návrhů pak budou odporovat sobě navzájem a vyvolají potřebu změny územního plánu. Takové počínání lze považovat za mrhání obecnými prostředky a nekoordinovaný postup ze strany pořizovatele.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 1 se vyhovuje.

Námitce č. 2 se vyhovuje.

Námitce č. 3 se vyhovuje.

Námitce č. 4 se vyhovuje.

Námitce č. 5 se vyhovuje.

Námitce č. 6 se nevyhovuje.

Námitce č. 7 se nevyhovuje.

Námitce č. 8 se vyhovuje.

Námitce č. 9 se vyhovuje.

Námitce č. 10 se částečně vyhovuje.

Námitce č. 11 se vyhovuje.

Námitce č. 12 se vyhovuje.

Námitce č. 13 se vyhovuje.

Námitce č. 14 se vyhovuje.

Námitce č. 15 se vyhovuje.

Námitce č. 16 se vyhovuje.

Námitce č. 17 se vyhovuje.

Námitce č. 18 se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11 Stávající návrh územního plánu kromě staveb konkrétně uvedených v rámci podmínek prostorové regulace samozřejmě umožňuje i další stavby uvedené v rámci podmínek prostorové uspořádání, tj. i v námitce požadovanou komerční vybavenost v rámci parteru budov nebo dopravní a technická vybavenost atd. Nicméně pro lepší pochopení je v návrhu územního plánu v rámci staveb uvedených v podmínkách prostorového uspořádání uveden i odkaz na další stavby uvedené v rámci podmínek využití konkrétní plochy.

Ad. 6 Návrh územního plánu respektuje změnu č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, tj. bytové domy, rodinné domy, viladomy atd. umožňuje návrh územního plánu stejně jako změna č. 5. Rozhraní mezi plochami Z.7 a Z.8 je přejímáno taktéž ze změny č. 5.

Co se týká etapizace, tato je shodná se změnou č. 5 až na počet etap a některá doplnění přechodu mezi jednotlivými etapami. Návrh územního plánu přidává další etapy v rámci plochy Z.8 (dle změny č. 5 tato plocha obsahovala pouze jednu etapu, dle návrhu územního plánu obsahuje tři), a dále podmínky ve vztahu k procentu zastavění a kolaudace. Tyto etapy a podmínky byly přidány na základě jednání a výsledné dohody s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, tj. Krajským úřadem Středočeského kraje a Ministerstvem životního prostředí.

Územní plán jak v rámci ploch BI tak i ploch BH umožňuje realizaci dalších staveb jako je např. občanská vybavenost, služby, administrativa, dopravní a technická vybavenost atd. Tvzení v námitce, že plochy BI a BH umožňují pouze bydlení není pravdivé.

Ad. 7 Z textu námitky není zcela zřejmé, kde je spatřován rozpor mezi textovou a grafickou částí nebo nesoulad návrhu územního plánu se změnu č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice. Jestliže podatel námitky formuloval námitku v této části značně obecně, není na místě, aby pořizovatel územního plánu za podatele námitky spekulativně domýšlel konkrétní pochybení. Takovým postupem by přestal plnit funkci pořizovatele změny územního plánu, ale přebíral by funkci advokáta podatele námitky.

Návrh územního plánu respektuje změnu č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice. Tam, kde změna č. 5 umožňovala realizovat bytové domy, návrhu územního plánu tyto umožňuje ve stejném rozsahu realizovat také. Tam, kde změna č. 5 umožňovala realizovat rodinné domy, řadové domy nebo viladomy, návrhu územního plánu tyto umožňuje ve stejném rozsahu realizovat také.

Ad. 10 Územní plán, ač předmětné plochy zařazuje do ploch bydlení individuální, umožňuje v nich realizovat shodně se změnu č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice viladomy. Pro tuto výstavbu návrh územního plánu definuje i stejné podmínky prostorového uspořádání. Není tedy nutné, aby byly viladomy zařazeny mezi bydlení hromadné.

Ad. 12, 13 V návrhu územního plánu byl překlep opraven, lokalita je správně pojmenována.

Ad. 14 Vymezení veřejně prospěšných staveb bylo upřesněno dle podkladu podatele námitky.

Ad. 15, 16 Popis technické infrastruktury byl upřesněn na základě podané námitky.

Ad. 17 Výčet činností v návrhu územního plánu umožňoval realizaci administrativy. Nicméně pro upřesnění je tento termín v příkladném výčtu uveden samostatně.

Ad. 18 Popis etapizace, resp. použití pojmů je shodné jako je tomu ve změně č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice. Pořizovatel na základě jednání s obcí ponechává znění etapizace, resp. pojmů dle změny č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice.

33

Rodinné domy Mstětice, a.s.

Text námitky:

Námítka č. 1

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.5 NOVÁ ZÁSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M4

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – C3. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „C3 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – ŠIRŠÍ CENTRUM“ která v přípustném využití umožňuje: Občanské vybavení, administrativa a komerční vybavení v parteru budov, stavby dopravní a technické infrastruktury, komerční vybavenost do 1000 m² pouze jako součást budovy s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 2

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.5 NOVÁ ZÁSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M5

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – C2. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „C2 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – HLAVNÍ ULICE“ která v přípustném využití umožňuje: Stavby dopravní a technické infrastruktury, komerční vybavenost do 1000 m² pouze jako součást budovy s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstětících. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 3

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.5 NOVÁ ZÁSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M6

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – C1. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „C1 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – HLAVNÍ NÁMĚSTÍ“ která v přípustném využití umožňuje: Stavby dopravní a technické infrastruktury, komerční vybavenost do 1000 m2 pouze jako součást budovy s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstětících. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 4

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.6 NOVÁ ZÁSTAVBA ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M2

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B2. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B2 – BYDLENÍ – KOMPAKTNÍ MĚSTSKÉ BYDLENÍ“ která v přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 500 m2 pouze jako součást budovy s využitím s využitím bydlení nebo administrativa. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 5

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.7 NOVÁ ZÁSTAVBA SOLITÉRNÍCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M1

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B3. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B3 – BYDLENÍ – DOMY NA MALÝCH POZEMCÍCH“ která v přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy. Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 6

Text námítky Změna využitelnosti plochy Z8 a Z7

V projednávaném návrhu pro opakované veřejné projednávání z 13.6.2024 je oproti návrhu projednávaném při prvním veřejném projednávání v 12/2022 řada neodůvodněných změn v neprospěch vlastníků všech nemovitých věcí v projektu,

investorů, zástavních věřitelů a partnerů projektu, kdy původním návrhem z roku 2022 byla do plochy Z8 převzata část bytových domů – viladomů z plochy Z7 – domy sloužící k hromadnému bydlení, které byly následně zrušeny a nahrazeny v plochách Z7 plochami pro individuální bydlení. V současném návrhu došlo sice ke zrušení ploch Z8 určených k hromadnému bydlení, ale nedošlo k návratu těchto ploch do zóny Z7. Takový postup jednoznačně ekonomicky poškozuje zájmy vlastníků a zájmy investorů vyplývající z platné územně plánovací dokumentace. Pokud byl záměr pořizovatele a obce návrat k územnímu plánu č. 5, je třeba tento územní plán obnovit v nově přijímaném územním plánu obce Zeleneč v celém rozsahu a neprovádět dílčí neodůvodněné změny jak v etapizaci, tak ve využití jednotlivých ploch. Je třeba si uvědomit, že plánovaná změna v plochách Z8 byla odůvodněna mj. tím, že dojde k vyššímu počtu jednotlivých etap a zvýšení náročnosti na postup stavebníků při jednotlivých překročeních z jedné do další etapy. Původní území bylo rozčleněno do IV. etap a při údajném navrácení územního plánu k územnímu plánu zóny Mstětice ve znění Změny č. 5 je pak nutné převzít i etapizaci a vypustit z ní prvky, které zde nenáleží. Současně pak při vrácení k původnímu charakteru zástavby tj. využití jednotlivých druhů pozemků, nelze přijmout a akceptovat, že se sice na jedné straně vrátí původní využití (Z8), ale na druhé straně se již nevrátí do původního využití u pozemků nacházejících se v Z7.

Návrh územního plánu navíc trpí vnitřními rozpory mezi grafikou územního plánu a textovou částí, kdy v jeden okamžik je ve výkresové části pracováno s barevným označením pro pozemky BH a na druhou stranu jsou do textové části doplněny písmena BI nebo označení zcela chybí. Jak je namítáno v dalších námitkách oproti původnímu územnímu plánu chybí jednoznačné vymezení možnosti využití zastavitelných ploch, což způsobuje nejednoznačnost územního plánu a podatelé pak není zřejmé, čeho se snaží obec, potažmo pořizovatel, docílit. Zní otázka: Pakliže u bytových domů obec původně požadovala, aby v partech bytových domů byl prostor pro administrativu, služby, knihovnu, malé obchody atd. (viz. přípustné využití u jednotlivých typů staveb v ÚP zóny Zeleneč, část Mstětice Změna č. 5), pak nyní projednávaný návrh tyto přístupné využití odstraňuje a umožňuje, aby investor využil předmětné plochy maximálně pro bydlení. Je nutno si položit otázku, zda je to skutečně v zájmu obce a budoucích občanů zástavby ve Mstěticích. Vlastníci pozemků, investoři, stavebníci nejsou o tomto přesvědčení a navrhuji, aby i přípustnost využití jednotlivých ploch byla striktně, bez výhrad převzata z ÚP Změna č. 5 a nebylo do ní neodborně zasahováno. Celý návrh svými vzájemnými nejasnostmi, rozdílem v grafikách a popisu pak nedává podatelům a veřejnosti dostatečný přehled a způsobuje pochybnosti a nejasnosti, čímž je celý návrh postižen neprojednatelností v rámci opakovaného veřejného projednání, kdy jsou poškozena práva veřejnosti a oprávněných osob k podávání námitek a připomínek proti územnímu plánu, jelikož

není vlastně jasné co se projednává. Je na místě, aby pořizovatel odstranil tyto rozpory, vyjasnil a odůvodnil směr, kterým postupuje a jaké koordinované kroky u pořizování územně plánovací dokumentace činí a pak teprve znovu předložil návrh k opakovanému veřejnému projednání. V opačném postupu je proces přijetí územního plánu postižen nepřekonatelnými vadami, které ve výsledku mohou vést k jeho zrušení, popř. k vysokým náhradám za poškození zájmů oprávněných osob při nekoordinovaných a nedomyšlených změnách v ÚP.

Námítka č. 7

Text námítky

Grafická část dokumentace je zmatečná a neodpovídá textové části dokumentace. Plochy výkresové části odpovídající barevně plochám BH nejsou označeny vůbec, nebo jsou nyní barevně i textově označeny jako BI, stejně tak původní plochy označeny BI byly původně zařazeny do ploch BH a nově zařazeny do ploch BI.

Odůvodnění námítky

Návrh ÚP je proto zmatečný a není z něj zřejmé, čeho chce pořizovatel dosáhnout, když současně absentuje odůvodnění jakákoli změny. Jedná se především o původní plochy B1 a B4. Rozpor s platným územním plánem poškozující investora, rozpor s územní studií, narušena koncepce území.

Rozpor s platným územním plánem, změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 8

Text námítky

Absence definice přípustného využití v bodě „3.2.7 NOVÁ ZÁSTAVBA SOLITÉRNÍCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M10

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B6. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B6 – BYDLENÍ – DOMY NA VELKÝCH POZEMCÍCH“ která v přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m2. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy. Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v partech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 9

Text námítky

Absence definice prostorových regulativů v bodě „3.2.8 NOVÁ ZÁSTAVBA BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH VILÁCH“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M3

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B1. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě). V současné dokumentaci jsou bloky zařazeny do funkční plochy s indexem BI bydlení individuální, které neumožňují stavby bytových domů tak, jak bylo umožněno UP5 a dle návrhu pro veřejné projednání z roku 2022.

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B1 – BYDLENÍ – MĚSTSKÉ VILY“ která v:

- přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m2. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

- Regulovaná výška zástavby: max. 3

Požadujeme zachovat toto využití. Toto využití umožňuje stavby třípodlažních bytových domů, které by mělo být zařazeno do funkčních ploch BH bydlení hromadné. Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc

způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v partech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 10

Text námítky

Absence definice prostorových regulativů v bodě „3.2.8 NOVÁ ZÁSTAVBA BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH VILÁCH“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M8

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B4. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě). V současné dokumentaci jsou bloky zařazeny do funkční plochy s indexem BI bydlení individuální, které neumožňují stavby bytových domů tak, jak bylo umožněno UP5. Dále prostorové regulativy nebyly uplatněny pro bloky podél parku.

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B4 – BYDLENÍ – VILY U PARKU“ která v:

- přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.
- Regulovaná výška zástavby: max. 3
- Minimální velikost pozemků: 600 m² (nestanovuje se pro bloky podél parku)
- Zastavěnost: 20 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části) (nestanovuje se pro bloky podél parku)
- Procento zahrad: 60 % plochy (stavebního bloku nebo jeho části) (nestanovuje se pro bloky podél parku)

Požadujeme zachovat toto využití a tento regulativ. Toto využití umožňuje stavby třípodlažních bytových domů, které by mělo být zařazeno do funkčních ploch BH bydlení hromadné.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstětích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice

o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 11

Text námítky

Absence definice prostorových regulativů v bodě „3.2.8 NOVÁ ZÁSTAVBA BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH VILÁCH“, podrobnější členění zastavitelné plochy: M9

V tomto bodě není obsažena definice přípustného využití plochy, tak jako v dokumentu „územní plán distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, úplné znění po vydání změny č. 5“ (dále jen „UP5“), plocha – B5. Cítíme se být poškozeni v omezení využitelnosti objektů, které jsou již vyprojektovány a probíhá řízení na stavebním úřadě. Nezpracováním námítky vzniknou reálné škody na dotčených projektech (v realizaci i v přípravě), tak na souvisejících stavbách technické, dopravní infrastruktury a bytových domech (v realizaci i v přípravě).

Odůvodnění námítky

UP5 definoval lokalitu jako „B5 – BYDLENÍ – ROZVOLNĚNÉ VILY V ZAHRADÁCH“ která v přípustném využití umožňuje: občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m². Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy. Požadujeme zachovat toto využití.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozuje majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 12

Text námítky

Na straně č. 41 a 42 je v tabulce „V katastrálním území Mstětice jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:“ chybně uvedeno ve sloupci „požadovaný způsob využití“ bydlení individuální. Dle definice plochy v UP 5 jde ale o funkční plochu BH bydlení hromadné. Ve sloupci „index“ by mělo být uvedeno BH. Ve sloupci „lokalita“ by dle strany č. 32 mělo být uvedeno „8 Nová zástavby bydlení v městských vilách“ i u řádku „zeleň – zahrady a sady“.

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokalita
2.7	39,09	bydlení hromadné	BH	5,08	5 Nová zástavba bytových domů
		bydlení individuální	BI	4,75	6 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů
		bydlení individuální	BI	7,13	7 Nová zástavba soliterních rodinných domů a dvojdomů
		bydlení individuální	BI	5,40	8 Nová zástavba soliterních rodinných domů
		vodní hospodářství	TW	0,28	9 Areálová zástavba

Odůvodnění námítky

Zavádějící označení požadujeme opravit do korektního stavu odpovídající regulativu UP 5.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozují majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v parterech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

Námítka č. 13

Text námítky

Na straně č. 42 je v tabulce „V katastrálním území Mstětice jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:“ chybně uvedeno ve sloupci „požadovaný způsob využití“ bydlení individuální. Dle definice plochy v UP 5 je lokalita rozdělena do funkčních ploch B4 a B5, kdy jde o funkční plochu BH bydlení hromadné a BI bydlení individuální. Řádek by měl být rozdělen na dva rozdílné způsoby využití. Ve sloupci „index“ by mělo být uvedeno BH a BI. Ve sloupci „lokalita“ by dle strany č. 32 mělo být uvedeno „8 Nová zástavba bydlení v městských vilách“.

		doprava silniční	DS	0,49	9 Areálová zástavba
		veřejná prostranství všeobecná	PU	9,45	prochází více lokalitami
		občanské vybavení veřejné	OV	1,62	9 Areálová zástavba
		občanské vybavení – sport	OS	2,50	9 Areálová zástavba
		vodní a vodních toků	WT	0,04	9 Areálová zástavba
		zeleň sídelní ostatní	ZS	1,47	prochází více lokalitami
		zeleň – zahrady a sady	ZZ	0,88	8 Nová zástavba solitérních rodinných domů
Z.8	39,63	bydlení individuální	BI	15,75	7 Nová zástavba solitérních rodinných domů a dvojdomů
		bydlení individuální	BI	8,39	8 Nová zástavba solitérních rodinných domů
		veřejná prostranství všeobecná	PU	8,77	prochází více lokalitami
		občanské vybavení veřejné	OV	0,61	9 Areálová zástavba
		občanské vybavení – sport	OS	2,09	9 Areálová zástavba
		zeleň sídelní ostatní	ZS	4,00	prochází více lokalitami
Z.10	0,78	skladové areály	VS	0,78	9 Areálová zástavba

Odůvodnění námítky

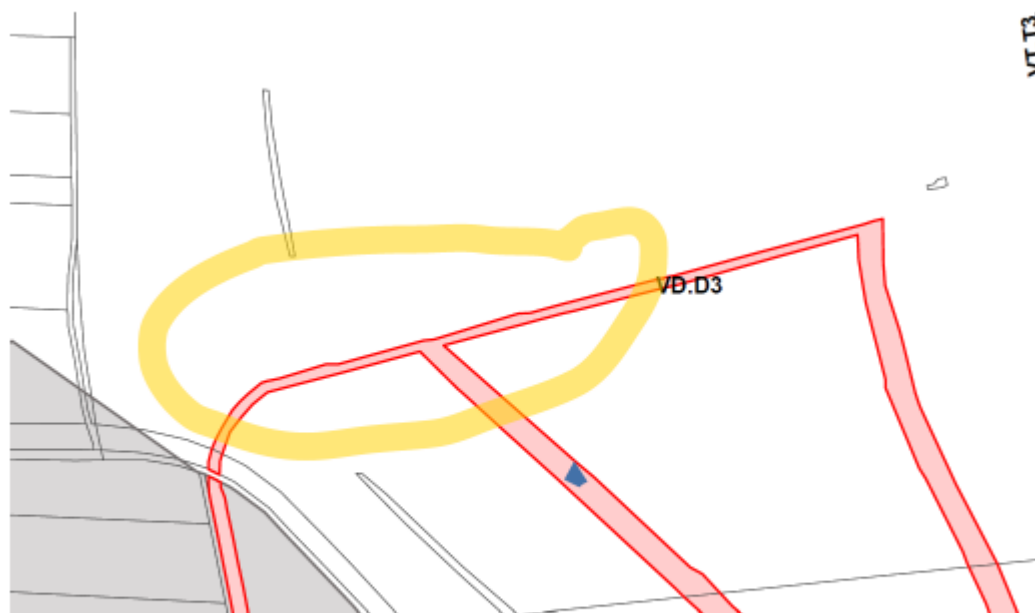
V tabulce by měla být lokalita správně označena a měla by jasně definovat původní vymezení dle UP5. Zavádějící označení požadujeme opravit do korektního stavu odpovídající regulativu UP 5.

Rozpor s platným územním plánem - změna, která poškozují majitele nemovitostí, investory, zástavní věřitele a partnery projektu Nový Zeleneč ve Mstěticích. Navíc způsobuje nejasnost v prostorovém využití staveb a není jasný záměr obce, kdy v případě, že by v jednotlivých domech bylo umožněno pouze bydlení, přijdou Mstětice o možnost jakékoliv občanské vybavenosti v jednotlivých domech, v partech nemovitostí. Nelze ani předpokládat, že by takový stav byl obcí sledován.

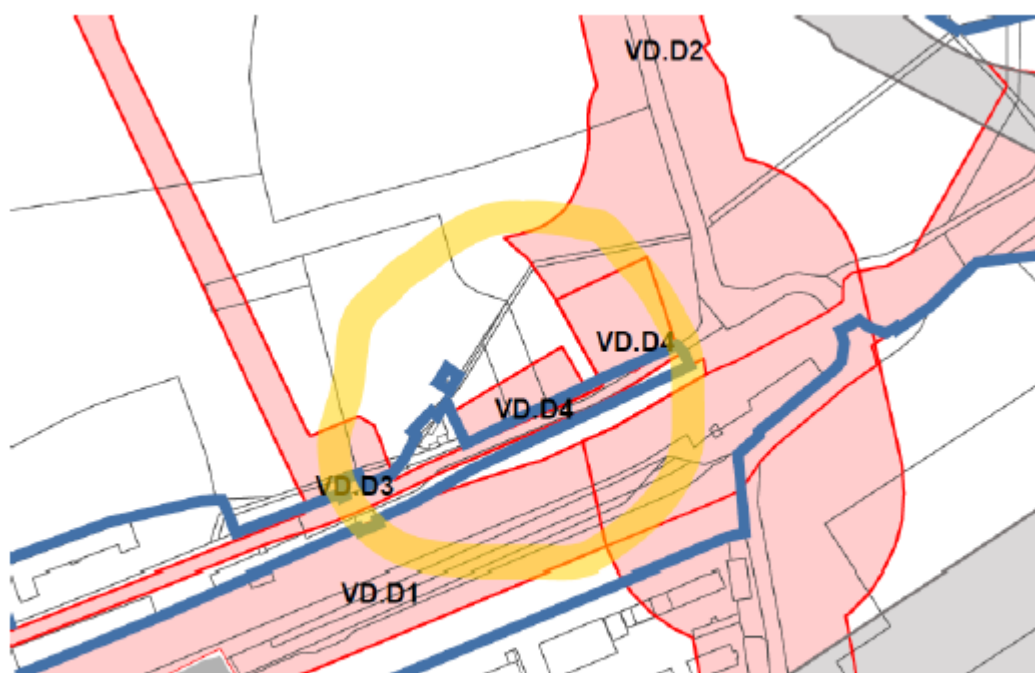
Námítka č. 14

Text námítky

Ve výkresové dokumentaci výkresu „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 4“ jsou graficky znázorněny ulice s proměnnou šířkou, což nemůže odpovídat navrženému, ani budoucímu stavu viz. příklad níže.



Znázorněné plochy záboru VD.D4 pro stavbu P+R nekorrespondují s grafikou hlavního výkresu č. 2.



Odůvodnění námítky

Žádáme o úpravu do souladu s hlavním výkresem č. 2.

Námitka č. 15Text námitky

V textové části na straně č. 49 je uvedeno: Pro začátek výstavby je navrženo vybudování stanice s čerpáním do sítě a následně dle výstavby vybudování druhé komory.

Toto neodpovídá již realizované stavbě vodojemu.

Odůvodnění námitky

Stavba vodojemu je již v realizaci a staví se jako celek pro kapacitu celého projektu. Obě komory jsou budovány současně.

Námitka č. 16Text námitky

V textové části na straně č. 50 je uvedeno: V jižní části území budou odváděny splašky gravitací, ze severní části budou odváděny do nejnižšího místa k Zelenečskému potoku opět gravitací a zde bude umístěna čerpací stanice a výtlačkem budou splaškové vody odváděny do čistírny odpadních vod.

Toto odpovídá pouze částečně již navrženému stavu.

Odůvodnění námitky

Lokalita je gravitačně odváděna do několika čerpacích stanic, které splašky přečerpávají do gravitační kanalizace, kterou jsou odváděny na čistírnu odpadních vod.

Námitka č. 17Text námitky

V textové části na straně č. 62 není v přípustném využití umožněna administrativa. Z definice není zřejmé je-li administrativa umožněna.

Odůvodnění námitky

Stávající definice neumožňuje administrativu. Do definice přípustného využití je třeba zahrnout i administrativu, která je již dle UP 5 navržena v povolovaných projektech.

Námítka č. 18

Text námítky

Námítky vznášíme proti textaci na str. 90 návrhu ÚP - 10 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE), která nás poškozuje a dává obci Zeleneč možnost zneužívat svého postavení účastníka v povolovacích řízeních na stavebních úřadech díky nejednoznačnosti textu a možných výkladech. Požadavek na změnu textu návrhu ÚP níže za odůvodněním.

Odůvodnění námítky

Návrh ÚP zmatečně používá pojmy – kolaudace, zajištěná, vybudování – poslední dva pojmy bez definice mohou být vykládány pro různé stavby různým způsobem. Jelikož plochy Z7 a Z8 se definují jako lokality v samostatném sídle Mstětice, které se nepřipojují na žádnou existující infrastrukturu obce Zeleneč, je jen na investorech, jakým způsobem zajistí, aby rezidenční výstavba získala kolaudaci. V současné době je povolena a zahájena výstavba technické i dopravní infrastruktury v etapě č. 1. Tato infrastruktura je navržena tak, aby zajistila připojení funkčních ploch BI a BH, kde by měla vzniknout výstavba bytových a rodinných domů. Podatel souhlasí a je připraven zrealizovat potřebnou občanskou vybavenost sídla (mateřská škola v 1. etapě lokality Z7 a základní škola v 2. etapě lokality Z7), je ale nutné zcela jasně stanovit kdy tak bude, aby termín realizace byl logický a korespondoval s návaznostmi staveb v území jak technicky, tak ekonomicky a byla zajištěna bezpečnost jak pro stavbu, tak pro samotný provoz. Při současně platné legislativě trváme na umožnění stavby ve funkčních plochách OV, BI, BH povolovat současně s infrastrukturou tak, aby byla možná logická koordinace staveb pro dodržení právních předpisů a mohly být hájeny ekonomické zájmy investora, jinak vznikají značné ekonomické škody na projekčních a realizačních činnostech.

Právě zmatečností pojmů v ÚP vznikají prodlevy v povolovacím procesu, kdy si jednotlivé nevydefinované pojmy, vykládají různé instituce různě. Sama obec Zeleneč pak jako pořizovatel územního plánu zneužívá postavení obce jako účastníka řízení a vydává námítky a odvolání, kde používá pojmy z územního plánu pro blokaci stavebníka, přestože od zpracovatele územně plánovací dokumentace může mít a mít by měla odborný výklad.

Pro důkaz k výše uvedenému dokládáme přílohou rozhodnutí odvolacího orgánu, který se nejen neztotožňuje s výkladem prvostupňového stavebního úřadu, ale není v souladu ani s názorem územního plánování a odvolacího úřadu územního plánování. Součástí tohoto rozhodnutí je i formulace odvolání obce Zeleneč, která dokládá, jakým způsobem je nejednoznačnost textace etapizace v ÚP zneužívána vůči stavebníkovi a tímto se cítíme být poškozeni návrhem územního plánu.

Jako příklad logických návazností uvádíme stavbu ČOV, která je vyprojektována a povolena a má v současnosti vybudovaný skelet na celou kapacitu sídla Mstětice, nikoliv jen na plochy BI a BH v majetku investora. DTTO je budována ostatní TI, DI a OV.

Zde je důkaz sporem pro vysvětlení logických postupů v území:

ÚPD:

„STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)“

V I. etapě budou zastavovány proluky v zastavěném území a zastavitelné plochy

Z1. Výstavba je možná za těchto podmínek:

- zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení*
- vybudování nutné dopravní infrastruktury*
- vybudování nutné občanské infrastruktury (mateřská škola).*

Výstavba v I. etapě je možná „za podmínek“ tedy znamená, že musí být stavby infrastruktury (a to jak technické, tak dopravní a občanské) věcně a časově koordinovány s výstavbou, tedy např. se stavbami pro bydlení. V případě I. etapy se „občanskou infrastrukturou“ myslí mateřská škola. Nelze striktně vycházet z významů slov samotných „vybudování“, bez kontextu ostatních podmínek etapizace celého záměru.

Jelikož investor buduje veškerou technickou a dopravní infrastrukturu na „zelené louce“, je třeba k zajištění funkčnosti a zdárnému vyhodnocení zkušebního provozu a následné kolaudaci ČOV dostatečný přítok látkového a objemového zatížení od budoucích obyvatel (EO), kterého nelze dosáhnout jinak, než z rezidenční zástavby. Z tohoto důvodu by i „MŠ“ měla být vybudována „současně“ s první etapou rezidenční zástavby, aby bylo možné naplnit podmínku *„zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových vod“* která je přímo závislá na zabezpečení dostatečného hydraulického a látkového zatížení ČOV z rezidenční zástavby. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že MŠ nemůže být vybudována samostatně před rezidenční zástavbou, protože by celý regulativ ÚP byl nesplnitelný a podmínka nesplnitelná by mohla být považována za podmínku nicotnou.

Výklad by tedy měl být takový, aby podmínka územního plánu mohla být splnitelná. Slova „Současně“, „za podpínek“, „při splnění podmínek“ v závazném stanovisku tedy znamenají, že infrastruktura vč. občanské

infrastruktury, budovaná jako podmínka I. etapy v ÚP, musí být vybudována v průběhu takto vymezené etapy. ÚP neříká, jestli je to na začátku nebo na konci I. etapy. Dále pak lze tento požadavek brát jako nepřekročitelnou podmínku vstupu do etapy následující. Současně tedy může být chápána pouze jedním způsobem, a to výše popsaným. Stavební povolení nebo kolaudace občanské infrastruktury tedy není nijak limitující pro získávání stavebních povolení pro rezidenční výstavbu (bytové domy, rodinné domy..) resp. dle ÚP „výstavba“ v I. etapě.

Dále pak slovo „nutné“ je v textu podmínky ÚPD použito v návaznosti na (rezidenční/bytovou) výstavbu v I. etapě, tzn. že pokud by nebylo možné stavět rodinné či bytové domy, kde by se generovaly potřeby na vybudování MŠ, nebyla by nutná mateřská škola. A dále pak, pokud by mateřská škola byla zkolaudována jako 1. stavba v území a na základě této kolaudace by mohly být povolovány stavby pro bydlení, nebyla by kapacita MŠ naplněna a prakticky by její užívání nebylo ani bezpečné, protože by byla obklopena výstavbou a staveništní dopravou. Stejně tak slovo „nutné“ u dopravní infrastruktury nelze chápat, že se vystaví a zkolaudují všechny komunikace viz grafická část ÚP, když je možné, že některé pozemky/ části I. etapy nebudou na maximum využity dle územního plánu. Územní plán umožňuje výstavbu nikoliv ji přikazuje. Některé pozemky tak mohou zůstat jako rezervy a není tak nutné v nich budovat komunikace v určité fázi celého záměru.

V neposlední řadě ani veřejné osvětlení nemusí být vybudováno v místech, kde není zapotřebí, kde se v dohledném horizontu výstavba neplánuje. Není smyslem podmínky ÚP osvětlovat zelenou louku/ pole, kde není výstavba. Investor i tuto stavbu musí ale koordinovat tak, aby VO bylo s předstihem povoleno a postaveno, aby sloužilo pro výstavbu a podmínka ÚP tak byla zajištěna.

Závěrem:

Územní plán neuvádí KDY v rámci I. etapy musí být např. stavba dopravní infrastruktury resp. občanské infrastruktury resp. veřejného osvětlení vybudována. Je řečeno, že je výstavba možná za podmínky vybudování nutné dopravní a jiné infrastruktury. Pokud stavebník doloží, že je schopen v rámci I. etapy vybudovat nutnou infrastrukturu, je podmínka pro obdržení stavebního povolení pro stavby pro bydlení v I. etapě naplněna. Proto bylo vydáno kladné závazné stanovisko a ne záporné.

Sám investor si musí být vědom, že musí vybudovat nutnou infrastrukturu, aby stavby pro bydlení bylo možné užívat. Věcná a časová koordinace je již ve fázi předkládání žádostí o stavební povolení pro stavby pro bydlení požadována.

Pokud je takto žadatelem dokládáno, je plnění podmínek územního plánu a jeho změn splněno a stavba je tak v souladu s územně plánovací dokumentací a zároveň se závazným stanoviskem ÚP.

V návrhu ÚP jsou výrazně zpřísněny přechody mezi etapami oproti UP5 a jsou přidány další nové etapy. Tímto zpřísněním se cítíme být výrazně poškozeni a způsobuje nám to výrazné ekonomické ztráty nejen v koordinaci a přípravě projektů.

Pro jednoznačné definování etapizace požadujeme následující změny v textu návrhu ÚP:

Ve správním území obce Zeleneč jsou navrhovány zastavitelné plochy Z.7 a Z.8, v nichž je možné realizovat výstavbu v BI a v BH současně při plnění níže uvedených podmínek jednotlivých etap.

Zastavitelná plocha

Z.7 v sídle Mstětice:

I. etapa

- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, ~~vybudování~~ veřejného osvětlení.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné dopravní infrastruktury.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné občanské infrastruktury (mateřská škola) – kolaudace nejpozději ke kolaudaci 1. bytového domu

II. etapa

- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, ~~vybudování~~ veřejného osvětlení.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné dopravní infrastruktury.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné občanské infrastruktury (škola) – kolaudace nejpozději ke kolaudaci 1. bytového domu v II. etapě
- ~~Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v I. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.~~
- ~~Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 40 % ploch v I. etapě.~~

III. etapa

- Naplnění I. etapy přes 60 % ploch s využitím C a B zastavitelné plochy Z1. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění I. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území I. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku bude 40 : 60 (m²), je možno přistoupit k zahájení II. etapy. Pokud bude volných ploch více než 40 %, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.

~~Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v II. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.~~

- ~~Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v II. etapě.~~

- Naplnění I. etapy přes 60 % ploch s využitím C a B zastavitelné plochy Z1. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění I. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území I. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku bude 40 : 60 (m²), je možno přistoupit k zahájení II. etapy. Pokud bude volných ploch více než 40 %, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.

- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, ~~vybudování~~ veřejného osvětlení.

- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné dopravní infrastruktury.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné občanské infrastruktury.

Zastavitelná plocha

Z.8 v sídle Mstětice:

I. etapa

- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v zastavitelné ploše Z.7 určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se

celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.

- Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v zastavitelné ploše Z.7.
- Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, ~~vybudování veřejného osvětlení.~~
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné dopravní infrastruktury.
- ~~Vybudování~~ Zajištění nutné občanské infrastruktury.

II. etapa

- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v I. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.
- Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v I. etapě.

III. etapa

- Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v II. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.
- Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch ve II etapě.

Rovněž je třeba namítnout, že podmínky etapizace stanovené projednávaným návrhem, neodpovídají ani ze strany obce smluvně navrženému dokumentu v podobě plánovací smlouvy, kdy po více jak jednoletém vyjednávání bylo odůvodněno jednoznačnými fakty, že základní škola pro Mstětice je nutná až při obydlení zástavby II.etapy, bylo rovněž dohodnuto, že bude stanovena podmínka pro II.etapu (tak jak ji

navrhujeme) tedy, zajištění nutné občanské infrastruktury (škola) nejpozději ke kolaudaci 1.bytového domu v II.etapě. V danou chvíli jsou proti sobě dva návrhy – návrh plánovací smlouvy a návrh územního plánu, které jsou vzájemně protichůdné a v případě uzavření a přijetí obou návrhů pak budou odporovat sobě navzájem a vyvolají potřebu změny územního plánu. Takové počínání lze považovat za mrhání obecnými prostředky a nekoordinovaný postup ze strany pořizovatele.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 1 se vyhovuje.

Námitce č. 2 se vyhovuje.

Námitce č. 3 se vyhovuje.

Námitce č. 4 se vyhovuje.

Námitce č. 5 se vyhovuje.

Námitce č. 6 se nevyhovuje.

Námitce č. 7 se nevyhovuje.

Námitce č. 8 se vyhovuje.

Námitce č. 9 se vyhovuje.

Námitce č. 10 se částečně vyhovuje.

Námitce č. 11 se vyhovuje.

Námitce č. 12 se vyhovuje.

Námitce č. 13 se vyhovuje.

Námitce č. 14 se vyhovuje.

Námitce č. 15 se vyhovuje.

Námitce č. 16 se vyhovuje.

Námitce č. 17 se vyhovuje.

Námitce č. 18 se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11 Stávající návrh územního plánu kromě staveb konkrétně uvedených v rámci podmínek prostorové regulace samozřejmě umožňuje i další stavby uvedené v rámci podmínek prostorové uspořádání, tj. i v námitce požadovanou komerční vybavenost v rámci parteru budov nebo dopravní a technická vybavenost atd. Nicméně pro lepší pochopení je v návrhu územního plánu v rámci staveb uvedených v podmínkách prostorového uspořádání uveden i odkaz na další stavby uvedené v rámci podmínek využití konkrétní plochy.

Ad. 6 Návrh územního plánu respektuje změnu č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, tj. bytové domy, rodinné domy, viladomy atd. umožňuje návrh územního plánu stejně jako změna č. 5. Rozhraní mezi plochami Z.7 a Z.8 je přejímáno taktéž ze změny č. 5.

Co se týká etapizace, tato je shodná se změnou č. 5 až na počet etap a některá doplnění přechodu mezi jednotlivými etapami. Návrh územního plánu přidává další etapy v rámci plochy Z.8 (dle změny č. 5 tato plocha obsahovala pouze jednu etapu, dle návrhu územního plánu obsahuje tři), a dále podmínky ve vztahu k procentu zastavění a kolaudace. Tyto etapy a podmínky byly přidány na základě jednání a výsledné dohody s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, tj. Krajským úřadem Středočeského kraje a Ministerstvem životního prostředí.

Územní plán jak v rámci ploch BI tak i ploch BH umožňuje realizaci dalších staveb jako je např. občanská vybavenost, služby, administrativa, dopravní a technická vybavenost atd. Tvzení v námitce, že plochy BI a BH umožňují pouze bydlení není pravdivé.

Ad. 7 Z textu námitky není zcela zřejmé, kde je spatřován rozpor mezi textovou a grafickou částí nebo nesoulad návrhu územního plánu se změnu č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice. Jestliže podatel námitky formuloval námitku v této části značně obecně, není na místě, aby pořizovatel územního plánu za podatele námitky spekulativně domýšlel konkrétní pochybení. Takovým postupem by přestal plnit funkci pořizovatele změny územního plánu, ale přebíral by funkci advokáta podatele námitky.

Návrh územního plánu respektuje změnu č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice. Tam, kde změna č. 5 umožňovala realizovat bytové domy, návrhu územního plánu tyto umožňuje ve stejném rozsahu realizovat také. Tam, kde změna č. 5 umožňovala realizovat rodinné domy, řadové domy nebo viladomy, návrhu územního plánu tyto umožňuje ve stejném rozsahu realizovat také.

Ad. 10 Územní plán, ač předmětné plochy zařazuje do ploch bydlení individuální, umožňuje v nich realizovat shodně se změnu č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice viladomy. Pro tuto výstavbu návrh územního plánu definuje i stejné podmínky prostorového uspořádání. Není tedy nutné, aby byly viladomy zařazeny mezi bydlení hromadné.

Ad. 12, 13 V návrhu územního plánu byl překlep opraven, lokalita je správně pojmenována.

Ad. 14 Vymezení veřejně prospěšných staveb bylo upřesněno dle podkladu podatele námitky.

Ad. 15, 16 Popis technické infrastruktury byl upřesněn na základě podané námitky.

Ad. 17 Výčet činností v návrhu územního plánu umožňoval realizaci administrativy. Nicméně pro upřesnění je tento termín v příkladném výčtu uveden samostatně.

Ad. 18 Popis etapizace, resp. použití pojmů je shodné jako je tomu ve změně č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice. Pořizovatel na základě jednání s obcí ponechává znění etapizace, resp. pojmů dle změny č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice.

34

ČEPRO

Text námitky:

1) Výrok, textová část kap. 3.2., vč. podkapitol

Námítka: na str. 14 na závěr prvního odstavce vložit text: „U všech zastavitelných ploch a ploch přestavby i dalších rozvojových ploch nacházejících se v ochranném pásmu produktovodů, skladovacího zařízení včetně všech součástí (sklad pohonných hmot ČEPRO, a.s., Mstětice) platí omezení spočívající v povinnosti **splnění podmínky podle § 3 odst. 7 zákona 189/1999 Sb., v případě záměru stavební činnosti, povolení a provádění staveb, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu, tj. záměr** nemůže být realizován bez souhlasu provozovatele ČEPRO,a.s., a může být udělen pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí. Součástí souhlasu budou podmínky, za kterých byl udělen, které každý povinen dodržet.“

Odůvodnění: Ochrana veřejných zájmů, pravdivost a soulad územního plánu s platnými právními předpisy (zákon č. 189/1999 Sb., § 3, a ČSN EN 14161+A1 a ČSN 65 0204) a aktualizace § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb..

Veřejnost využívající územní plán nemůže být uváděna v omyl, že může umístit stavbu kamkoliv a bez jakýchkoliv limitů ve vymezené zastavitelné ploše. Chybějící informace o omezeních v ochranném pásmu produktovodu může způsobit škodu nejen na produktovodu, ale také na majetku stavebníka, který se bude řídit bodem 3.2. a jeho podbody v územním plánu.

2) Výrok, textová část kap. 3.3. na str. 41

Námítka: znění 2. odstavce upravit. Úpravy vyznačeny tučně - takto: „V případě záměru stavebních činností, **povolení a provádění** staveb, zemních prací, zřizování skládek a uskladňování materiálu ve všech plochách zasahujících do ochranného pásma produktovodů, skladovacího zařízení včetně všech součástí (sklad pohonných hmot ČEPRO,a.s., Mstětice, výtlak kanalizace, vlečka) není možné realizovat uvedené činnosti bez získání souhlasu provozovatele produktovodu a ten může být udělen pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob a životního prostředí. Součástí souhlasu budou podmínky, za kterých bude udělen.“

Zároveň upozorňujeme na ochranné pásmo železniční vlečky, kde je nutné dodržovat podmínky stanovené zákonem o drahách č. 266/1994 Sb. v platném znění. Do textové části týkající se vymezení zastavitelných ploch je nutné doplnit větu: „V případně stavební činnosti v ochranném pásmu vlečky je nutné projednání Dopravním a energetickým stavebním úřadem (DESÚ).

Odůvodnění: aktualizace znění odstavce § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb., který se s účinností od 1.1.2024 změnil s novým stavebním zákonem.

3) A) Výrok, textová část, Kap. 6 – Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – první odst. na str. 59

Námítka: v první větě odstavce nahradit sousloví „**umísťování staveb**“ novým souslovím „**povolení a provádění staveb**“. Zbývající text odstavce beze změn.

Odůvodnění: Důvodem námítky je aktualizace zákona č. 189/1999 Sb., § 3 odst. 7 v souvislosti s novým stavebním zákonem.

B) Výrok, textová část, kap. 6, druhý odst. na str. 59

Námítka: První věta druhého odstavce bude upravena a bude znít: „Územní plán Zeleneč vymezuje v ochranném pásmu produktovodu okrajově plochu občanského vybavení veřejného – sport určeno pro umístění hřišť (nikoliv tedy souvislé zástavby nebo objektů).“ Druhá věta zůstane beze změn.

Odůvodnění: aktuální znění první věty uvádí v souvislosti s produktovodem ochranné pásmo 100 m, což neodpovídá právní skutečnosti a ohrožuje zájem chráněný zákonem.

4) Výrok, textová část, kap. 10 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Námitka: u zastavitelné plochy Z7 a Z8 na str. 90 a na str. 91 žádáme, aby do I. etapy u zastavitelné plochy Z7 a Z8 byl zařazen nový text jako první bod, který zní:

- „*vybudování a zprovoznění zodolnění produktovodů ČEPRO, a.s.*“

Odůvodnění: plochy leží v ochranném pásmu produktovodů a bez zodolnění produktovodů nejsou splněny základní podmínky § 3 odst. 7 zákona č.189/1999 Sb. k povolení či provedení činností v zákoně uvedených, proto není možné zahájit realizaci výstavby v ploše Z7 a Z8.

5) Odůvodnění, kap. 2 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, bod 2.2. veřejná infrastruktura v širších vztazích, str. 104

Námitka: chybí napojení trasy produktovodu, která vede ze skladu na trasu D108, prosíme o doplnění

Odůvodnění: Chybějící informace o trase produktovodu může způsobit škodu nejen na produktovodu, ale také případně na straně stavebníka.

6) Odůvodnění, kap.8 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, bod 8.3.4. zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Námitka: plochy Z7 a Z8 jsou navrženy přímo k trase produktovodu a nacházejí se značnou částí v ochranném pásmu produktovodu, kde do vzdálenosti 100 m od potrubí nelze z důvodu podmínky § 3 odst. 7 zákona č.189/1999 Sb. očekávat realizovatelnost umístování, povolení či provedení staveb. Žádáme, aby na závěr textu Hlavní cíle řešení u plochy Z7 až Z9 a dalších v OP produktovodu v každém jednotlivém případě vložit nový text: „*Záměry spojené se stavební činností, povolováním a prováděním staveb, zemních prací, zřizováním skládek a uskladňování materiálu v ochranném pásmu vyžadují splnění podmínek podle § 3 odst. 7 zákona 189/1999 Sb., a nelze je realizovat bez souhlasu ČEPRO, a.s.. Souhlas může být udělen pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí. Součástí souhlasu budou podmínky, za kterých bude udělen.*“ V odůvodnění postrádáme jakékoliv zdůvodnění, proč bylo přijato toto řešení v rámci ochranného pásma produktovodu. Tato námitka platí, pokud nebudou plochy posunuty za hranici 100 m od potrubí a současně pokud v etapizaci nebude před zastavitelností těchto ploch zprovozněna akce zodolnění produktovodů, v jejichž ochranných pásmech se plochy nacházejí.

7) Odůvodnění, kap. 8.8 Zvláštní zájmy v území – ropovody, produktovody, plynovody, vodovodní přívaděče nadmístního významu a hygienické limity na str. 176

Námítka:

- v textu za první pomlkou bodu 8.8 na str. 176 žádáme upravit tak, že bude znít (změny tučně): „*Ve správním území obce Zeleneč je **vyznačeno** ochranné pásmo ropovodu, dále ochranné pásmo **produktovodů** a skladovacího zařízení ČEPRO, a.s., včetně všech jeho součástí (zejm. **železniční vlečka, výtlak kanalizace**). V případě záměru stavebních činností, **povolování a provádění** staveb, zemních prací, zřizování skládek a uskladňování materiálu zasahujících do předmětných ochranných pásem **jak v dřívě, tak i v nově vymezených plochách Z.7, 7.8, Z.10, K.10 a K.11** je nutné projednání a získání souhlasu provozovatele produktovodu. Záměry v **ochranných pásmech, a tedy i v těchto plochách** nelze tedy povolit ani realizovat bez souhlasu ČEPRO, a.s. a MERO ČR a.s. Souhlas může být udělen pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí. Součástí souhlasu budou podmínky, za kterých bude udělen.“*

Zdůvodnění: upřesnění odůvodnění. Upřesňuje informace pro veřejnost, co se týče součástí zařízení skladu ČEPRO, a.s. a současně upřesňuje, že podmínky zákona 189/1999 Sb. se vztahují k nově vymezeným, ale také ke všem stávajícím plochám v ochranných pásmech zařízení. Současně upřesnění reflektuje aktualizaci § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. v návaznosti na nový stavební zákon.

- znění textu za druhou pomlkou bodu 8.8. na str. 176 žádáme upravit tak, že bude znít (změny tučně): „*Územní plán Zeleneč v ochranném pásmu produktovodu **ve vzdálenosti 100 m od trasy produktovodu** vymezuje okrajově plochu občanského vybavení – sport, určenou pro umístování hřišť (nikoliv tedy souvislé zástavby nebo objektů). Ve vzdálenosti do 100 m od **osy krajního potrubí** produktovodu nedovolují technické a bezpečnostní podmínky **provozovateli** produktovodů udělit souhlas podle § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb.. Stavební činnost, **povolování a provádění** staveb, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu v **uvedené 100 m vzdálenosti je možné při splnění požadavků podle § 3 odst 7 zákona č. 189/1999 Sb. Před provedením a zprovozněním zodolnění potrubí produktovodů není splněna základní bezpečnostní podmínka pro posouzení možnosti udělit souhlas provozovatele produktovodu pro uvedené činnosti v takto vymezené ploše občanského vybavení.***“

Zdůvodnění: úprava textu odstraní nepravdivou a zavádějící informaci, že ochranné pásmo produktovodu je 100 m od trasy (tak jak je chybně uvedeno na obrázku na str. 107 a 177) a upřesní podmínky pro vymezené činnosti v ploše v předmětné vzdálenosti od potrubí produktovodu.

8) Odůvodnění, textová část, bod 8.12 Etapizace

Námítka: do 2. odstavce za text: technické infrastruktury doplnit text: „**včetně zodolnění produktovodů**“.

9) Odůvodnění, grafická část, Koordinační výkres v měřítku 1:5000

Námítka: ve výkresu chybí dvě trasy produktovodů ČEPRO, a.s. (chybí trasa produktovodu D110, která je v souběhu s ropovodem a D108 napojení skladu na trasu Dědibaby – Mstětice) a výtlak kanalizace. Požadujeme opravu výkresové dokumentace a dokreslení chybějících tras a kanalizace.

Odůvodnění: Chybějící zákresy mohou ohrozit zájem chráněný zákonem č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy.

Uvedené chybějící údaje jsou vždy předávány do územních analytických podkladů.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 1 se částečně vyhovuje.

Námitce č. 2 a 3 se vyhovuje.

Námitce č. 4 se nevyhovuje.

Námitce č. 5 se vyhovuje.

Námitce č. 6 se částečně vyhovuje.

Námitce č. 8 se nevyhovuje.

Námitce č. 9 se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1 Omezení vyplývající z ochranného pásma a předmětného zákona je výslovně uvedeno v příslušné kapitole věnující se ropovodům a produktovodům a podmínkám ploch s rozdílným způsobem využití. Takto bylo koordinováno a zapracováno v rámci vypořádání námitek ČEPRO po veřejném projednání. Zdůraznění omezení vyplývající z přítomnosti ochranného pásma, odkaz na příslušný zákona a uvedení co lze v ochranném pásmu realizovat a za jakých podmínek považujeme v příslušných kapitolách za zcela dostatečné a ve smyslu i požadovaném podatelem námítky.

Ad. 2, 3 Tučně vyznačené požadavky na úpravu byly zapracovány.

Ad. 4, 8 Řešení přeložek sítí, jejich zkapacitnění nebo řešení úprav včetně zodolnění stávajících sítí je předmětem navazujících řízení, zejména územních. Projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí ve větším detailu řeší již konkrétní území včetně řešení sítí technické infrastruktury, které řeší společně s jejich správci, neboť vydání územního rozhodnutí je vázáno i na kladné stanovisko těchto správců technické infrastruktury. Není tedy nutné v rámci etapizace rozepisovat detailně, jaké veškerá opatření bude nutné v rámci sítí technické infrastruktury řešit. Navíc z veřejného registru smluv vyplývá, že problematika řešení produktovodů mezi stavebníkem a ČEPRO, a.s., je již v navazujících řízeních vyřešena.

Lze doplnit, že územní plán obsahuje v textové části celou řadu podmínek vztažených k předmětným ochranným pásmům a není nutné je řešit samostatnou etapizací.

Ad. 5 Do schématu byly doplněny data vedení tras z územně analytických podkladů. Pokud v datech některá propojení chybí, za toto nenese odpovědnost pořizovatel, ale zákonný poskytovatel údajů, tedy ČEPRO.

Ad. 6 Omezení vyplývající z ochranného pásma a předmětného zákona je výslovně uvedeno v příslušné kapitole věnující se ropovodům a produktovodům a podmínkám ploch s rozdílným způsobem využití. Takto bylo koordinováno a zapracováno v rámci vypořádání námitek ČEPRO po veřejném projednání. Zdůraznění omezení vyplývající z přítomnosti ochranného pásma, odkaz na příslušný zákona a uvedení co lze v ochranném pásmu realizovat a za jakých podmínek považujeme v příslušných kapitolách za zcela dostatečné a ve smyslu i požadovaném podatelem námítky.

Ad. 7 Tučně vyznačené požadavky na úpravu byly zapracovány.

Ad. 9 Do koordinačního výkresu byly doplněny data vedení tras z územně analytických podkladů. Pokud v datech některá propojení chybí, za toto nenese odpovědnost pořizovatel, ale zákonný poskytovatel údajů, tedy ČEPRO.

35

MERO

Text námitky:

Jako oprávněný investor dle § 42 zákona č. 283/2021 Sb. uplatňujeme k návrhu územního plánu Zeleneč pro veřejné projednání tyto připomínky:

1) Ochranné pásmo ropovodu (300 m na každou stranu) je stanoveno vládním nařízením č. 29/1959 Sb. (jak je stanoveno v přechodných ustanoveních zákona č. 161/2013 Sb.), kdy na provádění činností v ochranném pásmu ropovodu se použije zákon č. 189/1999 Sb. a následně ČSN EN 14161 + A1 a ČSN 65 0204. Požadujeme všechny rozvojové plochy v uvedeném ochranném pásmu ropovodu podmínit projednáním a odsouhlasením provozovatelem zařízení. Požadavek vychází z ustanovení § 3, odst. (7) zákona č. 189/1999 Sb.

2) Využití ploch v ochranném pásmu ropovodu (zejména Z7, Z8, Z9, Z10, K10 a K11) je podmíněno předchozím souhlasem provozovatele ropovodu MERO ČR, a.s. (v kapitole 8.8 odůvodnění je nutno rozlišovat produktovod - ČEPRO, a.s. a ropovod – MERO ČR, a.s.)

3) Umístění sběrného dvora v ploše K.11 nepovažujeme z důvodů ochranných pásem ropovodu a produktovodů za možné.

4) Koridor T2 má dle platných ZÚR Středočeského kraje šíři 150 m na každou stranu od ropovodu. V rámci návrhu ÚP Zeleneč došlo k jeho lokálnímu zúžení bez odpovídající odůvodnění. Požadujeme vymezení koridoru v šíři 150 m na každou stranu od stávající trasy ropovodu mimo zastavěné území a minimálně 100 m na každou stranu od stávající trasy ropovodu v ploše záměru „Nový Zeleneč“.

5) V rámci plochy Z7 je navržena v jejím severovýchodním cípu plocha občanského vybavení - sport (OS), která je vymezena až k linii ropovodu. Požadujeme vymezení plochy OS ve vzdálenosti minimálně 100 m od linie ropovodu, za účelem dodržení technických a bezpečnostních podmínek dle ustanovení § 3, odst. (7) zákona č. 189/1999 Sb. Aktuálně má investor „Nového Zeleneče“ v projektové dokumentaci k dané ploše zakresleny 2 ochranné valy, a to z důvodů potřeby vyšší ochrany navazujících staveb.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka č. 1 se vyhovuje.

Námitka č. 2 se vyhovuje.

Námitka č. 3 vyhovuje.

Námitka č. 4 se nevyhovuje.

Námitka č. 5 se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1, 2 Omezení vyplývající z ochranného pásma a předmětného zákona je výslovně uvedeno v příslušné kapitole věnující se ropovodům a produktovodům a podmínkám ploch s rozdílným způsobem využití. Takto bylo koordinováno a zpracováno v rámci vypořádání námitek MERO po veřejném projednání. Zdůraznění omezení vyplývající z přítomnosti ochranného pásma, odkaz na příslušný zákona a uvedení co lze v ochranném pásmu realizovat a za jakých podmínek považujeme v příslušných kapitolách za zcela dostatečné a ve smyslu i požadovaném podatelem námitky.

Ad. 3 Sběrný dvůr není územním plánem v ploše přímo vymezen.

Ad. 4 Koridor T2, nyní v souladu s jednotným standardem označen jako CNZ.T2, je v návrhu územního plánu vymezen ve zpřesněné podobě již ve společném jednání, veřejném projednání a nyní i v návrhu pro opakované veřejné projednání. Krajský úřad Středočeského kraje, který v rámci svého stanoviska, ve kterém je posuzován i soulad se „Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, které tento záměr vymezují, udělil se zpřesněním souhlas.

Koridor byl zúžen v souladu s navrhovaným záměrem výstavby v lokalitě Mstětice. Koridor je navržen tak, aby umožňoval realizaci záměr přípoř/zkapacitnění vést v co nejdelších přímých liniích bez nadbytečných zalomení vyhýbajícím se plánované zástavbě. Za podstatné je také potřeba zmínit, že předmětný koridor byl zpřesněn i ve změně č. 5 územního plánu distribuční a průmyslové zóny obce Zeleneč – část Mstětice, resp. bylo dohodnuto trasování záměru a umožnění vymezení zastavitelných ploch v návaznosti na záměr „přípoř/zkapacitnění ropovodu Družba“. Opětovné rozšiřování koridoru a jeho vymezení přes zastavitelné plochy by tak postrádalo jakoukoliv logiku a návaznost na dříve dohodnuté. Stejně tak je nutné zmínit, že v současné době v předmětných

zastavitelných plochách probíhají územní/stavební řízení, na řadě již byla získána a vnášení právní nejistoty do území opětovným vymezením širokého koridoru není vhodné.

Ad. 5. Do ochranného pásma zasahuje plocha občanského vybavení – sport určená pro umístování hřišť, nikoliv tedy souvislé zástavby nebo objektů. V textové části je navíc uvedena podmínka, že ve vzdálenosti o 100 m od trasy produktovodu nedovolují technické a bezpečnostní podmínky provozování produktovodu udělit souhlas jeho provozovatele podle § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb., s realizací souvislé zástavby nebo objektů bydlení.

36

NET4GAS, s.r.o.

Text námitky:

Připomínky:

K návrhu Územního plánu Zeleneč máme následující připomínky, které jsou uplatňovány v rámci § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

- Návrhovou zastavitelnou plochu Z.8 doporučujeme umístit za hranici bezpečnostního pásma. V případě, že se tak nestane požadujeme do textu k této ploše doplnit informaci: „Respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodů nad 40 barů. Umístit stavby v bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele. Záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“
- Požadujeme do textové části k návrhovým zastavitelným plochám Z.7, Z.5, opatřením VT.T7 a VT.T3, koridorům CNZ.T1, CNZ.T6, CNZ.D1, ploše územní rezervy R.2 a plochám změn v krajině K10 a K4, které zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma VTL plynovodů a další technické infrastruktury ve správě NET4GAS, s.r.o., uvést informaci o podmínce předchozího vydání písemného souhlasu se stavbami provozovatelem plynárenského zařízení.
- V koordinačním výkrese požadujeme doplnit zákres umístění Stanice katodové ochrany Mstětice ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně ochranného pásma. Digitální data uvedeného zařízení jsou ke stažení na portálu ÚAP: <https://portal.geostore.cz/uapl/>.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Požadavek byl do textové části zpracován, nicméně obecně, bez uvádění konkrétních ploch.

Do koordinačního výkresu byly doplněny data z územně analytických podkladů. Pokud v datech stanice chybí, za toto nenese odpovědnost pořizovatel, ale zákonný poskytovatel údajů, tedy ČEPRO.

37

Pražské vodovody a kanalizace

Text námitky:

K uveřejněnému návrhu ÚPN vydáváme tyto námitky a připomínky :

1. Při návrhu ÚPn je nutno respektovat výše citované OP. V souladu se zákonem O vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb. jsou ochranná pásma vymezena k bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok. Jedná se o prostor, který je určen k zajištění jejich provozuschopnosti. V souladu s výše citovaným se nesmí v OP umísťovat žádné konstrukce, zařízení, vysazovat trvalé porosty, provádět činnosti (skládky, terénní úpravy,...) , které by omezovaly přístup k vodovodnímu řadu, nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování.
2. Plochy IP 02, IP 03 - plošné výsadby dřevin, louky, plocha P.1 SC - plochy smíšené obytné centrální, plocha Z.2 – občanské vybavení, stavba VT.T3 – protihlukové opatření jsou navrženy v OP Káranských přivaděčů. Při navrhované výstavbě je nutno respektovat bod č.1 tohoto stanoviska.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Z námitky nevyplývá, že by odkaz na ochranné pásmo měl být uváděn v textové části územního plánu. Respektování ochranných pásem vyplývá z příslušných právních předpisů a není tedy nutné podmínky z nich vyplývající uvádět v územním plánu.